

DECRETO NUMERO 1468

EL CONGRESO DE LA REPUBLICA DE GUATEMALA;

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;

POR TANTO,

Con fundamento en el inciso 1 del artículo 147, en el inciso 19 del artículo 168 y en los artículos 42, 87 y 126 de la Constitución de la República,

DECRETA:

La siguiente

LEY DE INQUILINATO

Disposiciones generales

Artículo 1. Se declara de utilidad pública y de interés social el arrendamiento de toda clase de viviendas y de locales urbanos destinados a cualquiera otra finalidad.

Artículo 2. Los beneficios que esta ley establece en favor de los inquilinos son irrenunciables y, en consecuencia, carecerán de validez las estipulaciones contractuales que los contravengan.

La presente ley prevalecerá también sobre todo lo estipulado en contratos de arrendamiento o subarrendamiento celebrados con anterioridad a su vigencia.

Artículo 3. Para todos los efectos de esta ley se entienden por:

- a) **Locador:** El propietario, usufructuario, arrendante ó subarrendante legales de bienes inmuebles urbanos o de partes de éstos;
- b) **Inquilino:** Quien recibe u ocupa en arrendamiento o en subarrendamiento bienes inmuebles urbanos o partes de éstos;
- c) **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;
- d) **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
- e) **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.

La calidad de bienes inmuebles urbanos se fijará exclusivamente por resolución de la Municipalidad respectiva.

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

De la renta

Artículo 5. Se declara ilegal todo aumento de alquileres de viviendas o locales urbanos, debiendo mantenerse como máximo, el alquiler que, conforme a los contratos respectivos, percibían los locadores el 1 de noviembre de 1960. Las rentas de los inmuebles construidos y arrendados o subarrendados con anterioridad a la fecha últimamente mencionada, quedan en consecuencia, congeladas e incurrirán en las sanciones que esta ley establece quienes las aumenten o amenazaren al inquilino con exigirle la desocupación por causales no autorizadas en la presente ley o lo cohíban de cualquier otra manera ilegal a desocupar el bien arrendado.

Artículo 6. Por las viviendas y locales que hubieren estado desocupados el 1 de noviembre de 1966 no podrá cobrarse mayor renta que la que pagaba el último inquilino, sin perjuicio de lo dispuesto en el Artículo siguiente.

Artículo 7. Únicamente podrán aumentarse los alquileres que estaban vigentes el 1 de noviembre de 1960 o que cubría el último inquilino, en su caso, cuando el propietario del inmueble hubiere efectuado nuevas construcciones, ampliaciones o mejoras de importancia en inmuebles desocupados. En tales casos, y para los efectos del cómputo de la renta a que se refiere el [Artículo 22](#), el valor real que el inmueble tenía anteriormente se elevara en una suma igual a la efectivamente invertida en tales obras, de conformidad con lo que conste en la licencia municipal obtenida para efectuar tales obras y en la inspección municipal posterior a la conclusión de las mismas.

Artículo 8. Los inmuebles que se hubieren construido después del 1 de noviembre de 1960 y que aún no hubieren sido dados en arrendamiento; y los que se construyan o terminen de construir en el futuro, quedarán completamente libres de las limitaciones que, en materia de rentas, ordena esta ley. En consecuencia, las partes gozarán, en cuanto a ellos, del derecho, de libre contratación.

Artículo 9. Será igualmente de libre contratación, el alquiler de las viviendas o locales cuando el valor real y total de cada uno de ellos exceda de VEINTE MIL QUETZALES.

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 reavalúo 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, de oficio, nombrará al experto por parte del locador. Nombrados los peritos de ambas partes, el juez dentro, del término de dos días, nombrará, a su vez 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 reavalúo 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 reavalúo 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, principiaron a regir el día en que deba pagarse el próximo vencimiento de alquiler.

Artículo 21. Si por concepto del avalúo o reavalúo 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‰) al mes.
- II. Viviendas o locales valuados en QUINCE MIL QUETZALES (Q.15,000.00), o menos, pero en más de CINCO MIL QUETZALES (Q.5,000.00): SIETE POR MILLAR (7‰) al mes.
- III. Viviendas o locales valuados en VEINTE MIL QUETZALES (Q.20,000.00), o menos, pero en más de QUINCE MIL QUETZALES (Q.15,000.00): OCHO POR MILLAR (8‰) al mes.

Artículo 23. La renta continuará pagándose, en todo caso, por mensualidades vencidas. Cada pago periódico de renta producirá automáticamente una prórroga del contrato por el mismo lapso que medie entre dos vencimientos sucesivos de alquileres. Toda estipulación en contrario será nula.

Artículo 24. Los hoteles, pensiones, posadas, mesones y casas destinadas a hospedaje no quedan sujetos a las limitaciones de alquileres que esta ley dispone, ni al pago de rentas por mensualidades vencidas.

Del arrendatario

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

Artículo 26. Los contratos en que se estipule una renta mensual de diez quetzales (Q.10.00), o menos, estarán exentos del impuesto de papel sellado y timbres.

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

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

Artículo 29. No tendrán validez alguna las obligaciones (pagares, documentos, letras, etc.); firmados o aceptados por los inquilinos en favor del locador, su cónyuge o familiares, a menos que, se pruebe que directa o indirectamente no constituyen, un medio para burlar la renta máxima fijada.

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 valorar estos, corresponderá tanto al locador como a los inquilinos.

Artículo 31. Los subarrendatarios no tendrán más derechos que los directamente contraídos con el subarrendante. Por consiguiente, deberán desocupar a más tardar el día que lo haga éste, a menos que celebren arreglo especial previo y escrito con el locador.

Artículo 32. El locador de un inmueble o de parte de éste, no podrá negarse a darlo en arrendamiento a familias con niños, ni discriminar acerca de la raza, credo político, condición social o nacionalidad de los

posibles, inquilinos, siempre que éstos, acrediten previamente su solvencia total por concepto del contrato convenido con el locador de la vivienda o local que hubieren ocupado, inmediatamente antes de solicitar el nuevo arrendamiento.

Artículo 33. Cualesquiera actos o medidas coactivas que el locador ejecute para obligar al inquilino a la desocupación y que no hubieren sido acordados por el tribunal competente se declaran ilegales y serán sancionados conforme el Código Penal. En consecuencia, se prohíbe a los locadores suspender temporal o definitivamente los servicios de agua potable y de luz eléctrica, dejar al descubierto los techos de las viviendas y locales, remover sus pisos, obstruir los desagües, impedir el uso normal y corriente de la cocina y de los servicios sanitarios y quitar puertas, ventanas o rejas sin causa justa y anuencia previa de los inquilinos, a menos que el locador hubiere obtenido autorización legal previa, de conformidad con la ley.

Artículo 34. Cuando el locador no estuviere solvente por cuotas de servicio de agua o de servicio eléctrico, estos no podrán ser suspendidos sin que antes se notifique tal insolvencia por escrito al inquilino, quien podrá efectuar los pagos correspondientes dentro de los diez días siguientes a la notificación, quedando facultado para entregar, como dinero efectivo, al tiempo de efectuar el próximo pago de alquileres, los recibos que acrediten la satisfacción de aquellos pagos y de las cuotas pagadas por reanudación de tales servicios.

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.

Artículo 36. No podrá concederse autorización sanitaria para el arrendamiento de viviendas o locales que carecieren de piso artificial en toda la extensión del área cubierta.

Artículo 37. Cuando se arrienden viviendas o locales que den a la calle y que no tengan acceso a los servicios interiores, el locador estará obligado a proveerlos de instalación sanitaria mínima, de inodoro y lavamanos.

Artículo 38. A petición de parte, el juez fijará al obligado un plazo que no excederá de sesenta días para que proceda a la pavimentación o a la instalación del servicio antes mencionado y en caso de incumplimiento, lo sancionará con multa de diez a cincuenta quetzales, sin perjuicio del nuevo señalamiento con iguales sanciones.

En caso de incumplimiento del obligado, el inquilino podrá hacer por su cuenta cualesquiera de los trabajos a que se refiere este artículo, cuyo costo, debidamente comprobado, descontará de los alquileres en la forma que fije el juez respectivo.

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

Desahucio

Artículo 40. Únicamente podrá demandarse la desocupación de la vivienda o del local objeto de un contrato de arrendamiento, en cualquier caso de los siguientes:

- a) Cuando el propietario requiera la vivienda para habitarla él, su cónyuge o concubinario, sus hijos, sus padres o unos y otros, siempre que compruebe plenamente esa necesidad;
- b) Cuando el inmueble necesite reparaciones indispensables para mantener su estado de habitabilidad o de seguridad normales, circunstancias que se acreditarán con informes de la oficina de Ingeniería Municipal y de la Dirección General de Sanidad en la ciudad de Guatemala, y fuera de ella, con el informe de la municipalidad respectiva y de la Delegación Sanitaria Departamental. Tales informes deben puntualizar si

las reparaciones son necesarias a los fines indicados y si para, ejecutarlas es preciso que el inquilino desocupe. El arrendatario tendrá derecho a ocupar nuevamente el inmueble cuando se hayan terminado las reparaciones y el propietario, haya, promovido una nueva graduación de la renta, de conformidad con las prescripciones de esta ley, concediéndole para lo último, el término de quince días;

- c) Cuando vaya a construirse en el inmueble una nueva edificación, siempre que el dueño acompañe los planos aprobados Por la Municipalidad y que justifique que cuenta con los recursos necesarios para emprender la obra a más tardar dentro de los dos meses siguientes a la desocupación;
- d) Cuando el propietario pruebe que necesita el local para cualesquiera de los fines indicados en el inciso d) del [Artículo 3](#) siempre que no cuente con otro para tal fin o que, cuando fuere propietario de otro local, el que desee ocupar presentare condiciones más adecuadas;
- e) Cuando el subarrendante obtuviere, como consecuencia de los subarrendamientos, un valor mayor del alquiler que se fija en el [Artículo 30](#) de esta ley;
- f) Cuando se trate de inmuebles del Estado o de las municipalidades que sean necesarios para la instalación de sus dependencias, oficinas o servicios;
- g) Cuando el arrendatario o subarrendatario dedique el inmueble a usos, distintos para los que fue contratado y principalmente cuando con ellos se contravengan la moral y las buenas costumbres;
- h) Cuando el arrendatario o subarrendatario no esté solvente con el pago de la renta, adeudando por lo menos dos meses vencidos; e
- i) Cuando el inquilino cause a la vivienda o local deterioros provenientes de su negligencia o de contravención a los términos del contrato respectivo o de los reglamentos sanitarios o municipales, exceptuándose únicamente el de mérito normal debido al uso a que el bien arrendado se destine conforme al contrato.

Artículo 41. En los casos a que se refieren los incisos a), b), c) y f) del [Artículo 40](#), el aviso de desocupación debe darse cuando menos con tres meses de anticipación.

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

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

Artículo 42. En los casos en que se demande la desocupación con fundamento en los incisos a), c) y d) del [Artículo 40](#), el locador debe depositar en la Tesorería Nacional o en sus agencias, una cantidad igual al importe de dos mensualidades a favor del arrendatario, depósito que se entregará a éste en concepto de indemnización por daños y perjuicios si dos meses después de la fecha en que se haya realizado la desocupación no se ha instalado en el inmueble o en parte del mismo, según sea el caso, la persona para quién se solicitó, no se ha derribado el edificio, vivienda o local o no se ha instalado el negocio a que se refiere el inciso d) del artículo 40, según el caso.

Tales extremos se constatarán por el tribunal correspondiente.

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

De la Consignación

Artículo 43. En el caso de que locador se niegue a recibir la renta, ésta podrá depositarse en el tribunal respectivo, siempre que el inquilino adjunte a la solicitud de consignación el último recibo que acredite el pago del alquiler correspondiente al mes anterior o, caso contrario, siempre que la consignación se haga con base en las diligencias en que constare la consignación precedente.

Toda consignación posterior a la primera se tramitará y resolverá en la misma cuerda acumulándose las diligencias, a menos que éstas se encontraren en diferentes instancias.

Bastará el depósito para que cese como causal la mora en el pago, siempre que el inquilino no estuviere insolvente por más de dos mensualidades vencidas de alquiler.

Si el inquilino depositare el valor de las rentas que se le demanden y estuvieren conformes con el contrato de arrendamiento con el recibo o con las constancias de consignaciones anteriormente aprobadas, el pago se declarará bien hecho. Mientras la consignación no se hubiere declarado improcedente, el inquilino no podrá retirar la suma consignada.

Juicio de Desocupación

Artículo 44. El término para contestar la demanda de desocupación es de tres días y el de prueba, incluyendo la tacha de testigos, de diez. Concluido el término de prueba, se agregarán a los autos las que se hubieren rendido y el juez señalará día para la vista, la cual se efectuará dentro del término de diez días. La sentencia se dictara dentro de los cinco días siguientes.

Artículo 45. El inquilino que no presentare el último recibo que debió pagar o no acreditare su solvencia con el comprobante de la consignación hecha, no podrá proponer artículos de previo pronunciamiento, excepciones de género alguno, ni recursos de cualquiera naturaleza.

Artículo 46. Para la desocupación se fijará un término de quince días, si se tratare de vivienda y de treinta días, si se tratare de local.

Pasados los términos señalados para la desocupación sin haberse, ésta efectuado, se procederá al lanzamiento a costa del inquilino.

Los términos fijados en los [Artículo 44](#), [Artículo 45](#) y en éste, son improrrogables.

Artículo 47. El lanzamiento del inquilino, definitivamente decretado por juez competente no dará derecho a aquél al pago de indemnización alguna.

Artículo 48. En caso de lanzamiento de inquilinos de escasos recursos, la Policía Nacional recogerá de la calle los bienes del desahuciado y los llevará, a un lugar seguro, mientras éste busca a dónde trasladarlos.

Disposiciones Judiciales

Artículo 49. Todas las controversias que se susciten entre locadores e inquilinos y que no tengan trámites especiales señalados en esta ley, se ventilaran en forma de incidente, aplicándose para el efecto los artículos 219, 220 y 221 de, la Ley Constitutiva del Organismo judicial.

De los recursos contra lo resuelto por el Juzgado de Inquilinato, conocerán en grado los jueces de 1ra. Instancia que designe en acuerdo la Corte Suprema de Justicia.

Sanciones

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

Artículo 51. La violación del juramento legal exigido por el primer párrafo del [Artículo 13](#), será sancionada como delito de perjurio.

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

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

Artículo 54. Toda multa deberá enterarse en la Tesorería de Fondos Judiciales o en sus agencias, dentro de los diez días siguientes a la fecha en que fuere notificada la resolución.

Las multas que se impusieren al locador podrán ser cubiertas por el inquilino, mediante orden del juez, quien fijará la forma en que inquilino sea reintegrado de las mismas.

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

Disposiciones finales y transitorias

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

Artículo 57. El juzgado de Inquilinato, creado por el Decreto presidencial número 178, continuará en funciones de conformidad con esta ley, y como parte del Organismo Judicial.

Artículo 58. El Organismo Judicial deberá organizar juzgados de inquilinato en los lugares en que la eficaz aplicación de esta ley así lo demande. Los titulares serán nombrados por la Corte Suprema de Justicia.

Artículo 59. Los jueces de inquilinato deberán ser ciudadanos de reconocida honradez, guatemaltecos naturales y abogados colegiados.

Artículo 60. Los juicios de desahucio en que no se hubiere dictado sentencia, seguirán sus trámites hasta la ejecución del fallo. Las actuaciones judiciales en trámite se registrarán por lo dispuesto en el inciso 13 del artículo 250 de la Ley Constitutiva del Organismo Judicial.

Artículo 61. El Organismo Ejecutivo reglamentará la presente ley.

Artículo 62. Se deroga el Decreto número 178 del Presidente de la República.

Artículo 63. Esta ley entrará en vigor quince días después de su publicación en el Diario Oficial.

Pase al Organismo Ejecutivo para su publicación y cumplimiento.

Dado en el Palacio del Organismo Legislativo: en Guatemala, a los veintidós días del mes de junio de mil novecientos sesenta y uno.

RUBEN FLORES AVENDAÑO,
Presidente.

OTTO PALMA FIGUEROA,
Secretario.

EDUARDO TARACENA DE LA CERDA,
Secretario

Palacio Nacional: Guatemala, primero de julio de mil novecientos sesenta y uno.
Publíquese y cúmplase.

MIGUEL YDIGORAS FUENTES

JOAQUIN PRIETO BARRIOS.
El Ministro de Economía
GUILLERMO LOPEZ RODRIGUEZ
El Ministro de Gobernación

DECRETO NUMERO 35-92

El Congreso de la República de Guatemala,

CONSIDERANDO:

Que el Congreso de la República con fecha trece de septiembre de mil novecientos ochenta y siete, emitió el Decreto número 57-87 el cual ha sufrido varias prórrogas mediante los Decretos números 54-88, 1-89, 16-89, 28-90 y 45-91 de este Organismo, decretos cuya vigencia finaliza el 23 de mayo de mil novecientos noventa y dos;

CONSIDERANDO

Que el Decreto del Congreso número 57-87 del Congreso mediante el cual fueron congelados los alquileres fue emitidos como una medida anti-inflacionaria dentro de la política de control de precios- que efectuó el Estado, con el objeto de mantener el nivel de vida socioeconómico de los guatemaltecos;

CONSIDERANDO:

Que el Decreto número 57-87 del Congreso logró su objetivo en esa época, el cual fue frenar la inflación económica que se dio en el país, pero que se hace necesario emitir las leyes que sean acordes con las necesidades de los guatemaltecos;

CONSIDERANDO:

Que el hecho de mantener un control de precios en las rentas que se producen por alquileres, es incongruente con las nuevas políticas económicas que el Estado ha formulado para lograr un mejor desarrollo económico-social, por sus efectos contraproducentes en la oferta y demanda de bienes inmuebles para alquiler;

CONSIDERANDO:

Que el encarecimiento de inmuebles urbanos y especialmente vivienda, ha producido que el precio de las rentas, no obstante estar congeladas, aumente desmedidamente en perjuicio de las grandes mayorías del país.

POR TANTO,

En ejercicio de las atribuciones que establece el Artículo 171, inciso a) de la Constitución de la República de Guatemala,

DECRETA:

Artículo 1. Se declara nulo e ilegal de pleno derecho todo aumento de rentas y alquileres de casas cuyo objeto sea para vivienda del arrendatario; de consiguiente las rentas y alquileres de esos inmuebles quedan congelados en el precio que actualmente se encuentran, de conformidad con los contratos que existan entre arrendador y arrendatario.

Ley de inquilinato

Artículo 2. En los contratos vigentes que se relacionan en el artículo primero, y cuyo plazo vence o haya vencido dentro del ámbito temporal de vigencia del Decreto 57-87 del Congreso de la República, no podrá invocarse como causal de terminación del contrato de vencimiento del plazo.

Artículo 3. Durante la vigencia de la presente ley para los inmuebles descritos podrá invocarse como causal de desahucio, el hecho debidamente comprobado que el propietario o sus parientes dentro de los grados de ley necesiten el inmueble para vivienda, para el efecto deberán declararlo así bajo juramento ante juez competente, declaración que ofrecerán dentro del memorial de interposición de la demanda como prueba. En caso que el inquilino comprobare la falta de veracidad de estos hechos, originará la acción penal correspondiente.

Artículo 4. Se libera el precio de las rentas para inmuebles que sean de naturaleza comercial o industrial, agrícola y profesional, sean estos locales comerciales, edificios, oficinas, bodegas o inmuebles que se utilicen como tales, a partir del vencimiento de los contratos vigentes a la fecha. En esta categoría de inmuebles podrá invocarse como causal de desahucio las contenidas en el Código Civil.

Artículo 5. Los inmuebles para vivienda que se construyan a partir de la vigencia de este Decreto, quedan libres del congelamiento al que se refiere el Artículo 1 de esta ley.

Artículo 6. Quedan congeladas por el mismo período que determina la presente ley, las rentas que el Instituto Nacional de Transformación Agraria (INTA) y OCREN, cobra a los pequeños parcelarios en los programas que tienen establecidos dichas instituciones.

Artículo 7. El presente Decreto fue declarado de urgencia nacional; aprobado en una sola lectura con el voto favorable de más de las dos terceras partes del número total de diputados que integran el Congreso, entrará en vigencia inmediatamente, y deberá ser publicado en el Diario Oficial.

Pase al Organismo Ejecutivo para su publicación y cumplimiento.

Dado en el Palacio del Organismo Legislativo: en la ciudad de Guatemala a los veinte días del mes de mayo de mil novecientos noventa y dos.

EDMOND MULET,
Presidente

JAIME-ENRIQUE RECINOS.
Secretario.

JOSE MANUEL ALVAREZ GIRON
Secretario.

Palacio Nacional: Guatemala, veintiuno de mayo de mil novecientos noventa y dos.

Publíquese y cúmplase.

ESPINA SALGUERO

ANTULIO CASTILLO BARAJAS
Secretario General de la Presidencia de la República