

**UNIVERSIDAD RAFAEL LANDÍVAR**  
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES  
LICENCIATURA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

"LEY DE INQUILINATO Y REGISTRO CATASTRAL DE CASAS DESTINADAS A VIVIENDA PARA  
ARRENDATARIOS"  
TESIS DE GRADO

**DARIO MOISES GONZALEZ LOPEZ**  
CARNET 154-91

QUETZALTENANGO, MAYO DE 2015  
CAMPUS DE QUETZALTENANGO

**UNIVERSIDAD RAFAEL LANDÍVAR**  
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES  
LICENCIATURA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

"LEY DE INQUILINATO Y REGISTRO CATASTRAL DE CASAS DESTINADAS A VIVIENDA PARA  
ARRENDATARIOS"  
TESIS DE GRADO

TRABAJO PRESENTADO AL CONSEJO DE LA FACULTAD DE  
CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

POR  
**DARIO MOISES GONZALEZ LOPEZ**

PREVIO A CONFERÍRSELE  
EL GRADO ACADÉMICO DE LICENCIADO EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

QUETZALTENANGO, MAYO DE 2015  
CAMPUS DE QUETZALTENANGO

## **AUTORIDADES DE LA UNIVERSIDAD RAFAEL LANDÍVAR**

RECTOR: P. EDUARDO VALDES BARRIA, S. J.  
VICERRECTORA ACADÉMICA: DRA. MARTA LUCRECIA MÉNDEZ GONZÁLEZ DE PENEDO  
VICERRECTOR DE INVESTIGACIÓN Y PROYECCIÓN: DR. CARLOS RAFAEL CABARRÚS PELLECCER, S. J.  
VICERRECTOR DE INTEGRACIÓN UNIVERSITARIA: P. JULIO ENRIQUE MOREIRA CHAVARRÍA, S. J.  
VICERRECTOR ADMINISTRATIVO: LIC. ARIEL RIVERA IRÍAS  
SECRETARIA GENERAL: LIC. FABIOLA DE LA LUZ PADILLA BELTRANENA DE LORENZANA

## **AUTORIDADES DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**

DECANO: DR. ROLANDO ESCOBAR MENALDO  
SECRETARIO: MGTR. ALAN ALFREDO GONZÁLEZ DE LEÓN

### **NOMBRE DEL ASESOR DE TRABAJO DE GRADUACIÓN**

LIC. JULIO HUMBERTO ESCOBAR GARCIA

### **TERNA QUE PRACTICÓ LA EVALUACIÓN**

LIC. INGRID OFELIA SANTOS MONTERROSO

## **AUTORIDADES DEL CAMPUS DE QUETZALTENANGO**

DIRECTOR DE CAMPUS: P. MYNOR RODOLFO PINTO SOLIS, S.J.

SUBDIRECTOR DE INTEGRACIÓN  
UNIVERSITARIA: P. JOSÉ MARÍA FERRERO MUÑIZ, S.J.

SUBDIRECTOR ACADÉMICO: ING. JORGE DERIK LIMA PAR

SUBDIRECTOR ADMINISTRATIVO: MGTR. ALBERTO AXT RODRÍGUEZ

SUBDIRECTOR DE GESTIÓN  
GENERAL: MGTR. CÉSAR RICARDO BARRERA LÓPEZ

Quetzaltenango, 25 de junio de 2,010

Licenciada Claudia Caballeros de Baquix  
Coordinadora de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales  
Universidad Rafael Landívar  
Campus Quetzaltenango  
Ciudad

De manera atenta y por este medio me dirijo a usted, deseándole éxitos en sus labores profesionales.

El motivo de la presente es para hacer de su conocimiento que a ruego del señor DARIO MOISES GONZALEZ LOPEZ, estudiante de la facultad bajo su digno cargo de esa honorable casa de estudios, ASESORE LA ELABORACION DEL TRABAJO DE TESIS II del referido estudiante, cuyo trabajo se titula "LEY DE INQUILINATO Y REGISTRO CATASTRAL DE CASAS DESTINADAS A VIVIENDA PARA ARRENDATARIOS",

DICTAMINANDO:

Que la elaboración de la referida tesis cumplió con los lineamientos técnicos - jurídicos correspondientes.

Sin más me suscribo, atento.



*Julio Humberto Escobar García*  
**ABOGADO Y NOTARIO**

Licenciado Julio Humberto Escobar García  
Abogado y Notario.



**Orden de Impresión**

De acuerdo a la aprobación de la Evaluación del Trabajo de Graduación en la variante Tesis de Grado del estudiante DARIO MOISES GONZALEZ LOPEZ, Carnet 154-91 en la carrera LICENCIATURA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES, del Campus de Quetzaltenango, que consta en el Acta No. 0713-2010 de fecha 27 de septiembre de 2010, se autoriza la impresión digital del trabajo titulado:

**LEY DE INQUILINATO Y REGISTRO CATASTRAL DE CASAS DESTINADAS A  
VIVIENDA PARA ARRENDATARIOS**

Previo a conferírsele el grado académico de LICENCIADO EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES.

Dado en la ciudad de Guatemala de la Asunción, a los 14 días del mes de mayo del año 2015.

  
**MGTR. ALAN ALFREDO GONZÁLEZ DE LEÓN, SECRETARIO  
CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES  
Universidad Rafael Landívar**

## **Agradecimientos**

**A Dios:** Ser omnipotente que me dio el conocimiento, sabiduría, paciencia y valor para llegar a esta meta.

**A mi Familia:** Por brindarme su amor y apoyo incondicional a lo largo de esta etapa de mis estudios superiores.

**A mis Amigos:** Por brindarme apoyo moral, consejos para no claudicar y lograr esta meta.

**A:** Universidad Rafael Landívar mi eterna gratitud, por brindarme la oportunidad de estudiar en sus aulas.

Docentes quienes con sus sabias enseñanzas me inspiraron para la realización de la presente investigación.

Todas aquellas instituciones y personas que de alguna u otra forma ayudaron y participaron en la realización de éste estudio, mi agradecimiento muy sincero.

## **Dedicatoria**

- A Dios:** Ser Superior que ha guiado e iluminado todos mis actos, ha y quien me ha permitido llegar a esta meta.
- A mis Padres:** Pilar González Velásquez (+) María Isabel López de González (+) Seres que me han dado la vida, y con su ejemplo han servido de inspiración para lograr mi superación, como una pequeña recompensa póstuma.
- A mi Esposa:** Claudia Guadalupe Sánchez Pérez. Por su amor, comprensión apoyo y por el esfuerzo que ambos hemos compartido para el logro de nuestras metas.
- A mis Hijos:** Jhonatan Darío, Cinthia del Rocío y Samanta del Rocío: Po por el tiempo de mi preparación que no estuve con ellos.
- A mis Hermanos:** Regina, Filomena, Andrea, Emeterio, Felipe y Rosendo. Como una muestra de respeto y afecto
- A mis Suegros:** Rolando Sánchez y Miriam Pérez: Cariñosamente
- A mis Cuñados (as):** Con especial cariño
- A mis sobrinos (as):** Con Ternura, amor y aprecio.
- A mis Amigos y Amigas:** Como un recuerdo de nuestra amistad, con afecto.



## Índice

	Pág.
<b>INTRODUCCIÓN.....</b>	<b>1</b>
<b>CAPÍTULO I.....</b>	<b>5</b>
<b>GENERALIDADES.....</b>	<b>5</b>
1. Inquilino.....	5
2. Locación.....	7
3. Renta.....	11
4. Avalúo.....	12
5. Bien Inmueble.....	12
<b>CAPÍTULO II.....</b>	<b>13</b>
<b>CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE CASAS DESTINADAS PARA VIVIENDA DEL ARRENDATARIO.....</b>	<b>14</b>
1. Antecedentes Históricos del contrato de arrendamiento.....	14
2. Tipos de arrendamiento que se conocían en el Derecho Romano....	15
3. Concepto legal.....	18
4. Conceptos doctrinarios.....	18
5. Contrato de arrendamiento de casas para vivienda .....	19
6. Contrato de arrendamiento .....	20
7. Subarrendamiento.....	21
8. Subarriendo de Viviendas.....	24
<b>CAPÍTULO III.....</b>	<b>27</b>
<b>FACTORES QUE INCIDEN QUE LOS GUATEMALTECOS ALQUILEN CASAS O CUARTOS PARA VIVIENDA.....</b>	<b>27</b>
1. Generalidades.....	27
2. Déficit habitacional.....	29
3. Salario mínimo.....	30
4. Costo de vivienda.....	30
5. Empleo e ingreso.....	32

6.	Asentamientos marginales.....	35
<b>CAPÍTULO IV.....</b>		<b>36</b>
<b>PERFIL SOCIO ECONÓMICO DE GUATEMALA</b>		
1.	Generalidades.....	38
2.	Desarrollo social de Guatemala.....	38
3.	Población y características demográficas.....	38
4.	Empleo y estructura ocupacional.....	39
5.	Pobreza y distribución del ingreso .....	40
6.	Vivienda y hogares.....	40
<b>CAPÍTULO V.....</b>		<b>42</b>
<b>UNA INSTITUCIÓN QUE CONSTRUYE CASAS Y ESPERANZA, UN</b>		
<b>EJEMPLO A SEGUIR “HÁBITAT PARA LA HUMANIDAD” .....</b>		<b>42</b>
1.	Su misión.....	42
2.	Historia.....	42
3.	Necesidad de vivienda en Guatemala.....	43
4.	Casa propia.....	43
5.	Programa de diezmo.....	44
<b>CAPÍTULO VI.....</b>		<b>42</b>
<b>CONDICIONES INDISPENSABLES PARA QUE UNA VIVIENDA SEA</b>		
<b>HABITABLE.....</b>		<b>43</b>
1.	Viviendas Adecuadas y salubres.....	45
2.	Tendencias de otras necesidades básicas.....	45
<b>CAPÍTULO VII.....</b>		<b>47</b>
<b>ANÁLISIS DE LOS ARTÍCULOS DEL 10 AL 22 ,30 Y 35 DE LA LEY DE</b>		
<b>INQUILINATO DE GUATEMALA PARA DETERMINAR SU POSITIVIDAD.....</b>		<b>47</b>
1.	Análisis de los artículos del 10 al 22, 30 y 35 de la Ley de Inquilinato de Guatemala.....	47

<b>CAPÍTULO VIII.....</b>	<b>53</b>
<b>DERECHO COMPARADO.....</b>	<b>53</b>
1. De la inscripción de predios de arrendamiento, Ley de Inquilinato de Ecuador.....	53
2. De la rebaja de la renta, Ley de Inquilinato de Guatemala.....	54
3. Del arrendamiento de mesones, Ley de Inquilinato de la República de El Salvador.....	55
4. Reajuste del precio para vivienda, en la Ley de Inquilinato de la República de Costa Rica.....	59
<b>CAPÍTULO IX</b>	
<b>REGISTRO CATASTRAL DE LA POSESIÓN DE BIENES INMUEBLES</b>	
1. Concepto.....	62
2. Registro.....	62
3. Generalidades.....	63
4. Antecedentes históricos del registro de la posesión de inmueble.....	64
5. Problemática que surge del hecho de no tener un Registro Catastral inmuebles.....	65
6. La implementación de un Registro Catastral de la posesión de bienes inmuebles en Guatemala.....	68
7. Viabilidad para la creación de un Registro Catastral de bienes Inmuebles en Guatemala. ....	68
<b>CAPÍTULO X.....</b>	<b>70</b>
<b>PRESENTACIÓN DE RESULTADOS Y DISCUSIÓN.....</b>	<b>70</b>
<b>CONCLUSIONES.....</b>	<b>73</b>
<b>RECOMENDACIONES.....</b>	<b>75</b>

## Resumen

Los objetivos de la presente tesis titulada “LEY DE INQUILINATO Y REGISTRO CATASTRAL DE CASAS DESTINADAS A VIVIENDA PARA ARRENDATARIOS” están: Establecer la funcionalidad de la Ley de Inquilinato para su revisión y reforma, analizar los artículos del 10 al 22, 30 y 35 de esta Ley, para determinar su positividad y proponer un Registro Catastral de casas en todas las municipalidades del país cuyo objeto sea para vivienda del arrendatario, empleándose para la presente investigación la metodología: Monografía, Jurídico Propositiva.

Al profundizar en la investigación se evidenció que no hay voluntad legislativa y política por parte del Estado de Guatemala para combatir este flagelo que azota a la mayor parte de la población de nuestro país que es de clase media y baja económicamente hablando.

Concluyendo, que nuestro país adolece de registros catastrales de casas destinadas para arrendamiento.

El aumento del valor de la renta de viviendas en arrendamiento debe ser en relación al incremento porcentual fijado al salario mínimo general y de acuerdo a la inflación del índice oficial de precios al consumidor.

El Estado debe promover a través de sus entidades específicas la construcción de viviendas populares a bajo costo, de acuerdo al índice de crecimiento poblacional carentes de viviendas propias, adjudicándolas con equidad y justicia, velando porque se cumplan los derechos inherentes a la persona humana para mejorar el nivel de vida de los guatemaltecos.

Así también se recomienda la creación de estas oficinas en todas las municipalidades del país para evitar la evasión de impuestos.

## INTRODUCCIÓN

A la par del aumento poblacional y la falta de recursos económicos para obtener una vivienda propia, por esto mismo ha aumentado el número de viviendas, apartamentos, locales comerciales, los cuales son arrendados sin observar lo que esta estipulado en las leyes vigentes de nuestro país, evadiendo impuestos, verificándose el hecho generador de impuestos, como lo regula el artículo 2 de la Ley del Impuesto sobre la Renta y el Impuesto sobre el valor Agregado.

Se evidencia que no hay voluntad legislativa para combatir el flagelo que azota a la mayor parte de la población de nuestro país que es de clase media y baja económicamente hablando.

Al carecer de una vivienda propia muchos guatemaltecos tienen que arrendar una casa para vivir, sin contemplar lo que estipulan los considerandos de la actual Ley de Inquilinato Decreto número 1468 que copiados literalmente dicen:

### CONSIDERANDO:

Que la Ley de Inquilinato contenida en el Decreto presidencial número 178, no ha producido los resultados que de ella se esperaban, ya que la ilimitada libertad de contratación ha dado, lugar a graves repercusiones en perjuicio de los guatemaltecos de escasos y de medianos recursos, originándose de aquella ley una alza exagerada de los alquileres y permitiendo a los propietarios de bienes urbanos extorsionar a los inquilinos, hechos injustos que deben evitarse mediante la emisión de una ley que se caracterice por una justa protección a los arrendatarios, quienes constituyen las grandes mayorías de la población urbana de la República y que, al mismo tiempo, estimule a los inversionistas para destinar sus recursos a la construcción de nuevas viviendas y locales, todo lo cual hará posible la obtención, en alquiler, de bienes inmuebles urbanos en condiciones favorables.

#### CONSIDERANDO:

Que es necesario regular con la mayor efectividad y equidad el arrendamiento de inmuebles urbanos, a fin de que las personas de escasos o medianos ingresos familiares y los pequeños empresarios no sigan siendo explotados mediante el cobro de rentas excesivas y la constante amenaza de desahucios.

#### CONSIDERANDO:

Que es de absoluto y urgente justicia dictar normas legales que armonicen los intereses antagónicos, tiendan a solucionar en forma satisfactoria y expedita los graves problemas derivados del arrendamiento de inmuebles urbanos y procuren el equilibrio de los derechos y obligaciones de las partes en tal género de contratados, en los cuales debe prevalecer el interés social sobre el particular.

El Estado de Guatemala es el principal causante de esta problemática ya que no ha promovido programas de vivienda popular para combatir lo ya mencionado sin observar lo que enuncia el artículo 1 y 2 de la Constitución Política de la República “Protección a la persona” y “Deberes del Estado” y el artículo 105, establece que “El Estado a través de la entidades específicas, apoyará la planificación y construcción de conjuntos habitacionales, estableciendo adecuados sistemas de financiamiento que permitan atender los diferentes programas para que los trabajadores puedan optar a viviendas adecuadas y que llenen las condiciones de salubridad”.

Se presentan alternativas de solución en el presente punto de tesis, teniendo como pregunta de investigación la siguiente: ¿Son positivos los artículos del 10 al 22, 30 y 35 y habrá laguna jurídica en relación a que halla un Registro Catastral de casas cuyo objeto sea para vivienda del arrendatario, en la Ley de Inquilinato?.

El objetivo general trata de establecer la funcionalidad de la Ley de Inquilinato para su revisión y reforma, y sus objetivos específicos se refieren a: 1) “Analizar los artículos del 10 al 22, 30 y 35 de la Ley de inquilinato para determinar su positividad”. 2) “Proponer un Registro Catastral en oficinas catastrales en todas las

municipalidades del país cuyo objeto sea para vivienda de arrendatario en la Ley de Inquilinato”, creando un sistema de control para este tipo de viviendas con fines de inquilinato, realizando un censo catastral de los mismos y con ello verificar su estado de seguridad para los arrendatarios.

Los elementos de estudio en el presente punto de tesis son: La Ley de Inquilinato Decreto Ley número 1468 y su reforma Decreto número 35-92 del Congreso de la República de Guatemala así como el Código Civil guatemalteco, Decreto Ley 106, Título VII del arrendamiento.

Los Alcances del presente punto de tesis versarán sobre la interpretación de la Ley de Inquilinato para determinar sus incongruencias y proponer cambios y/o reformas a las mismas.

Los límites se concretarán en establecer la funcionalidad de la Ley de Inquilinato para su revisión y reforma, haciendo énfasis en los artículos del 10 al 22, 30 y 35 de esta ley para determinar su positividad, a su vez determinar si hay laguna jurídica en relación a que halla un Registro Catastral de casas cuyo objeto sea para vivienda del arrendatario, en la Ley; así como la realización de derecho comparado de los países como el Salvador Ecuador, y Costa Rica con el fin de establecer diferencias y deficiencias de nuestro punto de tesis.

El aporte es lograr por medio del presente estudio que la vivienda sea el lugar donde se desarrolla armónicamente la familia y por ende la sociedad, en tal virtud los inquilinos de viviendas deben de gozar de un ambiente adecuado y tener seguridad jurídica, a su vez ésta investigación será un marco de referencia para estudios posteriores del presente tema, de manera que se dé el debido seguimiento a la problemática y otorgarle la solución definitiva.

Los sujetos y/o unidades de análisis: Son los arrendatarios de casas destinadas para vivienda, los arrendantes dueños de estas viviendas y las instituciones que de una u otra forma intervienen para que haya armonía entre estos dos sujetos.

Los instrumentos utilizados para la realización del presente punto de tesis son: Libros, enciclopedias, diccionarios, leyes y códigos nacionales e internacionales que de una u otra manera tienen relación con el contrato de arrendamiento y el inquilinato, paginas de internet y tesis atinentes al tema.

El tipo de investigación: Monografía, el procedimiento para la realización del presente punto de tesis es: Jurídico Propositiva.

Se evidencia que la Ley de Inquilinato Decreto número 1448 y su reforma Decreto número 35-92, por la complejidad que resultan los contratos de arrendamiento de casas y en otros casos de una habitación para vivienda ya no responde con la realidad nacional. Por consiguiente se presentan varios estudios y/o análisis referentes a este aspecto de nuestro entorno de tratadistas connotados, el análisis de los artículos del 10 al 22, 30 y 35 de la ley de Inquilinato para determinar su positividad, así como la realización de derecho comparado de los países como el Salvador, Costa Rica y Ecuador con el fin de establecer diferencias y deficiencias de nuestro punto de tesis.



# CAPITULO I

## GENERALIDADES

### 1. Inquilino

#### Concepto

Arrendatario de una casa, es quien la alquila en su totalidad o parte de ella. Ya sea para habitarla solo o conjuntamente con su familia, de no subarrendarla o de no destinarla a la habitación de otra persona cuyo alquiler pague. También se aplica la voz como sinónimo absoluto de arrendatario, sea rústico o urbano. En Chile la persona que vive en una finca rústica en la cual se le da habitación y un trozo de terreno para que lo explote por su cuenta, con la obligación de trabajar en el mismo campo en beneficio del propietario.<sup>1</sup>

En el derecho consuetudinario, el contrato de arrendamiento o locación. En la actualidad el nombre y la situación, se registra en casi todos los países, especialmente en zonas urbanas, por el derecho indefinido de prorroga a favor del inquilino, como medida de protección social frente a la escasez de viviendas y al encarecimiento de los alquileres cuando una mudanza impone contrato nuevo, que invariablemente resulta más oneroso en la renta y por las garantías contra futuras desvalorizaciones.<sup>2</sup>

#### Naturaleza jurídica

La voz latina. No solo el inquilino o el que paga alquiler sino el que vive en casa ajena, por cualquier otro título como el sirviente, el acogido benévolamente. El extranjero o el forastero o el recién llegado al país o a la población. Tertuliano, por la transitoria convivencia con respecto al cuerpo, llama inquilina al alma.<sup>3</sup>

El término inquilinato tiene su raíz en la voz latina inquilinus, que según el Diccionario de la Real Academia española significa: a. arriendo de una casa o parte de ella. B.-

---

<sup>1</sup> Cabanellas, Guillermo, Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual, 21ª. edición, Tomo II. Buenos aires, Argentina, editorial Heliasta, año 1989, pag. 430

<sup>2</sup> Cabanellas, Guillermo, Op. Cit. Pag. 430

<sup>3</sup> Cabanellas, Guillermo, Op. Cit. Pag. 430

derecho que adquiere el inquilino en la casa arrendada. C.- contribución o tributo de cuantía relacionada con el de los alquileres.

Arrendar: es sinónimo de alquiler. A su vez, alquiler es el precio que una persona paga a otra por el uso de una cosa, en materia de inquilinato el precio que se paga por el uso de la cosa, se denomina canon arrendaticio, canon de arrendamiento o pensión locativa de arrendamiento al dueño de la cosa se lo denomina arrendador y al que le paga el arrendatario, la cosa toma el nombre de local, y contrato de arrendamiento es el convenio verbal, escrito o mixto celebrado entre el dueño y el que paga el alquiler de la cosa, en el que se regulan todas las condiciones que se cumplirán mientras dure la relación contractual, incluidos: Plazo, precio, garantía y su terminación en el caso de los locales destinados a vivienda exceptuándose en forma camuflada a los locales destinados a hoteles, Casas de Pensión, para exhibiciones, espectáculos u otros fines, que en definitiva significan locales comerciales.

Históricamente. La Ley de Inquilinato apareció como una necesidad del Estado para proteger a los económicamente débiles y a los desposeídos de la fortuna. Como sinónimo de equilibrio en el aprovechamiento de los bienes materiales y afianzados en el principio de solidaridad entre los miembros de la comunidad. En consecuencia la ley originalmente se inspiró en la tutela obligada del estado a favor de los humildes, para liberarlos de quienes hicieron la pobreza un instrumento de explotación.

Con el avance de los tiempos, el capitalismo y el neoliberalismo actual, las ciudades se han convertido en centros obligados y privilegiados de comercio. Consecuentemente la vivienda ha quedado marginada.<sup>4</sup>

---

<sup>4</sup>El Gobierno Constitucional del Estado de Veracruz, México en pagina [Http://w.w.w.Cgever.gob.mex/jurídico/leyes/2004](http://w.w.w.Cgever.gob.mex/jurídico/leyes/2004).

## **2. Locación**

### **Concepto**

Locación o Arrendamiento, que la palabra típicamente latina es preferida a la otra más habitual, por el Código Civil argentino. Esa preferencia pesa preferentemente más la influencia del Código de Napoleón que los lejanos influjos romanos, no excluye el vocablo arrendamiento.

Definición Legal: El texto legal argentino define la locación admitiéndola “Cuando dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el uso o goce de una cosa o a ejecutar una obra, o prestar un servicio; la otra a pagar por este uso, goce, obra o servicio un precio determinado en dinero.”<sup>5</sup>

Definición Legal: El Código Civil guatemalteco indica en su artículo 1880 que el arrendamiento es un 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 en dinero.<sup>6</sup>

Perfección. Como consensual, el contrato de locación queda concluido por mutuo consentimiento de ambas partes. Lo dispuesto acerca del precio, consentimiento y demás requisitos esenciales de la compra-venta, se aplica a la locación. De no hacerse reserva, en el arrendamiento se comprenden todas las servidumbres activas del inmueble arrendado, y los frutos y productos ordinarios; pero no los productos extraordinarios, ni los terrenos acrecidos por aluvión, si el locatario aumentara proporcionalmente el alquiler o la renta.

Objeto. Todos los bienes raíces sin excepción alguna y las cosas muebles no fungibles puedan constituir el de la locación.

Puede ser objeto de locación las cosas indeterminadas, los que estén fuera del comercio y los inalienables; porque el contrato afecta al uso y no al dominio.

---

<sup>5</sup> Cabanellas, Guillermo, Tomo V Op. Cit. Pag. 223

<sup>6</sup> Código Civil guatemalteco, Decreto Ley Numero 106

Para el arrendador, el objeto de arrendamiento es puramente económico en la consideración de los fines; para el arrendatario puede serlo también como es el caso de las fincas agrícolas o establecimientos industriales y de comercio; pero obedece a la necesidad en el alquiler de las cosas o al mero pasatiempo en el de vehículos y otras muchas cosas.

Insolvencia. Los acreedores de un locatario insolvente no pueden, a pretexto de fraude anular los pagos anticipados de alquileres o rentas. Tan solo tienen derecho a restitución a rescindir el contrato. La ley ampara antes al defraudado que al enriquecido por tal adelanto.

Vicios. El locador responde de los vicios o defectos graves de la cosa arrendada cuando impiden el uso de ella, aunque no los considera y aun cuando sobrevengan en el curso de la locación. El locatario puede pedir rebaja proporcional e incluso la rescisión del contrato por razón de vicios o defectos conocidos con posteridad. El deterioro o pérdida de la cosa o arrendada por vicios de esta no compromete la responsabilidad del locatario.

Restitución. El arrendatario de predios urbanos, que puede hacer durante su arriendo obras menores (como mudar divisiones internas y abrir puerta y ventanas), ha de restituir la cosa como la recibió; es decir, que ha de hacer las obras inversas al dejar la vivienda.

La restitución ha de hacerse al arrendador o al que le pertenezca al terminar la locación.

Rescisión. Se enumeran las posibilidades necesarias, 1º. Por necesitar el locador la cosa o la casa para uso propio o de su familia; 2º. Destruirse la cosa totalmente por caso fortuito; 3º. Cuando por fuerza mayor o caso fortuito el locatario no puede el locatario no puede usar o disfrutar de lo arrendado; 4º. Si el locador es vencido en

juicio; 5º. Si el locatario abusa de la cosa arrendada o la destina a algo contra su naturaleza o lo pactado; si se subarrienda, contra prohibición al respecto.

Extinción. Con las reservas formuladas en el epígrafe anterior, la locación concluye: 1º. Por el transcurso del tiempo estipulado; 2º. En cualquier momento, si no hubiere tiempo establecido; 3º. Por pérdida de la cosa; 4º. Por imposibilidad de destinarla al fin del arrendamiento. 5º. Por vicio redhitorios; 6º. Por casos fortuitos que imposibiliten iniciar o continuar el arrendamiento; 7º. Por culpa de una de las partes que autorice a la otra a rescindir el contrato.<sup>7</sup>

El vocablo Contrato de arrendamiento en que –como dice el Código Civil argentino – dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el uso o goce de una cosa, o a ejecutar una obra y la otra a pagar por este uso, goce, obra o servicio un precio determinado en dinero. Se llama también de locación y de alquiler. Es un contrato consensual, sinalagmático y conmutativo.<sup>8</sup>

### **Naturaleza jurídica**

La naturaleza jurídica de arrendamiento se trata de una regulación que constituye un derecho singular, irregular, anómalo y excepcional, con un marcada tendencia social que fortalece la posición del arrendatario y que, en todo caso, esta constituido por normas de carácter imperativo y necesario.

Ahora bien, lo que la doctrina viene discutiendo es si las especiales características que concurren en este contrato; han llegado a deformar su naturaleza tradicionalmente considerada, como contractual y en que la voluntad de las partes ha tenido siempre preponderancia. El profesor Demogue insiste en que la categoría contractual subsiste, solamente que alterada por una mayor intervención del poder público, en función de tutelar a la parte contractual que se estima mas débil.

---

<sup>7</sup> Cabanellas, Guillermo, Tomo V. Op. Cit. Pag. 223

<sup>8</sup> Ossorio Manuel, Diccionario de Ciencias Jurídicas Políticas y sociales, Argentina, Editorial heliasta S.R.L. Año 1,981, Pag. 65.

El problema se recrudece cuando se trata de determinar si los derechos que corresponden al arrendatario han sobrepasado la categoría personal y contractual de la figura jurídica, para saltar del campo de los derechos de crédito al de los derechos reales.

En España, Alfonso de Cossio y Carlos Rubio, siguiendo a Loning, dicen que la posibilidad de una denuncia unilateral por el arrendador, en los casos previstos en la ley; impiden considerar los derechos del arrendatario como de carácter real, y ello, porque en los derechos reales esencialmente temporales, como lo es el usufructo, la voluntad extintiva es accidental y marginal; no hallándose integrada ni postulada en su propia esencia. López Palop, en una conferencia sobre “Arrendamiento de Fincas Rusticas en nuestra legislación”, en el I. Congreso Notarial de Barcelona, insistía en estos mismos argumentos.

Frente a esta orientación, Vallet de Goytisolo reivindica para los arrendamientos el carácter de reales. Y en ésta posición abundan Ignacio Nart y Noguera Guzmán, los cuales sobre todo en los arrendamientos urbanos, destacan el camino recorrido por la “Locatio”, y en los tiempos actuales acelerado, para transformarse, o al menos acercarse, a formas de tipo enfitéutico.<sup>9</sup>

### **Características**

Las características del contrato de arrendamiento son:

- ✓ Bilateral. Ambas partes, arrendador y arrendatario, se obligan recíprocamente, la primera a proporcionar el uso y el goce de una cosa, y la segunda a pagar un precio o renta determinado.
- ✓ Consensual. Se perfecciona por el acuerdo de las partes sobre la cosa y sobre el precio. No se requiere que la declaración de voluntad esté revestida de alguna solemnidad especial para que se repute perfecto el contrato.

---

<sup>9</sup> Puig Peña, Federico. Compendio de Derecho Civil español, Tomo IV, 2ª. Edición España, Editorial Aranzada, año 1,979, Pag. 98.

- ✓ Oneroso. Tanto el arrendador como el arrendatario persigue utilidades, gravándose recíprocamente; el primero con la renta o precio, permitiendo el uso y goce; el segundo con el disfrute de la cosa, atendiendo la renta o precio.
- ✓ De ejecución sucesiva. El contrato se realiza periódicamente, y, con posterioridad, las obligaciones se cumplen sucesivamente y pesan durante todo el transcurso del arrendamiento.
- ✓ Principal. Tiene existencia propia; no requiere de otro negocio para adquirir forma contractual.
- ✓ Nominado. El Código Civil se encarga de calificarlo y desarrollarlo.<sup>10</sup>

### **3. Renta**

#### **Concepto**

Renta es el ingreso regular que produce un trabajo, una propiedad u otro derecho, una inversión de capital, dinero o privilegio. Utilidad, fruto, rendimiento o provecho de una cosa. Deuda pública. Títulos que la representan. Precio que en dinero o en especie paga el arrendatario. Pensión o cantidad por ser obligación o liberalidad se pasa a una persona. Rédito, interés.<sup>11</sup>

#### **Naturaleza jurídica**

Se llama renta del estado al producto de los impuestos internos; rentas de aduanas a la recaudación de los derechos sobre salida y entrada de mercancías por las fronteras nacionales; rentas del trabajo; a los sueldos y salarios, comisiones y gratificaciones; a los retiros, pensiones, dotaciones y percepciones regulares también se le llama renta; y a lo que produce regularmente el patrimonio de una persona se llama su renta. Sin embargo agrega en forma más específica, se entiende por renta el ingreso o beneficio derivado de la posesión de la tierra, como los arrendamientos, alquileres o regalías.

---

<sup>10</sup> Cabanellas, Guillermo, Tomo V Op. Cit. Pag. 223

<sup>11</sup> Cabanellas, Guillermo, Tomo VII Op. Cit. Pag. 134

Por otra parte la renta puede ser bruta o neta; necesaria o dependiente; originaria o derivada; privada o pública; absoluta o relativa.

Carácter. Las rentas o pensiones sean vitalicias o hereditarias, afecta a una persona o familia, tienen la consideración de cosas muebles, siempre que no graven con carga real un inmueble.

En el legado de cosa específica y determinada, el legatario hace suyas las rentas pendientes, pero no las devengadas y no satisfechas a la muerte del testador.

En lo familiar. Los padres pueden sustituir la entrega del capital de la dote, abonándole a la hija casada la renta anual que corresponde a la porción legal de bienes, como frutos o interés de los mismos.

En lo obligacional. Los créditos por rentas anuales son preferentes sobre los muebles o frutos del arrendatario que existe o se encuentre en la finca arrendada.<sup>12</sup>

#### **4. Avalúo**

##### **Concepto**

Acción y efecto de valorar o evaluar, de señalar a una cosa el valor correspondiente a su estimación, así como también ponerle precio. Esta expresión tiene importancia jurídica en diversos actos, ya que, por equivalente a tasación es aplicable a los contratos de préstamo con garantía hipotecaria o prendaria, a la estimación de las mercaderías sujetos al pago de derechos arancelarios, a la determinación de la cuantía de ciertos impuestos y contribuciones, a las sucesiones mortis causa, para la valoración de los bienes, a efecto de su partición.<sup>13</sup>

#### **5. Bien inmueble**

##### **Concepto**

El que no puede ser trasladado de un lugar a otro. Los inmuebles pueden serlo: por naturaleza, o sea, aquellas cosas que se encuentran por sí mismas inmovilizadas,

---

<sup>12</sup> Cabanellas, Guillermo, Tomo VII Op. Cit. Pag. 134

<sup>13</sup> Ossorio, Manuel, Op.Cit. Pag. 75



como el suelo y todo lo que esta incorporado a él de manera orgánica, como los edificios; por destino, como os bienes muebles que manteniendo su individualidad, se unen por el propietario a un inmueble por naturaleza, con excepción –para algunas legislaciones – de aquellos adheridos con miras a la profesión del propietario de una manera temporaria; ; por accesión, las cosas muebles que se encuentran realmente inmovilizadas por su adhesión física o perpetua al suelo; y por su carácter representativo, como los instrumentos públicos acreditativos de derechos reales sobre bienes inmuebles. De este último concepto, algunas legislaciones exceptúan los relativos a los derechos de hipoteca y de anticresis.<sup>14</sup>

---

<sup>14</sup> Ossorio, Manuel, Op.Cit. Pag. 85

## CAPITULO II

### CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE CASAS DESTINADAS PARA VIVIENDA DEL ARRENDATARIO

#### 1. Antecedentes Históricos del Contrato de Arrendamiento

##### En el Derecho Romano

Remontando el estudio de la materia que nos ocupa hasta sus orígenes forzosamente debe estudiarse la forma como fue contemplada en el derecho romano, el cual constituye la fuente más antigua del Derecho.

En el Derecho Romano, el contrato de arrendamiento tenía un significado extraordinariamente amplio, ya que los romanos distinguían tres clases de arrendamiento:

a) El arrendamiento de cosas, locatio rerum; b) El arrendamiento de servicios, locatium operarum y c) El arrendamiento de obra, locatio operis. Según lo expresado por el tratadista Eugéne Petit , en su Tratado Elemental Derecho romano, nos define el arrendamiento como: un contrato por el cual una persona se compromete con otra a procurarle el goce temporal de una cosa, o a ejecutar por ella cierto trabajo mediante una remuneración en dinero, llamada merces. El que se obliga a suministrar la cosa o trabajo es el locator; hace una locatio y tiene contra la otra y tiene contra la acción locati de conductor; hace una conductio, y puede ejercitar contra el locator la acción conducti o conducto.

Por su parte, al respecto el jurisconsulto Federico Puig Peña, en su tratado de derecho civil español, señala que: La admisión de un vocablo de significado tan amplísimo, como lo es el arrendamiento, es una herencia de Derecho Romano, transmitida por la ciencia romanista y aceptada, hasta los tiempos cercanos a nosotros, por los juristas en general optan por la admisión de dicho vocablo, para cobijar en su contenido las múltiples facetas que puede revestir que una persona

ceda a otra el goce de una cosa a cambio de un precio determinado y tiempo cierto.

El antecedente romano del contrato de arrendamiento de inmuebles, como lo conocemos actualmente es la “enfiteusis”, que tiene lugar conforme lo expresado por Eugenio Petit “Cuando el arrendamiento se constituye por una duración limitada y mediante renta recíproca, mientras que la venta implica una concesión perpetua de la cosa vendida por un precio único

## **2. Tipos de arrendamiento que se conocían en el Derecho romano**

El arrendamiento de cosas

El tratadista Eugenio Petit, señala que este tipo de contrato de contrato de arrendamiento presenta gran analogía con la venta, en su carácter consensual, ya que es un contrato perfecto por el solo consentimiento de las partes, de cualquier modo que se manifieste. Son elementos esenciales del contrato: la cosa objeto del arrendamiento, y el precio; y en consecuencia el acuerdo de las partes debe recaer sobre los mismos. Según el mismo autor: pueden ser objeto del contrato cualquier cosa mueble o inmueble, corporal o incorporal, susceptible de figurar en el patrimonio de los particulares. Hay que exceptuar, sin embargo las servidumbres prediales que no pueden ser arrendadas sin el terreno a que pertenecen, y las cosas que se consumen por uso, a menos que sean arrendadas como cuerpos ciertos. Pero nada impide arrendar la cosa ajena, pues el arrendatario puede perfectamente obligarse a procurar el disfrute al inquilino.

Por su parte: el precio del alquiler debe representar los mismos caracteres que el precio de venta. Es decir, debe consistir en dinero; ya que si por el disfrute de una cosa se ha prometido una remuneración de otra naturaleza, no hay más que un contrato innominado. Sin embargo, cuando se trate del arrendamiento de un fundo de tierra, la renta podía ser fijada en especie.

Por los efectos del arrendamiento, es un contrato sinalagmático perfecto que produce, como la venta, obligaciones recíprocas de ambas partes.

En el Derecho Romano. Entre las principales obligaciones del arrendador están: 1. Procurar al inquilino del disfrute de la cosa durante la duración del arrendamiento =*Prestare conductori frui licere*, el arrendador para ejecutar su obra antes mencionada, es decir, para procurar al arrendatario el goce de la cosa arrendada, el arrendador debe entregársela. Esta tradición, no pasa de ser más que la detentación, es una nuda traditio. 2. Debe además garantizar al arrendatario contra la evicción. Con mayor razón debe indemnizar al arrendatario si enajena el inmueble arrendado. 3. El arrendador debía garantizar al arrendatario por razón de los afectos ocultos que disminuyen la utilidad de la cosa arrendada; 4. El arrendador es así mismo responsable no solamente de su dolo, sino también de toda falta, pues está interesado por el contrato, pero no responde de los casos fortuitos.

Dentro de las principales obligaciones del arrendamiento están las siguientes: 1. Debe pagar el precio convenido, “merces”, y debe, como el comprador transferir su propiedad al arrendador. Pero la merces no consiste en un precio único, pagadero en una sola vez, sino se descompone en una serie de prestaciones periódicas, cada una de las cuales, se llama “pensión”, sólo es exigible en el plazo convenido, frecuentemente a fin de cada año; 2. El arrendatario está además obligado a restituir la cosa arrendada al expirar el arriendo. Es responsable de todo deterioro sobrevenido por dolo o culpa suyos, pues debe usar de la cosa como un diligente padre de familia”. Esta obligación resulta para él del contrato en el que está interesado.

Dentro de los casos que dan lugar a la extinción del arrendamiento están los siguientes: “Expiración del tiempo convenido. La duración ordinaria del arriendo del fundo rústico entre los romanos era de cinco años. Si al cabo del tiempo fijado, el arriendo continúa gozando de la cosa arrendada, sin oposición del arrendador, se forma un nuevo arriendo por el acuerdo tácito de las partes, a condición de que el

arrendador sea siempre capaz. Se dice que hay entonces tácita reconducción. 2. La pérdida de la cosa arrendada. 3. El mutuo disentimiento, es decir, el acuerdo de las partes para resolver el contrato; y 4. La anulación obtenida por el arrendador. El arrendamiento tiene una duración necesariamente limitada, cuando termina, se agota la fuente de las obligaciones que emanan de él.

#### Arrendamiento de servicios

El arrendamiento de servicios consiste en la prestación de un trabajo también remunerado. El patrono dispone de la *actio conducti* y el obrero de la *actio locati*.

Dentro de los tipos de arrendamiento de servicios se distingue, la *locatio operarum*. Hay *locatio operarum* cuando el locator, en lugar de procurar el disfrute al conductor de una cosa por la que le debe la merces, le presta servicios determinados. En un principio eran objeto de arrendamiento las labores consideradas sencillas, tal el caso de los empleos rústicos en el campo y no se contemplaban ocupaciones que se consideraban más elevadas y las personas que las desempeñaban eran objeto de mayor estimación, a estos se les llamó *operae liberales*, y que son personas que ejercen profesiones liberales, como los gramáticos, médicos, abogados, etc. En este caso es el locator quien paga la merces y el conductor quien la recibe.

#### Arrendamiento de obra

Hay *locatio operaris*, cuando por su parte, “el que presta el servicio recibe de la otra parte tradición de una cosa sobre la que tiene que realizar su trabajo. Así, Ticio entrega a un obrero una joya para arreglarla, o un vestido para limpiarlo, o una construcción de una obra”. Dichas situaciones en las que no es suficiente que la persona contratada preste un servicio a favor de la contratante, sino que es necesario que a consecuencia de esa contratación se obtenga un resultado determinado. Lo importante es el resultado mismo sin que en ningún momento pueda decirse que haya sujeción de persona a otra en la presentación del servicio.

Habiéndose hecho referencia a las circunstancias en que se presenta en el Derecho romano en contrato de arrendamiento, o sea, la locatio conductio, se llega a la conclusión de que ésta no tiene un equivalente en el derecho actual, pues los contratos que antiguamente formaban uno solo, con el devenir del tiempo, se han separado completamente para formar contratos diferentes, que a su vez son regidos por disciplinas específicas. Como lo señala el jurista español Federico Puig Peña. “se pone de relieve el hecho de que con el andar del tiempo ha traído como consecuencia, una consideración autónoma de las diversas figuras, que si en un principio fue tenue, pronto dio lugar a propias y verdaderas construcciones independientes”<sup>15</sup>

### **3. Concepto legal.**

El código Civil guatemalteco lo conceptualiza de la siguiente forma:

Artículo 1517. Hay contrato cuando dos o más personas convienen en crear, modificar extinguir una obligación.

Artículo 1518. Los contratos se perfeccionan por el simple consentimiento de las partes, excepto cuando la ley establece determinada formalidad como requisito esencial para su validez.

Artículo 1519. Desde que se perfecciona un contrato obliga a los con tratantes. Al cumplimiento de lo convenido, siempre que estuviere dentro de las disposiciones legales relativas al negocio celebrado, y debe ejecutarse.<sup>16</sup>

### **4. Conceptos Doctrinarios**

Se distingue dos especies de contratos de arrendamiento: el de cosas y el de obra.

a) El arrendamiento de cosas: es un contrato, por el cual, una de las partes se obliga a transmitir a la otra el goce de una cosa, durante cierto plazo y por determinado

---

<sup>15</sup> Daniel Mata Consuegra, Tesis de Graduación en la Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales “El contrato de arrendamiento, aspectos legales y doctrinarios, e implicaciones socio .económicas en el problema habitacional en nuestro país, Universidad Mariano Gálvez, Guatemala, 1,992 pags. 3-8

<sup>17</sup> Código Civil guatemalteco, Dto. Ley No. 106, Título IV de las Obligaciones provenientes de contrato, vigencia 14 septiembre de 1,973.

precio que ésta se obliga a pagarle. b) El arrendamiento de obra: es un contrato por el cual una de las partes se obliga a hacer una cosa mediante el precio convenido entre ellas, estas categorías de arrendamiento se subdividen además, en otras como: alquiler de casas y muebles, el de bienes rústicos, salario, el del trabajo o servicio y arrendamiento de ganado.<sup>17</sup>

Es contrato en virtud del cual una persona cede a otra el goce de una cosa o se obliga a prestarle sus servicios o trabajo personal durante un tiempo determinado y por cierta renta convenida.<sup>18</sup>

Es un contrato por el que ambas partes se obligan recíprocamente, a conceder a otra, el uso o goce temporal de una cosa y la otra a pagar por ese uso o goce un precio cierto<sup>19</sup>

## **5. Contrato de arrendamiento de casas para vivienda**

El arrendamiento de casa de habitación, tratándose de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a habitación, destacan por su trascendencia los siguientes: a. Estas disposiciones son de orden público y de interés social por tanto son irrenunciables y en consecuencia cualquier estipulación en contrario se tendrá por no puesta. b. La duración mínima de todo contrato será de un año forzoso para el arrendador y arrendatario, que será prorrogable a voluntad del arrendatario, hasta por dos años, más siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de la renta. c. La renta deberá estipularse en moneda nacional. d. La renta solo podrá ser incrementada anualmente, en su caso el aumento no podrá exceder del ochenta y cinco por ciento del incremento porcentual fijado al salario mínimo general, en el año calendario en que el contrato se renueve o se prorrogue. e. El contrato debe otorgarse por escrito y a la falta de esta formalidad se imputara al arrendador. f. El arrendador deberá registrar el contrato ante autoridad competente. Una vez

---

<sup>17</sup> Bonecasse, Julien, Tratado Elemental de Derecho civil, tomo I. México, Editorial mexicana, año 1,997, Pags. 1,709 y 1,710.

<sup>18</sup> Girón, José Eduardo, El Notario Práctico o Tratado de Notaría, 4ª. ed. Tipografía Nacional, Guatemala 1,932. Pag. 295

<sup>19</sup> Moto Salazar, Efraín. Elementos de Derecho. Vigésima cuarta edición, editorial Purrua, S. A, México, 1078, pag. 266

cumplido este requisito entregara al arrendatario una copia del contrato. El arrendatario tendrá acción para demandar el registro mencionado y a la entrega de la copia del contrato. g. Al arrendamiento no termina con la muerte del arrendador ni por la del arrendatario, sino solo por los motivos establecidos en las leyes. h. El arrendatario, si esta al corriente del pago de la renta tendrá derecho a que en igualdad de condiciones, se le prefiera a otro interesado en el nuevo arrendamiento del inmueble. Así mismo tendrá derecho del tanteo en caso que el propietario quiera vender la finca arrendada.<sup>20</sup>

## **6. Contrato de arrendamiento**

Es un contrato de tracto sucesivo por el que una de las partes se obliga a mantener a la otra en el goce o uso de una cosa durante un tiempo determinado. Otra definición afirma que es aquel por virtud del cual una persona llamada arrendador concede a otra, llamada arrendatario, el uso o goce temporal de una cosa mediante el pago de un precio cierto.<sup>21</sup>

### **Características**

- Consensual: cuando interviene la voluntad de las partes.
- Bilateral, por la concesión del uso o goce y por el pago del precio.
- Principal, ya que tiene existencia independiente.
- De tracto sucesivo (es el típico contrato de tracto sucesivo).<sup>22</sup>

### **Elementos**

- El consentimiento de las dos partes.
  
- Personales: arrendador (quien da en arrendamiento) y arrendatario o inquilino.

---

<sup>20</sup> De Pina Rafael, Diccionario de Derecho, México, 22ª. edición, editorial Porrúa, año 1,996, Pags. 105 y 106.

<sup>21</sup> Madrazo Mazariegos, Sergio/ Danilo, Compendio de derecho Civil y Procesal, Guatemala, Magna Terra editores, año 2,003, pag. 130

<sup>22</sup> Madrazo Mazariegos, Sergio/ Danilo, Op. Cit. Pag. 131



- Reales: la cosa arrendada; pueden arrendarse los bienes inmuebles identificables y los bienes incorpóreos como la patente de inversión o registro de una marca, una cosa futura o una empresa; b) el precio, que consiste en la renta o alquiler.
- Formales: verbal o escrito.
- Desde un punto de vista, el arrendamiento se clasifica en civil, mercantil y administrativo. El civil se determina por exclusión, cuando no es mercantil o administrativo.
- Es mercantil exclusivamente cuando recae sobre bienes muebles, existe el propósito de especulación comercial, según el artículo 75 del Código de Comercio, por lo que no puede hablarse de arrendamiento mercantil de bienes inmuebles.
- Es administrativo cuando los bienes objeto del arrendamiento son propiedad del Estado o municipio.<sup>23</sup>

## **7. Subarrendamiento**

Es el contrato por virtud del cual una persona, llamada subarrendador, se obliga a conceder el uso o el goce temporal de un bien, del que a su vez es arrendatario en diverso contrato, a otra persona llamada subarrendataria, quien se obliga a pagar como contraprestación un precio cierto.

Es la acción que tiene el arrendatario de entregar a una tercera persona la cosa que recibió también en arrendamiento.

---

<sup>23</sup> Madrazo Mazariegos, Sergio/ Danilo, Op. Cit. Pag. 131

El subarrendamiento siempre implica la existencia de dos contratos, el celebrado entre arrendador y arrendatario, y el celebrado entre el arrendatario, que recibe el nombre de subarrendador, y un tercero que recibe el nombre de subarrendatario.

La tácita reconducción: es cuando después de haber transcurrido el plazo establecido en el contrato y su prórroga, si la hubo, el arrendamiento continúa sin oposición en el uso o goce de la cosa; entonces se entiende prolongado por un año si el predio es rústico y por tiempo indefinido si el predio es urbano. Sólo opera en los contratos por tiempo fijo cuando el arrendatario continúa en el uso de la cosa sin oposición del arrendante.<sup>24</sup>

El subarriendo o Subarrendamiento se lleva a cabo cuando el arriendo que el arrendatario hace de la cosa ya arrendada por él.

➤ Crítica. Por potestad inherente al dominio, por circunstanciales conveniencias o imposibilidades, no se oponen reparos de principio a la institución del arrendamiento que separa la propiedad o posesión o tenencia, con acceso del disfrute a un extraño, que por ello abona una renta o canon. En el eslabón sucesivo de las cesiones que el subarriendo implica, se alza ya cierto clamor, por cuanto existe un puro lucro y una indudable explotación del subarrendatario, para obtener así el subarrendador, en situación pasiva por lo general, un beneficio. Además sobre todo en las explotaciones rurales, el subarriendo propende al esquilmado de las tierras y al abuso de ciertos aprovechamientos secundarios, como el de las maderas y leñas, donde existe el aspecto forestal.

De ahí que el interés social el legislador, y por conservación de su capital el arrendador, suelen establecerse restricciones y prohibiciones para subarrendar. No obstante, en lo urbano sobre todo, por frecuente conveniencia del arrendatario y subarrendatario, la institución se abre paso con desafío de las instituciones más rigurosas; ya que los linderos son muy difíciles de establecer entre la cesión lucrativa

---

<sup>24</sup> Madrazo Mazariegos, Sergio/ Danilo, Op. Cit. Pag. 132

y la conveniencia benévola por razones de amistad o recíprocos servicios entre el que recibe habitación y el primero en alquilarla.

- Distingo Institucional. Dentro de innegables semejanzas, se señalan estas diferencias entre el subarriendo y la cesión del arrendamiento: 1ª. aquel constituye un nuevo arrendamiento, mientras integra ésta una venta o donación; 2ª. el primero se autoriza por ley o contrato, mientras la segunda requiere la aprobación expresa del arrendador; 3ª. en el subarrendamiento persiste el arrendatario como eslabón, el cesionario se transforma en arrendatario, el cual substituye. Por eso, el subarriendo se permite en principio, y la cesión se prohíbe, de no contar con el consentimiento del arrendador.
- Clases. El subarriendo puede ser total y parcial. El locatario puede subarrendar en todo o en parte, o prestar o ceder a otro la cosa arrendada, si no le fuese prohibido por el contrato por el contrato o por la ley; y este derecho pasa a sus herederos, sucesores o representantes.
- Esquema. La cesión del arrendamiento se limita a los derechos que tenga al arrendatario. Integra el subarriendo una nueva locación, del goce de los.
- derechos y privilegios del arrendador. El cesionario no puede exigir que se le entregue la cosa en buen estado, sino habrá de recibirla como se encuentra.
- Derechos y Deberes. El cesionario tiene acción directa contra el arrendador para obligarlo al cumplimiento de todo lo convenido con el locatario; y está directamente obligado, respecto al arrendador, por las obligaciones resultantes del contrato.

Por el precio del subarriendo, el subarrendador goza de todos los derechos del arrendador, sobre todas las cosas introducidas en el predio arrendado, y el

subarrendatario puede demandar al subarrendador la entrega de la cosa en buen estado.

Tiene también derecho el subarrendatario a que el locador cumpla con las obligaciones contraídas con el locatario. Respectivamente el arrendador tiene acción directa contra el subarrendatario por el cumplimiento por las obligaciones derivadas de la sublocación.

El subarrendador no puede liberarse, por clausula alguna de las obligaciones con respecto al arrendador, excepto acceder este.

La prohibición de subarrendar implica la de ceder el arrendamiento, y, correlativamente, la de ceder entraña la de no subarrendar.

Régimen comparado. La regulación del Código Civil español, acerca del subarrendamiento que se admite siempre que no esté prohibido por pacto. “sin perjuicio de su obligación para con el subarrendador por todos los actos los actos que se refieran al uso y conservación de la cosa arrendada en la forma pactada entre el arrendador y el arrendatario” (artículo 1,551). Por su parte, el subarrendatario queda obligado para que el arrendador por el importe del precio convenido en el subarrendó, que se halle debiendo al tiempo del requerimiento, considerando no hechos los pagos adelantados, a no haberlos verificado con arreglo a la costumbre (artículo 1,552). Aunque muy anormal en la práctica podría ocurrir que el subarrendatario fuera el subarrendador, en cuyo caso se produciría la compensación en la renta hasta la cuantía del Arriendo; además de no existir la responsabilidad por mal uso de la cosa, siempre que ello no determinara una lesión para los derechos del subarrendador al recuperar el uso y goce.

**8. Subarriendo de Viviendas.** La crisis habitacional que empezó a gestarse con carácter mundial con la postguerra de 1,991 condujo, como protección social de los

inquilinos a una prorroga obligatoria de los contratos y frecuente congelación de los alquileres.

1. Realidad social. Esto possibilitó, cuando por muertes o casamientos se reducían las familias, un excelente negocio para los inquilinos, consistente en subalquilar una o más habitaciones sobrantes a huéspedes o el traspaso total de la vivienda por un precio actualizado, y casi siempre alto, por las crisis de alojamiento. Pese a la reacción de los propietarios, tales subarriendos o transferencias se ampararon en el silencio, en cuanto a prohibiciones de las leyes o contratos, en la clandestinidad, e incluso en la rebeldía frente a cláusulas y preceptos, al menos para prevalecerse del prolongado disfrute durante el trámite de lentos y complicados litigios.

En ciertos casos, el legislador o los propietarios han transigido con los subarriendos de viviendas, ya contra cantidad única, para autorizar el traspaso, bien por una novación del contrato primitivo, en que el subarrendador se avenía a una subida del alquiler, archicomensado con lo fijado por él al subinquilino.

2. Admisión. En la línea legislativa de tolerancia que para el subarrendamiento aparece la ley española de 1,946, si bien exige la autorización expresa y escrita del arrendador, y que el inquilino se le entreguen muebles adecuados y suficientes para el destino pactado. Cabe el subarriendo total y el parcial. El primero solo puede hacerse con una persona (que puede ser cabeza de familia); el segundo, con una o más personas, y por una o varias habitaciones. Sin admitirse prueba en contrario, se presume total cuando el inquilino no sigue viviendo en la casa o piso, y que es parcial cuando permanece en una u otra.

El subarriendo, como renta no puede exceder del doble del arrendamiento; y de ser parcial, se dividirá el alquiler por el número de habitaciones de que conste la vivienda, excluida de los servicios (cocina, cuarto de baño, despensa), y se obtendrá la base para ese doble máximo.

No puede convertirse en esta forma una vivienda en local de comercio. El arrendador puede recibir directamente la renta del subarrendatario. Contra él tiene acción directa, por los deterioros, el primero. Se prohíbe, por la complejidad y la explotación que entraña, que se subarriende ulteriormente.<sup>25</sup>

---

<sup>25</sup> Cabanellas, Guillermo, Tomo VII Op. Cit. Págs. 523 y 524

## CAPITULLO III

### FACTORES QUE INCIDEN QUE LOS GUATEMALTECOS ALQUILEN CASAS O CUARTOS PARA VIVIENDA

#### 1. Generalidades

El Derecho Humano a la vivienda en Guatemala.

La vivienda se define como la morada o habitación, o sea el lugar donde las personas se alojan, descansan y recuperan energía para trabajar, conviven con su familia y vecinos, intercambian experiencias y sentimientos, se toman decisiones y se realizan actividades individuales y colectivas de la vida personal.

La vivienda es un derecho humano reconocido y respaldado a nivel nacional e internacional, porque este dignifica a la persona y le brinda seguridad. En Guatemala el artículo 105, de la Constitución de la República, menciona que El Estado a través de las entidades específicas, apoyará la planificación y construcción de conjuntos habitacionales, estableciendo los adecuados sistemas de financiamiento que permitan atender los diferentes programas, para que los trabajadores puedan optar a viviendas adecuadas que llenen las condiciones de salubridad. Los propietarios de las empresas quedan obligados a proporcionar a sus trabajadores, en los casos establecidos por la ley viviendas que llenen los requisitos anteriores.

A pesar que constitucionalmente es un derecho reconocido en Guatemala se puede mencionar que según las condiciones que más adelante se ampliarán, no se le ha brindado la importancia y atención al problema que para los seres humanos representa el carecer de un lugar donde vivir.

Así mismo, existen tratados internacionales que han sido firmados y ratificados por Guatemala como el Pacto Internacional de Derechos Económicos y Sociales, Artículo 11, numeral primero, que afirma que Los Estados Partes en el presente Pacto reconocen el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su

familia, incluso alimentación, vestido y vivienda adecuados, y una mejora continua de las condiciones de existencia. Los Estados partes tomarán medidas apropiadas para asegurar la efectividad de este derecho, reconociendo a este efecto la importancia esencial de la cooperación internacional fundada en el libre consentimiento.

Tomando en cuenta que en materia de derechos humanos, los tratados internacionales están sobre los nacionales, definidos por Gregorio Peces Barba, como la facultad que la norma atribuye de protección a la persona en o referente a su vida, a su libertad, a la igualdad, a su participación política o social, o a cualquier otro aspecto fundamental que afecte a su desarrollo integral como persona en una comunidad de hombres libres, exigiendo el respeto de los demás hombres, de los grupos sociales y del Estado y con posibilidad de poner en marcha el aparato coactivo del Estado en caso de infracción.

Este derecho es esencial para la sobrevivencia humana, es justo que todo ser humano en el planeta, posea un lugar digno donde vivir con un ambiente sano, la persona debe tener la oportunidad de dónde y cómo vivir y el Estado deberá facilitarle la satisfacción de este derecho.

Todos los individuos en Guatemala, según lo mencionado anteriormente, tienen el derecho y el Estado se encuentra obligado a velar porque se cumpla, implementando políticas de vivienda a corto, mediano y largo plazo, orientadas especialmente a los grupos de menores ingresos.

En 1980, la incapacidad de las instituciones públicas y la falta de voluntad para atender las demandas básicas en el sector de vivienda, motivo a unas 50,000 familias a invadir terrenos periféricos, los barrancos céntricos se extendieron y densificaron hacia el fondo, donde existen mayores riesgos y contaminación cerca de aguas negras y basureros.



Históricamente el sector de la vivienda no ha contado con políticas y planes nacionales, ni con recursos necesarios y una estructura institucional congruente con esta prioridad; los niveles de producción se encuentran por debajo de los requerimientos del propio crecimiento vegetativo de la población.

Actualmente, existe un déficit supera el millón de viviendas que se deberán construir, según las autoridades gubernamentales actuales, se deberían de construir 200 casas diariamente para superar el déficit, sin embargo éstos esperan que sea el sector privado esencialmente el que invierta en proyectos habitacionales y el gobierno otorgará un subsidio y el resto deberá ser proporcionado por préstamos bancarios.

El problema de lo anterior, es que los préstamos para vivienda tienen tasas de interés muy altas, que las personas pobres no tienen capacidad de pagar debido a sus precarios ingresos que según el acuerdo gubernativo de salarios mínimos No. 347-2009, vigente a partir del uno de enero de 2010, para actividades agrícolas es de cincuenta y seis quetzales (Q.56. diarios más una bonificación de Q.250.00 al mes, para actividades no agrícolas es de cincuenta y seis quetzales(Q. 56)más la bonificación de Q. 250.00 al mes mostrando que los salarios son de sobrevivencia que con dificultad les permite alimentarse, vestirse y trasladarse a su trabajo, este salario es poco para una persona , sin embargo muchas familias sobreviven con este ingreso, debido al desempleo que existe actualmente en el país.

## **2. Déficit habitacional**

Más de un millón y medio de viviendas son necesarios para solucionar el déficit habitacional existente en Guatemala. Las personas más afectadas son aquellas de menores ingresos, quienes no encuentran alternativas ni opciones que les permita adquirir una casa que reúna las condiciones mínimas para vivir con dignidad.

La situación es preocupante especialmente cuando inicia el invierno, porque la existencia de cientos de asentamientos humanos ubicados en áreas de riesgo, sin condiciones para ser habitables los vuelve vulnerables al clima y otras amenazas que

les pueden costar hasta la vida. La historia se repite año con año, los deslaves arrastran viviendas a los barrancos donde mueren muchos inocentes, el resto esperando la ayuda del gobierno, sin embargo no se impulsan políticas orientadas a resolver este problema.

Según datos del Instituto Guatemalteco de Seguridad Social, actualmente existen 600,000 casas no reúnen las condiciones mínimas para ser habitables, conviviendo 4.8 personas por habitación. Todo empieza cuando se forman nuevas familias, estas se van a vivir con algunos de sus progenitores o algún cuarto de bajo costo, que generalmente se encuentran en áreas marginales o lugares de alto riesgo, es para lo único que les alcanza su ingreso.

### **3. Salario mínimo**

Según el acuerdo gubernativo de salarios mínimos No. 347-2009, vigente a partir del uno de enero de 2010, para actividades agrícolas es de cincuenta y seis quetzales (Q.56. diarios más una bonificación de Q.250.00 al mes, para actividades no agrícolas es de cincuenta y seis quetzales(Q. 56)más la bonificación de Q. 250.00 al mes<sup>26</sup> : con este ingreso sobreviven una o más personas, debiendo alimentarse, vestirse, curarse y educar a la familia; la vivienda, esencial, debe de incluirse en este ingreso por lo que es imposible que una persona sobreviva en condiciones dignas con este salario y que todavía pueda ahorrar un porcentaje para el enganche y las mensualidades de su casa.

### **4. Costo de vivienda**

El precio aproximado de una casa tipo B es de Q. 177,060, para calificar a un crédito de 5 años tendrá que pagar aproximadamente 55 mil quetzales más, si es financiado a 20 años, esto aumentará a 354 mil quetzales, pagando el doble o el triple del valor original de la casa. Para un crédito hay que tomar en cuenta que los bancos necesitan valores que puedan respaldar el crédito o un salario alto que cubra más de

---

<sup>26</sup> Acuerdo Gubernativo 347-2009 ,Guatemala 29 de diciembre del 2,009, vigencia uno de enero de 2,010

las cuotas, si estos no existen, tampoco calificará para que se le otorgue ningún financiamiento.

El derecho humano a la vivienda se encuentra respaldado con la idea de la dignidad humana y el valor de la seguridad. La Constitución de la República de Guatemala, menciona en el artículo 105, que el Estado a través de las entidades específicas, apoyará la planificación y construcción de conjuntos habitacionales, estableciendo adecuados sistemas de financiamiento que permitan atender los diferentes programas para que los trabajadores puedan optar a viviendas adecuadas y que llenen las condiciones de salubridad. Cada año el déficit habitacional es de 40 mil casas, el gobierno ha menciona que invertirán Q600 millones y construir 60 mil casas por año, otorgando un subsidio de Q 16 mil quetzales teniendo las familias que aportar Q4 mil, para viviendas que no sobrepasen los Q. 80 mil, esperando las actuales autoridades que los bancos tripliquen su inversión actual de 500 o 600 millones anuales a Q 2 mil millones.

Muchas empresas están dispuestas invertir en vivienda, sin embargo la realidad es que el gobierno debe de orientar la ayuda inmediata hacia las personas de menores ingresos, promoviendo y subsidiando vivienda de bajo costo, sin intereses y cuotas mínimas, de lo contrario los proyectos habitacionales son inalcanzables para la mayoría, y el problema se incrementa constantemente.

En el campo y la ciudad las viviendas improvisadas carecen de servicios como drenajes, agua, luz, exponiendo a quienes las habitan a enfermedades, los materiales que utilizan son cartón, lámina, piedras, bajareque, pedazos de madera, que no los protegen del medio. El gobierno deberá tomar en cuenta lo complejo de esta situación mencionada, pues este es un derecho inalienable de todos los seres humanos, debiendo implementar opciones para que las familias puedan adquirir un terreno con vivienda, con todos sus servicios a bajo costo, esto permitirá elevar el nivel de vida de la mayoría de la población, creando una nueva visión de futuro para

las personas que piensan que poder obtener una vivienda propia y en buenas condiciones es solamente un sueño inalcanzable

## **5. Empleo e ingreso**

Estos dos fenómenos son determinantes en el problema de la vivienda. Como se mencionó, la crisis del empleo en Guatemala es muy alta y esto es básico para poder satisfacer la necesidad de poseer un techo digno, ya que lo referente a este sector esta en manos de la iniciativa privada, porque el Estado no proporciona los mecanismos adecuados para solucionar esta necesidad.

El trabajo y el ingreso en este sistema, significa sobrevivencia, especialmente en un país donde carecemos de seguridad social. El trabajo es un derecho de todo ser humano, se realiza con la finalidad de obtener bienes indispensables para la vida y para satisfacer sus necesidades.

La Declaración Universal de Derechos Humanos, enfatiza en el Artículo 22 que 1. Toda persona tiene derecho a la libre elección de su trabajo, a condiciones equitativas y satisfactorias de trabajo y a la protección contra el desempleo. 2. Toda persona tiene derecho, sin discriminación alguna, a igual salario por trabajo igual. 3. Toda persona que trabaja tiene derecho a una remuneración equitativa y satisfactoria, que le asegure, así como a su familia, una existencia conforme a la dignidad humana y que será completada, en caso necesario, por cualesquiera otros medios de protección social. 4. Toda persona tiene derecho a fundar sindicatos y sindicarse para la defensa de sus intereses.

En la misma Declaración, Artículo 25, inciso 1, se menciona que Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial, la alimentación, el vestido, la vivienda, la asistencia médica y los servicios sociales necesarios; tiene, asimismo, derecho a los seguros en caso de desempleo, enfermedad, invalidez, vejez u otros casos de pérdida de sus medios de subsistencia por circunstancias independientes a su voluntad.

Lamentablemente en el país aún no se cumple con esta Declaración y esto puede comprobarse con los salarios que devengan los trabajadores, las injustas condiciones laborales, la falta de seguridad social, resultando esto en un nivel miserable de vida.

La generación de empleo en un país, se convierte en motor del desarrollo, para esto es necesario que los Estados implementen políticas y planes orientados a la mayoría de la población. Al carecer de un empleo formal, las personas buscan realizar cualquier actividad que les permita adquirir fondos que consumirán en la satisfacción de sus necesidades y la de su familia.

Existe la subutilización de la mano de obra en los empleos informales, que son los que las personas buscan para sobrevivir, son de mala calidad, con bajas remuneraciones y productividad y el trabajador no recibe ninguna protección social.

Actualmente en Guatemala, la política neoliberal a generado despido en lugar de empleos En el período ubicado entre 1996 y 1999, se suprimieron más de 20,000 plazas estatales, especialmente de personas que trabajaban por planillas. La generación de empleo formal respecto a la Población Económicamente Activa PEA- es baja, lo cual se agrava por la reducción de la cobertura de empleo que de 31.5% en 1990 cae a 25.6% para 1999. En la Encuesta de Ingresos y Gastos Familiares ENIGFAM- 1998-1999, se registra una población en edad de trabajar de 7 años y más edad PET-, estimada en 8.340,993 personas, de que la PEA abarca un 50.5% que corresponde a 4.212,201 individuos. Siendo el empleo formal aproximadamente un cuarto de la población, el resto (75%) esta desempleada o subempleada en el sector informal.

De acuerdo al Informe de Desarrollo Humano 2000, el 38% son empleos informales, el 27% es de subsistencia agrícola y sólo un 15% corresponde a empleo formal. En el sector informal se emplean mayoritariamente mujeres, situación que tiene que ver con la baja inversión en capital humano, puesto que su formación profesional está

entre un 5% y un 15% de la PEA urbana, del 18% al 26% tienen formación básica y el 31.7% es analfabeta, en contraposición al 26.8% de los hombres.

El desempleo es un fenómeno que se está agudizando por la crisis interna y externa del país, la baja de precios del café en el mercado internacional, impactos al mercado nacional afectando al menos a 700,000 trabajadores agrícolas. El sector público y privado, solamente genera el 25.0% de empleo formal, lo que hace que la mayoría de la población labore en trabajos informales en condiciones precarias de vida.

En el sector de la construcción en los últimos tres años han despedido a más de 300,000 trabajadores por la reducción de la demanda. De acuerdo con el Federación de la Pequeña y Mediana Empresa FEPYME- en los últimos dos años han quedado vacantes 500,000 plazas.

La gran mayoría de guatemaltecos, dependen de su fuerza de trabajo para sobrevivir, o sea poder satisfacer sus necesidades, por lo que según el FEPYME, es deber del Estado tomar las decisiones en materia de política económica para reactivar la economía del país, por ejemplo promoviendo la asistencia financiera con tasa blandas de interés para los pequeños y medianos productores agrícolas, industriales y comerciantes, que representan el 75% del empleo.

Bajo estas condiciones, la mayoría de la población carece de oportunidades de mejorar su nivel de vida y el del país; la situación de pobreza, la carencia de políticas económico-sociales y los bajos ingresos que perciben solamente sirven para llenar sus necesidades básicas, encontrándose la vivienda entre estas. El que el Estado no garantice y facilite la adquisición de una vivienda, es una violación constante al derecho a la vida, sin embargo por el momento tendrán que conformarse con un techo mínimo y precario, en lugares de alto riesgo, sin servicios que les permita sobrevivir con muchas carencias.

## **6. Asentamientos marginales**

Entre las causas que deben mencionarse del crecimiento urbano de las ciudades están la migración debido a la concentración de servicios y fuentes de trabajo, la pobreza, el bajo ingreso, la falta de educación y capacitación, alto costo de las viviendas y alquileres, las familias numerosas, la imposibilidad de adquirir financiamiento, entre otras.

La población que migra, al llegar a la ciudad, advierte que las oportunidades de trabajo son escasas, que por la complejidad de los trabajos disponibles se necesita cierta capacitación o especialización de la que carecen, debiendo realizar cualquier labor para sobrevivir, devengando salarios muy bajos. Esto los obliga a ocupar terrenos baldíos, generalmente barrancos o áreas de propiedad estatal, levantando viviendas provisionales, que con el tiempo se hacen estables o definitivas.

La vivienda se caracteriza por ser precaria provocando el deterioro de los sectores urbanos adyacentes, y sectores recreativos, afectando el ambiente de la comunidad urbana.

Estas viviendas poseen características comunes en sus estructuras, tales como el encontrarse ubicadas en áreas que no cuentan con servicios urbanos básicos tales como aceras, asfaltos, drenajes, desagües que se encuentran a flor de tierra; el agua potable se da a través de pequeñas tomas diseminadas y contaminadas donde hay que hacer turno desde muy temprano, las calles se conforman por una línea de vivienda que deja solamente el espacio para transitar y existen varios basureros cerca de las viviendas.

El material de construcción es variado tales como adobe, madera, cartón, lámina, material de desecho, block y en algunos casos ladrillo y cemento, vivienda diseñada por el propietario o un albañil. Son viviendas muy pequeñas por lo que existe hacinamiento y promiscuidad, ya que el 85% de éstas es de aproximadamente 6 metros cuadrados.

Los habitantes se encuentran marginados de la vida urbana por la falta de atención y servicios que se les deben prestar. El crecimiento poblacional es acelerado, se calcula que es de 6.6% anual. El 61% de estas personas trabajan en el renglón de servicios de la ciudad, en actividades como tortillería, costurería, cocina, domésticas, lustradores, peones, etc. El 36% se ocupa en la construcción e industria, con ingresos mínimos igual que sus posibilidades de mejorar.

Se ha calculado que el 31% de la población masculina estuvo sin trabajo más de 3 meses, el 58%, siempre tiene trabajo y 2 y 3% se encuentran empleados en industrias manufactureras. Uno de los hechos más característicos y que tienen mayores implicaciones en el futuro, es el incremento demográfico de estos grupos cuyas tasas de crecimiento son muy altas. Si consideramos que la tasa de crecimiento de la población en el país es de 3.1% anual y la del municipio de Guatemala de 5.2%, se puede comparar la tasa de crecimiento de la población marginal que alcanza al 6.7% anual, es decir, duplica la tasa de crecimiento nacional.

Debido al estancamiento de las economías urbanas de las ciudades latinoamericanas, cuya generación de empleos está muy por debajo de la tasa de incremento demográfico, en las áreas marginales existe crisis de empleo, ya que más del 48% de la población total esta desocupada en términos formales, realiza una ocupación temporal ó se encuentra laborando en el sector informal.

El movimiento migratorio de las áreas marginales puede considerarse como regular y constante; las invasiones se caracterizan por ser de dos tipos interna y externa. La mayoría de migrantes no acuden a las áreas marginales en una fase primaria de ocupación, son las necesidades como la falta de empleo o sus bajos ingresos, los que los obliga a radicarse en dichas áreas. El 58% de la migración proviene de la propia ciudad o sea es la interna y el 19% del departamento de Guatemala.

Desde cualquier punto de vista, ya sea económico, político, legal o social, los asentamientos no pueden eliminarse. El traslado pasivo o parcial, significa la



desintegración repentina de las pequeñas conquistas que como conglomerados han logrado a través de los años. Es casi imposible cambiar la estructura actual de los asentamientos, esto no quiere decir que no se implementen mejoras como la introducción de servicios básicos, tales como drenajes, luz, agua potable y otros necesarios para una vida digna.

Se pueden brindar facilidades para que los propietarios remodelen y aseguren sus viviendas brindándoles acceso a créditos o subsidios para adquirir materiales y una vivienda mínima habitable y especialmente promover políticas de empleo para que la población genere ingresos que les permita mejorar su nivel de vida.<sup>27</sup>

---

<sup>27</sup> <http://derechos.org/nizkor/guatemala/doc/vivgtm1.html> www., 2,010.

## **CAPITULO IV**

### **PERFIL SOCIO ECONÓMICO DE GUATEMALA**

#### **1. Generalidades**

En el último quinquenio, se iniciaron en Guatemala una serie de esfuerzos orientados a superar los problemas sociales por los cuales atraviesa el país. Lo anterior en medio de un mercado laboral predominantemente informal, con indicadores poco alentadores de pobreza y de pobreza extrema y una brecha de desigualdad situada entre las más grandes del mundo junto a un despegue muy modesto del crecimiento económico del país, existe incertidumbre en cuanto a la forma en que Guatemala se desenvolverá en medio de un mercado cada vez más globalizado y especialmente en el marco del Tratado de Libre Comercio entre Estados Unidos, Centroamérica y República Dominicana. Aunado a estos elementos, la capacidad de inversión del Gobierno de Guatemala no permite satisfacer la demanda de servicios básicos de la mayoría de la población

#### **2. Desarrollo social de Guatemala**

Con una población actual de más de 12 millones de habitantes, Guatemala ha experimentado un nivel de desempleo con cifras relativamente bajas, aunque con un nivel de subempleo que ha marcado una tendencia creciente.

Partiendo de una población concentrada predominantemente en actividades agrícolas y comerciales, el país se enfrenta, en general, a un panorama de pobreza poco alentador y a un aumento sostenido de la brecha de desigualdad. A esta perspectiva debe añadirse un acceso de los habitantes hacia los servicios básicos altamente restringido.

#### **3. Población y características demográficas**

La población total de Guatemala ha mostrado una tendencia creciente a lo largo del quinquenio comprendido de 2001 a 2005. El comportamiento de dicha densidad

poblacional ha tenido también una marcada tendencia creciente. Los datos presentados por el XI Censo Nacional de Población y VI de Habitación (INE, 2003) indican que para el 2002 la población del país era de 11, 237,196 habitantes.

Las proyecciones poblacionales del INE indicaban una población de 12, 700,611 para el 2005, lo que supondría una densidad poblacional nacional de casi 117 habitantes por kilómetro cuadrado.

#### **4. Empleo y estructura ocupacional**

En relación con el comportamiento del empleo, la razón de los afiliados al IGSS (Instituto Guatemalteco de Seguridad Social) como porcentaje de la PEA, puede dar una idea del nivel de empleo formal existente en el país en términos porcentuales. En base a lo anterior, el comportamiento de dicha razón de empleo se ha mantenido constante, con un valor promedio (de 2000 a 2004) equivalente al 25 por ciento.

En lo que respecta a la tasa de desempleo como porcentaje de la PEA, la misma ha experimentado una tendencia decreciente hasta alcanzar valores cercanos al 3.4 por ciento de 2003 a 2004. Si bien el decaimiento del valor del desempleo ha sido notorio en los cuatro años de estudio, no lo ha sido así el valor.

En lo que respecta a la tasa de desempleo como porcentaje de la PEA, la misma ha experimentado una tendencia decreciente hasta alcanzar valores cercanos al 3.4 por ciento de 2003 a 2004. Si bien el decaimiento del valor del desempleo ha sido notorio en los cuatro años de estudio, no lo ha sido así el valor del subempleo. Las cifras disponibles para la variable anterior marcan el inicio de una tendencia creciente con un valor promedio de 15.5 por ciento del total de la PEA. Las cifras referentes al empleo y la estructura ocupacional para cada año.

En cuanto a la estructura ocupacional de la población por rama de actividad económica, las estadísticas muestran que, para el año 2000, el 39 por ciento del total de la población ocupada se ubicó en actividades agrícolas. As continuación se ubicó la rama del comercio con 21.7 por ciento y finalmente se ubicaron los sectores

referentes a los servicios y la industria con el 17.3 por ciento y 13.7 por ciento del total de la población ocupada, respectivamente.

El comportamiento para el 2002 no experimentó una marcada variabilidad con respecto al 2000, aunque se aprecia un aumento de la población ocupada en el sector industrial y una reducción de la misma en el sector servicios.

En lo que respecta a la categoría ocupacional, el mayor porcentaje de la población se ubicó en la categoría de los empleados privados (incluyendo jornaleros y empleados domésticos) con valores correspondientes al 43.7 por ciento para el 2000 y 37 por ciento para el 2002. En segundo orden se tuvo la categoría de los trabajadores por cuenta propia que de 2000 a 2002 tuvieron un comportamiento creciente en su participación dentro de la población ocupada, al pasar de 27.6 por ciento para el primer año en mención, a 31.1 por ciento al finalizar el 2002. Finalmente, el trabajo familiar no remunerado fue el tercero más importante al contar con un 18.1 por ciento del total de la población ocupada para el 2000 y un 22.5 por ciento para el 2002.

## **5. Pobreza y distribución del ingreso**

En lo que respecta a la incidencia de la pobreza en Guatemala, para el 2000, el 15.7% de la población nacional se ubicaba en el nivel de *pobreza extrema*, en tanto que más de la mitad de la población (alrededor del 56.2%) subsistían en condiciones de *pobreza*. Las cifras anteriores no experimentaron una mejora para el 2004, por el contrario, la incidencia de pobreza aumentó de forma generalizada en la población. Así, el nivel de incidencia de la pobreza aumentó a una cifra de 57 por ciento y la población en situación de pobreza extrema reportó un valor de 21.5 por ciento.

## **6. Vivienda y hogares**

En lo que respecta al tipo de tenencia de los hogares en Guatemala, la vivienda propia ha marcado una tendencia creciente en las estimaciones de 1981, 1994 y 2002. Por otra parte, el comportamiento de la tenencia en alquiler ha sido más bien

errático, con una cifra promedio cercana al 11 por ciento del total de tenencia de hogares en los años anteriormente mencionados.

Finalmente, el régimen de tenencia cedido o prestado, ha marcado un decaimiento constante en las estimaciones para los mismos años anteriores, hasta alcanzar una cifra inferior al siete por ciento para el 2002.

En lo que respecta al servicio de agua en los hogares, la disponibilidad de este servicio por tubería ha mantenido un ritmo creciente según las estimaciones de los tres últimos datos censales. Debido a lo anterior, el acceso al servicio de agua por acarreo, ha experimentado una disminución en los mismos años de estudio, hasta alcanzar un valor cercano al 22 por ciento en el último censo de población efectuado. A continuación se detallan las cifras pertinentes al acceso del servicio de agua en los hogares<sup>28</sup>

---

<sup>28</sup> - INE. 2006

## CAPITULO V

### **UNA INSTITUCIÓN QUE CONSTRUYE CASAS Y ESPERANZA, UN EJEMPLO A SEGUIR “HÁBITAT PARA LA HUMANIDAD”**

A pesar de lo expuesto anteriormente, el Estado de Guatemala no ha tenido una visión humana, por lo tanto se hace referencia de una Institución que trabaja en el aspecto de la vivienda siendo esta Hábitat para la Humanidad, haciendo una reseña de la misma.

#### **1. Su misión**

Hábitat para la Humanidad Guatemala trabaja en colaboración con Dios y con gente de todos los ámbitos sociales para ayudar al progreso de comunidades donde viven personas con necesidad, a través de la construcción y remodelación de casas, permitiendo así que cada persona en su comunidad tenga un hogar decente.

#### **2. Historia**

En 1,979, Guatemala se convirtió en el primer país de Latinoamérica y el Caribe en construir un hogar Hábitat, en Aguacatan, Huehuetenango. Desde entonces Hábitat ha construido cerca de 30,000 hogares.

Hábitat para la Humanidad Guatemala fue creado con el propósito de mejorar las condiciones de vida de las familias guatemaltecas de bajos ingresos por medio de la construcción de viviendas adecuadas y de bajo costo. La visión de la organización continua siendo el cada persona en Guatemala tenga la oportunidad de vivir en un hogar apropiado y asequible.

Hábitat funciona como una organización comunal que incluye la participación de más de 1,300 voluntarios y se enfoca principalmente a trabajar con familias que no tienen acceso a los sistemas nacionales de financiamiento (bancos, cooperativas, etc.), y que viven en condiciones inadecuadas.

### **3. Necesidad de vivienda en Guatemala**

En Guatemala se necesitan aproximadamente 1.2 millones de casas. Muchas familias habitan viviendas informales y pobremente construidas o en habitaciones rentadas que ocupan demasiadas personas. Uno de los problemas más significativos es la propiedad de las tierras. Muchas familias de bajos ingresos no cuentan con la papelería legal requerida para demostrar que son dueños de la tierra donde viven. En otros casos, los asentamientos donde viven, pertenecen al estado o a empresas privadas, las familias enfrentan diariamente el riesgo de ser desalojadas. Estas propiedades, además, rara vez cuentan con los servicios básicos y generalmente están ubicadas en áreas de riesgo, principalmente en las zonas urbanas.

Las familias de bajos ingresos encaran además, dificultades como la falta de documentación legal o escrituras de propiedad, prestamos con tasas de interés entre 18 y 30 por ciento, terrenos ubicados en áreas inseguras como barrancos, orillas de los ríos, etc.

Muchas familias guatemaltecas dan fe de la ayuda que les ha proporcionado Hábitat, sin la cual no hubiera sido posible construir sus casas sus casas. En el año 2,008, Hábitat Guatemala construyó 2,099 casas nuevas, ayudando a un total de 2,899 familias- incluyendo casas nuevas, reparaciones, ampliaciones y soporte técnico.

### **4. Casa propia**

En septiembre 2,008, Hábitat Guatemala ganó el premio Effie en comunicación por la campaña “Casa Propia”. Este premio generó un incremento del 6 por ciento en las donaciones, excediendo un 200 por ciento el objetivo de Hábitat. También impulso la afiliación de nuevos voluntarios en un 9 por ciento.

## **5. Programa de diezmo**

La casa 300,001 fue construida en Guatemala y fue posible gracias a la contribución de Hábitat Condado Collier como parte del programa anual de diezmo de Hábitat. Hábitat Condado Collier ha estado en asociación con Hábitat de Guatemala desde septiembre de 2,004, cuando por primera vez otorgó su diezmo anual a los esfuerzos de construcción de Guatemala.

A la fecha, Hábitat Condado ha financiado la construcción de más de 100 hogares en Guatemala y este año apoyará la construcción de 32 casas más. En los últimos cinco años, Hábitat Guatemala ha recibido también contribuciones de diezmos provenientes de programas como Hábitat para la Humanidad Gran Bretaña, Paraguay, Irlanda del Norte, Canadá y otras 237 afiliadas a lo largo de lo Estados Unidos. Por su parte, cada año, Hábitat Guatemala dedica un diez por ciento de sus ingresos para ayudar a diferentes programas alrededor del mundo. En el 2008, Hábitat Guatemala contribuyó con US\$20,000 para Hábitat para la Humanidad Tajikistan, Ghana y Paraguay.<sup>29</sup>

---

<sup>29</sup> [Http://www.habitat.org/lac/quienes\\_somos/guatemala\\_profile.aspx](http://www.habitat.org/lac/quienes_somos/guatemala_profile.aspx), Junio 2,010



## CAPITULO VI

### CONDICIONES INDISPENSABLES PARA QUE UNA VIVIENDA SEA HABITABLE

#### 1. Viviendas adecuadas y salubres

La constitución Política en su artículo 105 señala que El Estado, a través de las entidades específicas, apoyará la planificación y construcción de conjuntos habitacionales, estableciendo los adecuados sistemas de financiamiento, que permitan atender los diferentes programas, para que los trabajadores puedan optar a viviendas adecuadas y que llenen las condiciones de salubridad.

Dicho artículo se refiere a los propietarios de las empresas quedan obligados a proporcionar a sus trabajadores, en los casos establecidos por la ley, viviendas que llenen los requisitos anteriores.

#### 2. Tendencias de otras necesidades básicas

##### Abastecimiento de agua

El agua es necesidad básica para cualquier hogar, en cualquier país. Es indispensable disponer de agua en calidad y cantidad suficiente para beber, cocinar, bañarse, lavar, etc. Además existe suficiente evidencia acerca de la relación entre las enfermedades diarreicas y la calidad de agua. Por tanto es importante distinguir entre el origen del agua, que es un indicador de su calidad y el sistema de abastecimiento, que también va relacionado con su potabilidad y a las condiciones de su almacenamiento.<sup>30</sup>

##### Servicio Sanitario

El servicio sanitario es también una necesidad básica ligada a las normas de higiene y costumbre de los hogares. La eliminación de desechos personales y las aguas servidas incide directamente en la salud de las personas.

---

<sup>30</sup> Ileana E. Pinto Paiz Estudio de la realidad de Guatemala, Editor universidad Rafael Landivar, Guatemala 1994, pag. 92

Respecto a la infraestructura sanitaria, se distingue la posibilidad de servicios higiénicos en la vivienda y la manera o sistema como se eliminan y se procesan las excretas.

De esta forma el INE determino como umbral crítico urbano aquellos hogares que no tienen ningún sistema de evacuación o que no usaban excusado lavable, pozo ciego o letrina. Para el área rural dicho umbral se definió como la ausencia de cualquier sistema de eliminación de excretas o la falta de cualquier de sanitario en la vivienda.<sup>31</sup>

Otra necesidad básica considerada en esta unidad como los anteriores, es la energía eléctrica, es un indicador de la calidad de vida. El hecho de no contar con un foco que alumbre la habitación y que los niños puedan terminar sus deberes, el poder tener acceso a otras actividades recreativas en áreas rurales y marginales, lugares donde no hay otra distracción más que la cantina; el contar con refrigerador y conservar los alimentos por mas tiempo y de manera higiénica. Todo esto implica mejorar las condiciones y nivel de vida del país.

La energía eléctrica cumple una función de servicio a la sociedad, como elemento de consumo directo que proporciona innumerables servicios para el desarrollo cultural y el bienestar general.

Las consecuencias de la introducción de la energía eléctrica son innumerables y repercuten has nuestro medio ambiente, disminuir la tala del bosque para leña.

La electrificación del país según el artículo 129 de la Constitución Política ésta declara de “Urgencia nacional Se declara de urgencia nacional, la electrificación del país, con base en planes formulados por el Estado y las municipalidades, en la cual podrá participar la iniciativa privada.”<sup>32</sup>

---

<sup>31</sup> Ileana E. Pinto Paiz , Op. Cit., pag. 96

<sup>32</sup> Ileana E. Pinto Paiz, Op. Cit. pag. 99

## CAPITULLO VII

### **ANÁLISIS DE LOS ARTÍCULOS DEL 10 AL 22 ,30 Y 35 DE LA LEY DE INQUILINATO DE GUATEMALA PARA DETERMINAR SU POSITIVIDAD**

#### **1. Análisis de los artículos del 10 al 22, 30 y 35 de la Ley de Inquilinato de Guatemala**

Artículo 10. Todo inquilino que no estuviere conforme con el importe de la renta que le correspondiere pagar de acuerdo con los Artículo 5, Artículo 6 y Artículo 7 de esta ley y que no hubiere podido llegar a un arreglo con el locador, tendrá derecho a promover las diligencias correspondientes a fin de que dicha renta sea rebajada y de que se aplique a la vivienda o al local que aquel ocupare la renta máxima que el tribunal competente fijara de conformidad con el siguiente artículo.

Artículo 11. El Inquilino interesado en obtener rebaja del alquiler que estuviere pagando, la, solicitará por escrito al Juzgado de inquilinato en la capital o a los tribunales competentes en los departamentos de la República. La rebaja podrá obtenerse conciliatoriamente ante el juez o por resolución judicial mediante la aplicación, al avalúo o reevalúo reales de los bienes arrendados, de las cuotas que se fijan en el Artículo 22.

Artículo 12. El avalúo o reevalúo, en tal caso, se efectuará por expertos, designados uno por el inquilino, uno por el locador y el tercero por el juez competente.

Artículo 13. El inquilino propondrá en su escrito inicial el nombramiento de un experto por su parte y el juzgado señalará al locador el término de dos días para designar el suyo. Si venciere éste término sin que el locador hubiere nombrado su experto o éste no se presentare a desempeñar el cargo, el juez, do oficio, nombrará al experto por parte del locador. Nombrados los peritos de ambas partes, el juez dentro, del término de dos días, nombrará, a su vez al tercero para el caso de discordia. Los expertos,

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

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

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

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

Artículo 15. Si el avalúo o reavalúo fijados fueren mayores que los consignados en la matrícula fiscal para la totalidad del país, el tribunal dentro del tercer día, oficiará a la Sección de Matrícula correspondiente para que sin demora se aumente el valor declarado del inmueble.

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

Las sumas declaradas en la matrícula fiscal no influirán en la fijación, de los valores a que se refiere esta ley.

Los avalúos se basarán en el valor real del bien arrendado.

Artículo 16. Todo avalúo o revalúo se limitará, al bien arrendado cuya rebaja de alquiler se hubiere solicitado.

Artículo 17. Cuando el bien arrendado formare parte de un edificio de más de un piso, el valor del terreno se calculará de conformidad con las siguientes normas:

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

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

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

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

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

Artículo 19. No podrá solicitarse por el mismo inquilino rebaja de alquiler, sino después de transcurridos dos años de haber obtenido la rebaja anterior por concepto del mismo inmueble.

Artículo 20. Las rebajas resueltas definitivamente por el tribunal, principián a regir el día en que deba pagarse el próximo vencimiento de alquiler.

Artículo 21. Si por concepto del avalúo o revalúo correspondiere al locador cobrar una renta mayor que las autorizadas como máximas en los Artículo 5, Artículo 6 y Artículo 7, estas rentas máximas no podrán aumentarse.

Artículo 22. El alquiler que obligatoriamente deberá fijar el tribunal respectivo a favor del inquilino que promoviere diligencias para obtener rebaja, se ajustará a la siguiente tabla de alquileres:

I. Viviendas o locales valuados en CINCO MIL QUETZALES (Q.5,000.00), o menos SEIS POR MILLAR (6°/oo) al mes.

II. Viviendas o locales valuados en QUINCE MIL QUETZALES (Q.15,000.00), o menos, pero en más de CINCO MIL QUETZALES (Q.5,000.00): SIETE POR MILLAR (6°/oo) al mes.

III. Viviendas o locales valuados en VEINTE MIL QUETZALES (Q.20,000.00), o menos, pero en más de QUINCE MIL QUETZALES (Q.15,000.00): OCHO POR MILLAR (8°/oo) al mes.

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

Los artículos del 10 al 22 y 30 de la Ley de Inquilinato son vigentes pero no tienen positividad por carecer de soporte técnico-jurídico y administrativo ya que Guatemala el Registro Catastral de Inmuebles debería estar a cargo de las oficinas catastrales de las distintas municipalidades del país y avalúo y

reevaluó correcto, y con ello la determinación de los precios de los inmuebles arrendados.<sup>33</sup>

La renta solo podrá ser incrementada anualmente, en su caso el aumento no podrá exceder del ochenta y cinco por ciento del incremento porcentual fijado al salario mínimo general.<sup>34</sup> Esto es lógico ya que el pago de alquiler de la vivienda debe ir en congruencia con la capacidad económica de los arrendatarios para que prevalezca el interés social sobre el particular.

Para la implementación de un Registro Catastral de Inmueble en Guatemala debería estar a cargo de las oficinas catastrales de las distintas municipalidades del país para el aprovechamiento de la escritura, infraestructura y funcionamiento de las mismas.

Que la creación de un Registro Catastral de Inmuebles en Guatemala es viable ya que con la propuesta de utilizar la infraestructura, sistemas y personal de las oficinas catastrales municipales ahorrará gastos enormes en su creación y funcionamiento, con el fin de obtener la mayor cantidad de información e inscripciones catastrales de inmuebles.

Esta implementación es posible gracias a las facultades que otorga el Código Municipal que en su artículo treinta y cuatro dice: Reglamento Interno. El consejo Municipal emitirá su propio reglamento Interno de organización y funcionamiento, los reglamentos y ordenanzas para la organización y funcionamiento de sus oficinas a si como el reglamento de personal y demás disposiciones que garanticen la buena marcha de la administración municipal. Por otra parte en el artículo 35 del mismo cuerpo legal citado en su parte conducente dice; Competencias generales del consejo Municipal le compete al consejo Municipal: a) La iniciativa deliberación y decisión de los asuntos municipales. b) el ordenamiento territorial y control

---

<sup>33</sup> Ley de Inquilinato decreto 1468 del congreso de la República de Guatemala, entrada en vigencia el 1 de julio de 1,961

<sup>34</sup> De Pina Rafael, Diccionario de Derecho Op. Cit. Pag. 106.

urbanístico de circunscripción municipal. c) la elaboración y mantenimiento del catastro municipal en concordancia con los compromisos adquiridos en los acuerdos de paz y la ley de la materia, es claro pues que nuestro ordenamiento jurídico no solo da la solución a la viabilidad de la implementación del registro catastral de inmuebles.

Y también a los inmuebles con fines de inquilinato y faculta a las municipalidades para hacerlo y emitir su propio reglamento para dicho efecto.<sup>35</sup>

Artículo 35. Para dar en arrendamiento viviendas o locales, el locador deberá obtener previamente autorización escrita de Sanidad Pública, en la que conste que el bien reúne las condiciones sanitarias mínimas exigidas por esta ley y los reglamentos respectivos. Esta autorización deberá extenderse en un término no mayor de diez días contados de la fecha de recepción de la solicitud.<sup>36</sup>

Este artículo tampoco tiene soporte técnico y jurídico ya que el Código de Salud en ninguno de sus artículos indica que para dar en arrendamiento viviendas o locales, el locador deberá obtener previamente autorización escrita de Sanidad Pública. Lo menciona en su sección VII de los Establecimientos y lugares temporales abiertos al público, en su artículo 121. AUTORIZACION SANITARIA. La instalación y funcionamiento de establecimientos públicos o privados, destinados a la atención y servicio al público, solo podrá permitirse previa autorización sanitaria del Ministerio de Salud. A los establecimientos fijos la autorización se otorga mediante licencia sanitaria. El Ministerio ejercerá las acciones de supervisión y control sin perjuicio de las que las municipalidades deban ejercitar. El reglamento específico establecerá los requisitos para conceder la mencionada autorización y el plazo para su emisión.<sup>37</sup>

---

<sup>35</sup> Miranda Girón, Edwin José Arturo, En su tesis de graduación en la licenciatura de CC. JJ. y Sociales "La necesidad de la creación de un Registro Catastral de la Posesión Inmueble en Guatemala", Universidad Rafael Landívar, Guatemala. Año, 2.003, pag.64 y 65.

<sup>36</sup> Ley de Inquilinato decreto 1468 del congreso de la República, entrada en vigencia el 1 de julio de 1,961

<sup>37</sup> Código de Salud. decreto 90-97 del congreso de la República de Guatemala, vigencia año 1,997



## CAPITULO VIII

### DERECHO COMPARADO

#### **1. De la inscripción de predios de arrendamiento, Ley de Inquilinato de Ecuador**

Art. 8.- Del registro de arrendamientos.- Los concejos cantonales tendrán a su cargo el Registro de Arrendamientos, que lo llevará el Jefe de Catastros Municipales, quien ejercerá todas las funciones que se asignan en esta Ley a la Oficina de Registro de Arrendamientos.

En los cantones de Quito y Guayaquil habrá, a cargo de las Municipalidades respectivas, una Oficina de Registro de Arrendamientos, independiente de la Jefatura de Catastros. Podrá también haberla en los demás cantones, cuando los concejos municipales así lo resuelvan.

Art. 9.- Contenido de la inscripción.- Los arrendadores inscribirán sus predios en el Registro de Arrendamientos de Predios Urbanos. Cada inscripción contendrá:

- a) Nombre del arrendador y subarrendador y su dirección;
- b) Ubicación y superficie del predio y del local o locales destinados al arrendamiento;
- c) Determinación de los servicios existentes;
- d) Avalúo catastral comercial del inmueble;
- e) Inventario de los muebles, cuando se tratase de locales amoblados; y,
- f) Demás datos que se exigiere en las ordenanzas respectivas.

Art. 10.- Fijación de las pensiones máximas de arrendamiento.- Las oficinas de Registro de Arrendamientos o las jefaturas de Catastro Municipales, según el caso, fijarán la pensión máxima de arrendamiento de cada local, y entregarán al arrendador, en el plazo máximo de cuatro meses, un certificado en el que conste la identidad del predio o local inscrito y la pensión mensual para su arrendamiento.

Ley de Inquilinato de Guatemala

En Guatemala esta ley no contempla ninguna oficina para registro de Arrendamientos de Predios Urbanos

Art. 13.- de la Ley de Inquilinato de Ecuador indica que la inspección de los predios inscritos.- La Oficina de Registro de Arrendamientos podrá inspeccionar; en cualquier tiempo, los predios inscritos, con el fin de comprobar la exactitud de los datos suministrados para la inscripción.<sup>38</sup>

En Guatemala se carece de esta inspección ya que no existe ninguna oficina de Registro de Arrendamientos.

## **2. De la rebaja de la renta, Ley de Inquilinato de Guatemala**

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

Artículo 22. De la Ley de Inquilinato de Guatemala. Indica que el alquiler que obligatoriamente deberá fijar el tribunal respectivo a favor del inquilino que promoviere diligencias para obtener rebaja, se ajustará a la siguiente tabla de alquileres:

I. Viviendas o locales valuados en CINCO MIL QUETZALES (Q.5,000.00), o menos SEIS POR MILLAR (6<sup>o</sup>/oo) al mes.

II. Viviendas o locales valuados en QUINCE MIL QUETZALES (Q.15,000.00), o menos, pero en más de CINCO MIL QUETZALES (Q.5,000.00): SIETE POR MILLAR (6<sup>o</sup>/oo) al mes.

---

<sup>38</sup> Codificación de la Ley de Inquilinato de Ecuador (Registro Oficial 196, 1-XI-2000).

III. Viviendas o locales valuados en VEINTE MIL QUETZALES (Q.20,000.00), o menos, pero en más de QUINCE MIL QUETZALES (Q.15,000.00): OCHO POR MILLAR (8°/oo) al mes.<sup>39</sup>

Ley de Inquilinato de Ecuador en el artículo 19. De la Ley de Inquilinato de Ecuador. Indica Sanciones por cobro de pensiones excesivas.- La Oficina de Registro de Arrendamientos, fijará el precio máximo de arrendamiento de cada local, que se hará constar en el certificado a que se refiere el Art. 10. Quien cobrara una pensión mayor de la fijada por la Oficina Municipal de Arrendamientos o la Jefatura de Catastros, según el caso, será sancionado por el Juez de Inquilinato con una multa equivalente al valor del canon de arrendamiento mensual cobrado, sin perjuicio de la devolución al inquilino de lo cobrado en exceso, que deberá liquidarse con el interés legal vigente a la fecha en que se ordene la devolución.<sup>40</sup>

En Ecuador existe una oficina administrativa específica para determinar el valor del arrendamiento, en cambio en Guatemala si hubiere una inconformidad por un arrendamiento elevado, para ser rebajado tiene que ser a solicitud de parte, para ser tramitado y resuelto por el Juzgado respectivo.

### **3. Del arrendamiento de mesones, Ley de Inquilinato de la República de El Salvador**

Art. 12.- El arriendo de casas destinadas a alquileres por piezas separadas, con servicios comunes, conocidas con el nombre de "mesones" quedará además sujeto a las disposiciones especiales de este Capítulo.

#### **DECRETO N° 188. EL DIRECTORIO CIVICO MILITAR DE EL SALVADOR**

Art. 1.-Para la debida interpretación y aplicación de la Ley de Inquilinato, y para sus efectos consiguientes, se conceptúa como "mesón" toda casa, sea cual fuere su nominación o calificación científica o vulgar, que tenga por lo menos cuatro piezas

---

<sup>39</sup> Ley de Inquilinato decreto 1468 del congreso de la República de Guatemala, entrada en vigencia el 1 de julio de 1,961

<sup>40</sup> Codificación de la Ley de Inquilinato de Ecuador (Registro Oficial 196, 1-XI-2000).

destinadas especialmente para ser arrendadas o subarrendadas separadamente a grupos familiares o a individuos y cuyos servicios accesorios o dependencias interiores sean comunes.

Art. 13.- Pueden intervenir en el arriendo de mesones y quedan sujetos a estas disposiciones: el arrendador, el arrendatario, el mesonero y el sub-arrendatario.

Art. 14.- Cuando una persona dé en arrendamiento un mesón se presume de derecho que concede la autorización para subarrendar, y las causales de orden personal que puedan dar por terminado el contrato principal de arriendo entre arrendador y arrendatario, no afectarán las condiciones de los subarrendatarios.

Art. 15.- El mesonero es la persona que tiene a su cargo la vigilancia y cuidado del

Mesón. Cuando esta persona ocupe una de las piezas sin pagar en efectivo su alquiler, no se entenderá que tiene la calidad de arrendatario.

Art. 16.- El contrato celebrado con un inquilino de una pieza de mesón, se entenderá que continúa con el grupo familiar que con él conviva en dicha pieza, en los casos de muerte, incapacidad o ausencia prolongada de aquél. Para gozar de este beneficio, el inquilino designará en el contrato, o por escrito al Juez, la persona que representará al grupo en sus relaciones con el arrendador. Si la persona designada hubiere fallecido o estuviese a su vez incapacitada o ausente, los miembros del grupo familiar indicado tendrán facultad para hacer por sí mismos dicha designación, por mayoría de votos, todo sin perjuicio de no interrumpir el cumplimiento regular de las obligaciones del contrato.

Art. 17.- El precio del alquiler de las piezas de mesones no podrá exceder del último pagado al 31 de diciembre de 1973.

Para asegurar el cumplimiento de esta disposición los arrendadores de mesones presentarán al juzgado competente una declaración que contendrá los siguientes datos:

- 1) Nombre, generales y residencia del arrendador;
- 2) Dirección completa del mesón con expresión del nombre con el cual es conocido;
- 3) Total de las piezas de que se compone con su número de orden y último precio de alquiler pagado por cada una de ellas al 31 de diciembre de 1973;
- 4) Nómina de los inquilinos actuales a la fecha de la declaración;
- 5) Nombre y generales del mesonero, si lo hubiese, indicando si paga su pieza en efectivo o la recibe como parte de su remuneración; y
- 6) Nombre de la persona o personas que autorice para recibir el valor de los alquileres.

Si el mesón estuviere arrendado a una sola persona, cumplirá el arrendador con sólo indicar el nombre completo y dirección del arrendatario general y corresponderá a éste la obligación de dar la declaración a que se refiere este artículo.

Estas declaraciones deberán presentarse a más tardar treinta días después de que entre en vigencia el presente decreto. El juzgado podrá comprobar por los medios que estime convenientes la veracidad de tales declaraciones.

Art. 18.- Todo contrato de arrendamiento o subarrendamiento de una pieza de mesón, deberá constar por escrito, y contendrá por lo menos:

- 1) Nombre completo, edad, profesión u oficio, domicilio del arrendador y número de su cédula de vecindad;
- 2) Las mismas designaciones respecto del inquilino;
- 3) El nombre del mesón, si lo tuviere, y el número de la pieza contratada;
- 4) El precio del alquiler;
- 5) El nombre de la persona autorizada para recibir el pago de los alquileres;
- 6) La designación por parte del inquilino de la persona que representará al grupo familiar y de quienes integran este grupo en los casos contemplados en el Art. 16;
- 7) El lugar y fecha del otorgamiento.

El contrato será firmado por los otorgantes, y si alguno de ellos no supiere o no pudiere firmar, estampará su huella digital.

Art. 19.- El contrato será otorgado por triplicado, debiendo quedar una copia al arrendador, otra al inquilino y la tercera será remitida por el arrendador al Juzgado competente, dentro de los cinco días siguientes al de su celebración.

Art. 20.- Es obligación primordial del arrendador extender recibo de todo pago que se le haga, y el inquilino está obligado a exigir que se cumpla con esta disposición.

Si un arrendador no estuviere anuente a entregar recibo en la forma prescrita, el inquilino no le efectuará el pago, sino que deberá depositar el precio debido en el Juzgado correspondiente, en cuyo caso el Juzgado extenderá el recibo y anotará el pago en el reverso del ejemplar del contrato que debe existir en su poder.

Art. 21.- La falta de cumplimiento a lo dispuesto en los Artículos 17, 18, 19 y 20, hará incurrir al arrendador o arrendatario general en una multa de cien colones por cada infracción. Si se comprobare falta de veracidad en la declaración a que se refiere el Art. 17, el arrendador será penado con una multa de 25 a 100 colones, según la gravedad del caso, a menos que el incumplimiento se deba a fuerza mayor, caso fortuito o culpa del arrendatario.

Art. 22.- En el arriendo de piezas de los mesones, el pago del alquiler debe ser por meses calendarios completos y vencidos, debiendo ser cancelados el día último de cada mes.

Si el arriendo comenzare en un día posterior al primero del mes, se pagará la renta correspondiente a los días que transcurran hasta el último día de dicho mes y de allí en adelante se aplicará la regla contenida en el inciso anterior. Si el arrendador aceptare pagos parciales, no por eso se entenderá que el arriendo ha sido contratado por períodos menores de un mes.

Art. 23.- Cuando dentro de un período de doce meses consecutivos, el arrendador o arrendatario general de un mesón incurra por lo menos en cuatro infracciones por no

extender recibo de los pagos parciales o totales que le hagan sus inquilinos, el Juez, al imponer la multa que corresponda por la última infracción, decretará que todo pago que en lo sucesivo hubieren de hacerle los inquilinos, sea depositado precisamente en el Juzgado, a la orden del arrendador, prohibiéndose a éste, además recibir suma alguna directamente de los inquilinos, so pena de incurrir en otra multa de cien colones por cada infracción. Esta resolución será apelable para ante el Tribunal superior, y una vez ejecutoriada producirá sus efectos por el término de un año.<sup>41</sup>

En la Ley de Inquilinato guatemalteco ni en el Código civil guatemaltecos no se contempla este tipo de vivienda, pero en la realidad sí existen y debe ser legislado, para la protección de los arrendatarios y como seres humanos merecen vivir con dignidad y decoro.

#### **4. Reajuste del precio para vivienda, en la Ley de Inquilinato de la República de Costa Rica**

Artículo 67.- Reajuste del precio para vivienda.

En los arrendamientos para vivienda, el precio convenido se actualizará al final de cada año del contrato.

A falta de convenio entre las partes, se estará a las siguientes reglas:

a) Cuando la tasa de inflación acumulada de los doce meses anteriores al vencimiento de cada año del contrato sea menor o igual al quince por ciento (15%), el arrendador está facultado, de pleno derecho, para reajustar el alquiler de la vivienda, en un porcentaje no mayor a esa tasa. La inflación se calculará de acuerdo con el índice oficial de precios al consumidor, de la Dirección General de Estadística y Censos.

b) Cuando la tasa de inflación acumulada de los doce meses anteriores al vencimiento de cada año del contrato sea mayor al quince por ciento (15%), la Junta Directiva del Banco Hipotecario de la Vivienda dictará, con base en consideraciones que tomen en cuenta el desarrollo de la actividad de la construcción y el equilibrio

---

<sup>41</sup> Ley de Inquilinato de el Salvador, Dto. Legislativo No. 2591 de fecha 18 de febrero de 1,952

necesario entre prestaciones del arrendador y el arrendatario, el porcentaje adicional de aumento que se aplicará al alquiler de la vivienda, siempre que no sea inferior a ese quince por ciento (15%) ni mayor que la tasa anual de inflación.

El reajuste regirá a partir del período de pago siguiente a aquél en que el arrendador notifica al arrendatario el reajuste aplicable al alquiler, junto con certificación de la Dirección General de Estadística y Censos o copia auténtica de la publicación en el diario oficial.

Si el arrendatario no está conforme con el reajuste, puede depositar, judicialmente, el precio anterior, pero su pago liberatorio quedará sujeto al resultado del proceso de desahucio promovido por el arrendador.

Cualquier reajuste de la renta superior al establecido en este artículo, será nulo de pleno derecho.

Es válido el convenio de partes que acuerde un reajuste de precio menor y el pacto escrito por el cual se conviene en reajustes menores al índice oficial de precios al consumidor, de la Dirección General de Estadística y Censos.

Cuando el precio del arrendamiento de una vivienda sea en moneda extranjera, se mantendrá la suma convenida por todo el plazo del contrato, sin derecho a reajuste.<sup>42</sup>

#### Ley de Inquilinato de Guatemala

Artículo 11. El Inquilino interesado en obtener rebaja del alquiler que estuviere pagando, la, solicitará por escrito al Juzgado de inquilinato en la capital o a los tribunales competentes en los departamentos de la República. La rebaja podrá obtenerse conciliatoriamente ante el juez o por resolución judicial mediante la aplicación, al avalúo o reavalúo reales de los bienes arrendados, de las cuotas que se fijan en el Artículo 22.

---

<sup>42</sup> Ley de Inquilinato de la República de Costa Rica Dto, Ley 7527, vigencia , 7 julio de 1,995



Artículo 22. El alquiler que obligatoriamente deberá fijar el tribunal respectivo a favor del inquilino que promoviere diligencias para obtener rebaja, se ajustará a la siguiente tabla de alquileres:

I. Viviendas o locales valuados en CINCO MIL QUETZALES (Q.5,000.00), o menos SEIS POR MILLAR

(6°/oo) al mes.

II. Viviendas o locales valuados en QUINCE MIL QUETZALES (Q.15,000.00), o menos, pero en más de

CINCO MIL QUETZALES (Q.5,000.00): SIETE POR MILLAR (6°/oo) al mes.

III. Viviendas o locales valuados en VEINTE MIL QUETZALES (Q.20,000.00), o menos, pero en más de

QUINCE MIL QUETZALES (Q.15,000.00): OCHO POR MILLAR (8°/oo) al mes.<sup>43</sup>

En Costa Rica el aumento de los alquileres de las viviendas se rige de acuerdo a la inflación y esta se calculará de acuerdo con el índice oficial de precios al consumidor, de la Dirección General de Estadística y Censos.

En cambio en Guatemala se calcula de acuerdo con el avalúo del valor del inmueble, esto no beneficia al arrendatario guatemalteco, ya que este valor no está de acuerdo a la inflación.

---

<sup>43</sup> Ley de Inquilinato de Guatemala, Op. Cit. Arts. 11 y 22

## CAPITULO IX

### REGISTRO CATASTRAL DE LA POSESIÓN DE BIENES INMUEBLES

#### 1 Concepto

Es un censo y control que se logra por medio de operaciones técnicas a cargo de una oficina o institución administrativa que lleva un registro detallado de área, colindancias, ubicación, medidas, valor y datos del titular de los bienes inmuebles en posesión y sus fines, con el objeto de tributación y control sanitario.<sup>44</sup>

#### 2 Registro

El concepto de registro para poder entender de una mejor manera la necesidad de la creación catastral y control municipal de la posesión de bienes inmuebles en Guatemala, primero debemos comprender lo que es un registro y otros conceptos básicos ¿Qué es registro? ¿Qué es registrar? Y ¿Qué es catastro? A tales interrogantes nos basaremos a lo que la real academia española de la lengua define:

Registro: acción y efecto de registrar.

Catastro: censo y padrón estadístico de las fincas rústicas y urbanas.<sup>45</sup>

Registrar es transcribir literalmente o extractar en las oficinas de un registro público los actos y contratos entre los particulares y las resoluciones de las autoridades administrativas judiciales con el de dejar constancia de ellos bajo cualquier sistema asegurando la perpetuidad los mismos y así dejar constancia de los derechos y obligaciones, dando así una plena seguridad jurídica.<sup>46</sup>

---

<sup>44</sup> Miranda Girón, Edvin José Arturo, Op. Cit Pag. 54

<sup>45</sup> Miranda Girón, Edvin José Arturo. Op. Cit. Pag. 45

<sup>46</sup> Ossorio Manuel , Op.-cit. Pag,634

CATASTRO. Registro Público que contiene la cantidad y el valor e los bienes inmuebles y los nombres de los propietarios, el cual sirve para determinar la contribución imponible en proporción a sus productos o rentas; es también un censo de fincas por medio de operaciones técnicas (geodesia, topográfica, agronómica y fiscal) que determinan la extensión, la calidad, cultivo, aplicación, valor del inmueble y quien es el propietario o poseedor.<sup>47</sup>

### **3. Generalidades**

Miranda, afirma que la distinción entre la posesión de bienes muebles e inmuebles cobra aquí especial relieve por el distinto tratamiento a que se someten. Mientras la posesión de bienes inmuebles en su regulación tal y como lo dice el artículo 633 de nuestro Código Civil, da lugar a la usucapión con el objeto de ser inscrita en el Registro de la Propiedad, mientras que los bienes muebles no gozan de esta prerrogativa, en materia de bienes inmuebles rige en toda su extensión, salvo las excepciones que representan ciertas adquisiciones a condómino derivado del principio romano “Nemo plus in alium trasferre potest quan ipse habet”, en el sentido que si alguno no es propietario o con presunción de serlo, el adquirente no hace propietario a no ser que haya transcurrido el tiempo necesario para que opere la usucapión.

Dada esta base, de la diferencia legal en el trato entre bienes muebles e inmuebles, que da la ley, que parece acertada, dada la naturaleza entre ambos, el estudio se centra únicamente al registro catastral de la posesión de bienes inmuebles, posesión la cual si bien es cierto tiene acceso a su registro en el Registro de la Propiedad, esta solamente se logra por un título supletorio dejando fuera de todo registro a toda posesión o tenencia de tierras las cuales su legítimo tenedor no ha obtenido la declaratoria judicial para su inscripción en el Registro de la Propiedad, ya sea por que aun no ha reunido los requisitos necesarios para iniciar la titulación

---

<sup>47</sup> Ossorio Manuel, Op. Cit. Pag,115

supletoria o bien habiéndolos llenado por múltiples circunstancias no ha podido o no ha querido realizarlo, dando lugar al problema de la posesión.<sup>48</sup>

#### **4. Antecedentes Históricos del Registro de posesión de inmuebles**

Miranda, Indica que el Registro de la Propiedad aparece muy tardíamente en las historia con los llamados Registro Inmobiliarios del Medioevo. Así que es claro entender que en la antigüedad, y mucho tiempo después no había un Registro de la Propiedad, mucho menos uno de la posesión de los inmuebles. Antiguamente, tanto la propiedad como la posesión, solamente se acreditaban por medio de un título otorgado por la autoridad regente. En el caso de los romanos en el tiempo de los Césares o del imperio las propiedades y la concesión de los derechos los daba el emperador, lo que no era nueva en lo absoluto, ya que en civilizaciones más antiguas como la egipcia, ocurría de la misma manera que solamente el regente real quien concedía o quitaba los derechos y propiedades, y el título con su signo estampado era el único documento acreditativo. Ya que se perdían, destruían o incluso eran extraídas por terceras personas muy difícil era su recuperación y por consiguiente la prueba de la sustentación de dichos derechos, y con ello una verdadera inseguridad jurídica, ya que no había perpetuidad de la conservación de dichos derechos reales y los derechos y obligación consecuentes.

El antecedente más cercano de inscripciones de la posesión se dio en España los cuales se fueron dando hasta que las mismas fueron suprimidas por la reforma de 1,944 a 1,946, excluye del Registro al mero y al simple hecho de poseer (artículo 5º. De la Ley Hipotecaria de 1,946) como dice Tascan Tobeñas, el legislador español de ultima reforma, refiriéndose a la de 1,946, a acogido la tendencia de supresión de las inscripciones de posesión, basadas tanto en razones de carácter teórico ya que la posesión supone un hecho, como otras de carácter practico como son las pocas garantías que ofrecen las informaciones posesorias y la reducida importancia que estas habían tenido a tener.

---

<sup>48</sup> Miranda Girón, Edvin José Arturo, Op. Cit Pag. 50

La presunción de propiedad, aunada con los elementos el corpus que si comprende el hecho y el animus. Este último, según las nuevas tendencias doctrinarias constituye un verdadero derecho, un animus domini, lo cual queda constado en el artículo 633 de nuestro Código Civil; por lo que ahora se considera que el que sea un derecho no inscribible, es problema de política legislativa, al no establecerse o crearse leyes que tiendan a la creación del registro catastral de dichos derechos. Con fines de tributación por ingresos que perciben.<sup>49</sup>

## **5. Problemática que surge del hecho de no tener un Registro Catastral de inmuebles**

El aspecto tributario, ya que deja de percibir ostensibles impuestos por concepto de la tenencia de bienes inmuebles, ya que actualmente como ya se ha mencionado no se tiene datos catastrales de dichos inmuebles y por consiguiente su existencia, ubicación, y lo más importante su poseedor o tenedor quien es el contribuyente.

Como lo manifiesta el artículo 1º. De la Ley de Impuesto Sobre la Renta, el cual indica: en su objeto: Que se establece un Impuesto Sobre la Renta que obtenga toda persona individual o jurídica, nacional o extranjera domiciliada o no en el país, así como cualquier ente, patrimonio o bien que especifique esta ley, que provengan de la inversión de capital, del trabajo o de la combinación de ambos. Artículo 2º. Campo de aplicación. Quedan afectas al impuesto todas las rentas y ganancias de capital obtenidas en el territorio nacional. Artículo 3º. Contribuyentes. Son contribuyentes del impuesto las personas individuales y jurídicas domiciliadas o no en Guatemala que obtengan rentas en el país independientemente de su nacionalidad o residencia y por tanto están obligadas al pago del impuesto cuando se verifique el generador del mismo. Para los efectos de esta ley, los entes, patrimonios o bienes que se refieren a continuación, se consideran como sujetos del Impuesto Sobre la Renta: Los fideicomisos, los contratos en participación, las copropiedades, las comunidades de bienes, las sociedades irregulares, las sociedades de hecho, el encargo de confianza, la gestión de negocios, los

---

<sup>49</sup> Miranda Girón, Edvin José Arturo, Op. Cit Pag. 51

patrimonios hereditarios indivisos, las sucursales, agencias o establecimientos permanentes o temporales de empresas de personas extranjeras que operan en el país y demás unidades productivas o económicas que dispongan de patrimonio y generen rentas afectas..... artículo 4º. Principios generales. Se considera renta de fuente guatemalteca todo ingreso que haya sido generado por capitales, bienes servicios y derechos de cualquier naturaleza invertidos o utilizados en el país, o que tengan su origen en actividades de cualquier índole desarrolladas en Guatemala, incluyendo ganancias, cambiarias, cualquiera que sea la nacionalidad, domicilio residencia de las personas que intervengan en las operaciones y el lugar de celebración de los contratos.

Como lo indica el artículo 94 inciso1. Del Decreto Ley 58-96 que se refiere a las reformas al Código Tributario. Omisión de Registrarse como contribuyente o responsable ante la administración Tributaria, en el plazo de treinta (30) días hábiles contados a partir de la fecha de inicio de actividades de la fecha en que se establezca la obligación de pagar el tributo correspondiente.

El Código Tributario, en su sección segunda contribuyentes, en su artículo 21 que dice: Obligado por deuda propia. Son contribuyentes las personas individuales, prescindiendo de su capacidad legal, según el derecho privado de las personas jurídicas que realicen o respecto de las cuales se verifique el hecho generador de la obligación tributaria.

Así mismo en la sección cinco De la Urbanización y Vivienda en su artículo 109 del Código de Salud nos indica: 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 del público, en el plazo establecido en los reglamentos respectivos. 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 representan 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 Constitución Política de la República de Guatemala en su artículo 1º. Indica: Protección a la persona. El Estado de Guatemala se organiza para proteger a la persona y a la familia; su fin supremo es la realización de bien común. Artículo 2º. Deberes del Estado. Es deber del Estado garantizarle a los habitantes de la República la vida, la libertad, la justicia, la seguridad, la paz y del desarrollo integral de la persona.<sup>50</sup>

También se evade la Ley del Impuesto al Valor agregado, Decreto Número 27-92 del Congreso de la República de Guatemala, como lo indica el Artículo 1. De la materia del impuesto. Se establece un Impuesto al Valor Agregado sobre los actos y contratos gravados por las normas de la presente ley, cuya administración, control, recaudación y fiscalización corresponde a la Dirección General de Rentas Internas. Y el artículo 3. Del hecho generador. El impuesto es generado por:

- 1) La venta o permuta de bienes muebles o de derechos reales constituidos sobre ellos.
- 2) La prestación de servicios en el territorio nacional.
- 3) Las importaciones.
- 4) El arrendamiento de bienes muebles e inmuebles.
- 5).....
- 6).....<sup>51</sup>

Esta evasión se origina por no tener un registro catastral de inmuebles destinados para arrendamiento consiguientemente su existencia, ubicación, y lo más importante su arrendante que es el contribuyente.

---

<sup>50</sup> Miranda Girón, Edvin José Arturo, Op. Cit Pag. 59 Inc. C Tributarios

<sup>51</sup> Ley del Impuesto al Valor agregado, Dto. No. 27-92 del Congreso de la República de Guatemala siete de mayo de 1,992.

## **6. La implementación de un Registro Catastral de la posesión de bienes inmuebles en Guatemala**

Miranda (2003 pagina 57) menciona que para la implementación de un Registro Catastral de Inmuebles en Guatemala debería estar a cargo de las oficinas catastrales de las distintas municipalidades del país para el aprovechamiento de la escritura, infraestructura y funcionamiento de las mismas.<sup>52</sup>

## **7. Viabilidad para la creación de un Registro Catastral de bienes inmuebles en Guatemala**

La creación de un Registro Catastral de Inmuebles en Guatemala es viable ya que con la propuesta de utilizar la infraestructura, sistemas y personal de las oficinas catastrales municipales ahorrará gastos enormes en su creación y funcionamiento, con el fin de obtener la mayor cantidad de información e inscripciones catastrales de inmuebles.

Esta implementación es posible gracias a las facultades que otorga el Código Municipal que en su artículo treinta y cuatro dice: Reglamento Interno. El consejo Municipal emitirá su propio reglamento Interno de organización y funcionamiento, los reglamentos y ordenanzas para la organización y funcionamiento de sus oficinas así como el reglamento de personal y demás disposiciones que garanticen la buena marcha de la administración municipal. Por otra parte en el artículo 35 del mismo cuerpo legal citado en su parte conducente dice; Competencias generales del consejo Municipal le compete al consejo Municipal: a) La iniciativa deliberación y decisión de los asuntos municipales. b) el ordenamiento territorial y control urbanístico de circunscripción municipal. c) la elaboración y mantenimiento del catastro municipal en concordancia con los compromisos adquiridos en los acuerdos de paz y la ley de la materia, es claro pues que nuestro ordenamiento jurídico no solo da la solución a la viabilidad de la implementación del registro catastral de inmuebles.

---

<sup>52</sup> Miranda Girón, Edvin José Arturo, Op. Cit Pag. 54



Y también a los inmuebles con fines de inquilinato y faculta a las municipalidades para hacerlo y emitir su propio reglamento para dicho efecto.

El Código Civil en su capítulo III del Título III enuncia el uso y habitación en su artículo 745 contenido del uso: El uso de derecho de servirse de cosa ajena o de aprovecharse de los frutos de ella en cuanto basten par las necesidades de usuario y las de su familia. Artículo 746. Contenido de la habitación. Los derechos de uso y habitación se regulan por el título que los constituye. Si el título no determina la extensión de estos derechos, se regularán, conforma a los artículos siguientes.

En su capítulo III del título V. Forma de los contratos. En su artículo 1574. Toda persona puede contratar y obligarse: 1º. Por escritura pública, 2º. Por documento privado o por acta levantada ante el alcalde del lugar; 3º. Por correspondencia y 4º. Verbalmente.

Artículo 1575. El contrato cuyo valor exceda de trescientos quetzales, debe constar por escrito. Si el contrato fuere mercantil puede hacerse verbalmente sino pasa de mil quetzales.<sup>53</sup>

---

<sup>53</sup> Miranda Girón, Edvin José Arturo, Op. Cit Pag. 65

## CAPITULO X

### PRESENTACIÓN DE RESULTADOS Y DISCUSIÓN

Partiendo del estudio del contrato de arrendamiento en el Derecho romano, se evidencia que ha desaparecido el resabio romanista que regulaba tanto el arrendamiento de casas como la de servicios y de obra como se evidencia en la siguiente clasificación del derecho romano y la Ley de inquilinato vigente.

En el Derecho Romano, el contrato de arrendamiento tenía un significado extraordinariamente amplio, ya que los romanos distinguían tres clases de arrendamiento: El arrendamiento de cosas, b) El arrendamiento de servicios, y c) El arrendamiento de obra.

En la Ley de Inquilinato vigente ya muy específico este arrendamiento que muestra a sus elementos siendo estos. En su artículo 3.

Locador: El propietario, usufructuario, arrendante ó subarrendante legales de bienes inmuebles urbanos o de partes de éstos,

Inquilino: Quien recibe u ocupa en arrendamiento o en subarrendamiento bienes inmuebles urbanos o partes de éstos,

Viviendas: Los inmuebles urbanos o partes de los mismos dados en alquiler para destinarlos a habitación del inquilino y del grupo familiar que con él conviva en el mismo alojamiento, Locales: Los inmuebles urbanos o partes de los mismos destinados a tiendas, almacenes, bodegas, fabricas, talleres, oficinas y negocios o actividades de cualquier otra naturaleza, sean o no de índole lucrativa y que no tengan el carácter de viviendas; y

Renta o Alquiler: La suma que deba pagarse en dinero o que deba retribuirse en cualquiera otra forma convencional por el inquilino, a cambio del uso a que se destinen las viviendas o locales.

Ya no se menciona el arrendamiento de servicios y de obra que estos pertenecen a otras ramas del derecho.

También se determinó que los artículos del 10 al 22, 30 de la Ley de Inquilinato son positivos, pero no vigentes por carecer de soporte técnico - jurídico y administrativo ya que en Guatemala no existe un registro catastral de Inmuebles específicos destinados para arrendamiento de viviendas.

Este Registro Catastral es viable ya que el artículo 35 del código Municipal en su parte conducente dice; Competencias generales del consejo Municipal, le compete al consejo Municipal: a) La iniciativa deliberación y decisión de los asuntos municipales. b) el ordenamiento territorial y control urbanístico de circunscripción municipal. c) la elaboración y mantenimiento del catastro municipal en concordancia con los compromisos adquiridos en los acuerdos de paz y la ley de la materia, es claro pues que nuestro ordenamiento jurídico no solo da la solución a la viabilidad de la implementación del registro catastral de inmuebles.

Y también a los inmuebles con fines de inquilinato y faculta a las municipalidades para hacerlo y emitir su propio reglamento para dicho efecto.

Este registro de inmuebles debe estar a cargo de oficinas catastrales en las distintas municipalidades del país para que el avalúo y reevalúo de los inmuebles sea correcto y exacto, para la debida tributación.

La determinación de los precios de los inmuebles arrendados debe de estar congruente el aumento a la tasa de inflación del país, este criterio lógico se determinó con el derecho comparado hecho en el presente trabajo de tesis, de la Ley de Inquilinato de Costa Rica en su Artículo 67.- Reajuste del precio para

vivienda. En los arrendamientos para vivienda, el precio convenido se actualizará al final de cada año del contrato. La inflación se calculará de acuerdo con el índice oficial de precios al consumidor, de la Dirección General de Estadística y Censos.

Los Objetivos de la presente tesis se alcanzaron, ya que el objetivo general era establecer la funcionalidad de la Ley de Inquilinato para su revisión y reforma, la cual se estableció por lo anteriormente indicado que los artículos del 10 al 22, 30 y 35 son vigentes pero no positivos por lo que tienen que ser revisados para su posterior reforma, y en su el articulado incluir lo imperioso de crear un Registro Catastral de casas destinadas para vivienda del arrendatario

La pregunta que sustenta la tesis es: ¿Son positivos los artículos del 10 al 22, 30 y 35 y habrá laguna jurídica en relación a que halla un Registro Catastral de casas cuyo objeto sea para vivienda del arrendatario, en la Ley de Inquilinato?.

Si se respondió la pregunta que sustenta la tesis, llegando a la conclusión de que sí son positivos los referidos artículos pero no vigentes por carecer de soporte técnico-jurídico y administrativo y hay laguna jurídica en relación a un Registro Catastral de casas cuyo objeto sea para vivienda para el arrendatario.

Por otro lado también es imperioso que se garantice y facilite la adquisición de una vivienda a los guatemaltecos que carecen de esta.

## CONCLUSIONES

1. Son vigentes los artículos del 10 al 22, 30 de la Ley de Inquilinato pero no son positivos por carecer de soporte técnico - jurídico y administrativo.
2. Guatemala se carece de un Registro Catastral de Inmuebles destinados para arrendamiento de vivienda la cual debe estar a cargo de las oficinas catastrales de las distintas municipalidades del país para el avalúo y reevalúo correcto, y con ello la determinación de los precios de los inmuebles arrendados.
3. No se toma en cuenta el incremento porcentual fijado al salario mínimo ni el incremento inflacionario general para que el pago de alquiler de una vivienda deba ir en congruencia con la capacidad económica de los arrendatarios y con ello prevalecer el interés social sobre el particular.
4. El artículo 35 de la Ley de Inquilinato tampoco tiene soporte técnico y jurídico ya que el Código de Salud en ninguno de sus artículos indica que para dar en arrendamiento viviendas o locales, el locador deberá obtener previamente autorización escrita de Sanidad Pública.
5. En Ecuador existe una oficina administrativa específica para determinar el valor de inmuebles destinados para arrendamiento, en cambio en Guatemala si hubiere una inconformidad por un arrendamiento elevado, para ser rebajado tiene que ser a solicitud de parte, para ser tramitado y resuelto por el Juzgado respectivo.
6. El arriendo de casas destinadas a alquileres por piezas separadas, con servicios comunes, conocidas con el nombre de "mesones" está contemplado en la Ley de Inquilinato de El Salvador.

En la Ley de Inquilinato guatemalteco no se contempla este tipo de vivienda, pero en la realidad sí existen y debe ser contemplado en su legislación.

7. Se está evadiendo el impuesto sobre la renta por la falta de inscripción de bienes inmuebles destinados para vivienda del arrendatario por concepto de la tenencia de bienes inmuebles, ya que actualmente como ya se ha mencionado no se tiene datos catastrales de dichos inmuebles y por consiguiente su existencia, ubicación, y lo más importante su poseedor o tenedor quien es el contribuyente.
  
8. Se evade la Ley del Impuesto al Valor agregado, violándose el artículo 3. Del hecho generador. El impuesto es generado por:
  - 1) La venta o permuta de bienes muebles o de derechos reales constituidos sobre ellos.
  - 2) La prestación de servicios en el territorio nacional.
  - 3) Las importaciones.
  - 4) El arrendamiento de bienes muebles e inmuebles.
  - 5). 6).....
  
9. Todos los habitantes de Guatemala, tienen derecho a vivienda propia y el Estado se encuentra obligado a velar porque se cumpla, implementando políticas de vivienda a corto, mediano y largo plazo, orientadas especialmente a los grupos de menores ingresos.
  
10. Es necesario que los gobiernos en Guatemala, prioricen y tomen decisiones en materia de derechos humanos y política económica. Tomando en cuenta la crisis nacional e internacional y optimizando los recursos, castigando el robo o corrupción, y canalizando esfuerzos hacia la implementación de planes y acciones que mejoren el nivel de vida de la mayoría de la población guatemalteca.

## RECOMENDACIONES

1. Es imperativo la creación de oficinas de Registro Catastrales de Inmuebles destinados a arrendamiento en todas las municipalidades del país para el avalúo y reevalúo correcto, y con ello la determinación de los precios de los inmuebles arrendados y los artículos del 10 al 22, 30 y 35 de la Ley de Inquilinato serán positivos, ya tendrán un soporte técnico - jurídico y administrativo.
2. El aumento de la renta de viviendas en arrendamiento debe ser en relación al incremento porcentual fijado al salario mínimo general, y a la inflación de acuerdo con el índice oficial de precios al consumidor,
3. Incluir en el articulado de la Ley de Inquilinato de Guatemala, el arriendo de casas destinadas a alquileres por piezas separadas, con servicios comunes, para varias familias, conocidas con el nombre de "mesones" ya que en Guatemala si existe este tipo de inmuebles.
4. El estado debe promover a través de sus entidades específicas la construcción de viviendas a bajo costo, de acuerdo al índice de crecimiento de la población, tratando de que exista equidad en la adjudicación de estas.
5. En materia de vivienda, se deberá utilizar el porcentaje de dinero que se descuenta en los materiales como el cemento y utilizarlo en vivienda popular, hogares sin altos costos, con subsidios y sin intereses, accesibles a la mayoría de la población, ya que en la práctica este dinero que debería ser destinado para la creación de vivienda, se ha utilizado para otros objetivos personales.
6. Se debe empezar luchar a contra los problemas nacionales y lograr que los seres humanos en Guatemala, mejoren su nivel de vida lo que resultará en un mejor país, en el que la población gozará de bienestar, seguridad, libertad y sobre todo dignidad, creando políticas de Estado que contenga objetivos a corto, mediano y

largo plazo, que logre de esa manera solucionar en el caso de la vivienda, la crisis, que se incrementa cada año por la formación de nuevas familias.



## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

### Libros

- ❖ Bonecasse, Julien, Tratado Elemental de Derecho Civil, tomo I. México, Editorial mexicana, año 1,997
- ❖ Girón, José Eduardo, El Notario Práctico o Tratado de Notaría, 4ª. edición. Tipografía Nacional, Guatemala, 1,932. Pag. 295
- ❖ Ileana E. Pinto Paiz Estudio de la realidad de Guatemala, Editor universidad Rafael Landivar, Guatemala 1994
- ❖ Madrazo Mazariegos, Sergio/ Danilo, Compendio de derecho Civil y Procesal, Guatemala, Magna Terra editores, año 2,003
- ❖ Moto Salazar, Efraín. Elementos de Derecho. Vigésima cuarta edición, editorial Purrua, S. A, México, 1078, pag. 266
- ❖ Puig Peña, Federico. Compendio de Derecho Civil español, Tomo IV , 2ª. Edición España, Editorial Aranzada, año 1,979

### Enciclopedias

- ❖ Cabanellas, Guillermo, Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual, 21ª. edición, Buenos aires, Argentina, editorial Heliasta, año 1989

### Diccionarios

- ❖ De Pina Rafael, Diccionario de Derecho, México, 22ª. edición, editorial Porrua, año 1996

- ❖ Ossorio Manuel, Diccionario de Ciencias Jurídicas Políticas y sociales, Argentina, Editorial Heliasta S.R.L. Año 1,981

### **Referencias Normativas**

- ❖ Acuerdo Gubernativo 347-2009 ,Guatemala 29 de diciembre del 2,009, vigencia uno de enero de 2,010
- ❖ Código de Salud. decreto 90-97 del congreso de la República de Guatemala
- ❖ Código Municipal Decreto Ley 12-2002. Del congreso de la república de Guatemala
- ❖ Código Penal Decreto Número 17-73 del congreso de la república de Guatemala
- ❖ Código Tributario, Decreto: 6-91- Guatemala.
- ❖ Código Civil guatemalteco, Decreto Ley Numero 106
- ❖ Codificación de la Ley de Inquilinato de Ecuador (Registro Oficial 196, 1-XI-2000).
- ❖ Constitución Política de la República de Guatemala.
- ❖ Decreto Ley 58-96, Reformas al Código Tributario. Guatemala.
- ❖ Ley del Impuesto al Valor agregado, Decreto Número 27-92 del Congreso de la República de Guatemala
- ❖ Ley del Impuesto Sobre la Renta, Decreto 26-92. Guatemala.
- ❖ Ley de Inquilinato de la República de Costa Rica Dto. Ley 7527

- ❖ Ley de Inquilinato de el Salvador, Dto. Legislativo No. 2591 de fecha 18 de febrero de 1,952
- ❖ Ley de Inquilinato Decreto número 1468 del congreso de la República de Guatemala

#### Referencias Electrónicas

- ❖ El Gobierno Constitucional del Estado de Veracruz, México en su pagina [Http://w.w.w.Cgever.gob.mx/jurídico/leyes/2004](http://www.Cgever.gob.mx/jurídico/leyes/2004)
- ❖ <http://derechos.org/nizkor/guatemala/doc/vivgtm1.html> www., 2,010.
- ❖ INE. CD.ROM. Perfil socio económico de Guatemala, 2006
- ❖ [Http://www. Habitat.org/lac/quienes\\_somos/Guatemala](http://www.Habitat.org/lac/quienes_somos/Guatemala), junio 2,010

#### Otras Referencias

- ❖ Daniel Mata Consuegra, Tesis de Graduación de Licenciatura en la Ciencias Jurídicas y Sociales “El contrato de arrendamiento, aspectos legales y doctrinarios, e implicaciones socio económicas en el problema habitacional en nuestro país, Universidad Mariano Gálvez, Guatemala, 1,992
- ❖ Miranda Girón, Edvin José Arturo, En su tesis de graduación en la licenciatura de CC. JJ. y Sociales “La necesidad de la creación de un Registro Catastral de la Posesión Inmueble en Guatemala”, Universidad Rafael Landivar, Guatemala. Año, 2.003

