

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

The seal of the University of San Carlos of Guatemala is a large, circular emblem. It features a central figure, likely a saint or historical figure, surrounded by various symbols including a cross, a book, and architectural elements. The text "UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA" is inscribed around the perimeter of the seal.

**ANÁLISIS JURÍDICO DE LA DESOCUPACIÓN JUDICIAL DE BIENES INMUEBLES Y  
LAS CAUSAS QUE LA DIFICULTAN**

**KELLYN OMAR CASTILLO RAMÍREZ**

**GUATEMALA, JULIO DE 2013**

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

**ANÁLISIS JURÍDICO DE LA DESOCUPACIÓN JUDICIAL DE BIENES INMUEBLES Y  
LAS CAUSAS QUE LA DIFICULTAN**

**TESIS**

Presentada a la Honorable Junta Directiva

de la

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

de la

Universidad de San Carlos de Guatemala

Por

**KELLYN OMAR CASTILLO RAMÍREZ**

Previo a conferírsele el grado académico de

**LICENCIADO EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**

y los títulos profesionales de

**ABOGADO Y NOTARIO**

Guatemala, julio de 2013

**HONORABLE JUNTA DIRECTIVA  
DE LA  
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES  
DE LA  
UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA**

DECANO: Lic. Avidán Ortiz Orellana  
VOCAL I: Lic. Mario Ismael Aguilar Elizardi  
VOCAL III: Lic. Luis Fernando López Díaz  
VOCAL IV: Br. Víctor Andrés Marroquín Mijangos  
VOCAL V: Br. Rocael López González  
SECRETARIA: Licda. Rosario Gil Pérez

**TRIBUNAL QUE PRACTICÓ  
EL EXAMEN TÉCNICO PROFESIONAL**

**Primera Fase:**

Presidente: Lic. César Augusto Conde Rada  
Vocal: Licda. María Del Carmen Mansilla Girón  
Secretaria: Licda. Rosa Orellana Arévalo de Ramírez

**Segunda Fase:**

Presidenta: Licda. Crista Ruíz Castillo de Juárez  
Vocal: Licda. Magda Nidia Gil Barrios  
Secretaria: Licda. Ileana Noemí Villatoro Fernández

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



*Licenciada*  
*Brenda Janette Murcia Martínez*  
*Abogada y Notaria*

*Col. 9330*  
*25 Ave. 3-36, Colonia Altamira, Zona 7*  
*Guatemala, C.A.*

Guatemala, 14 de octubre de 2012

Doctor

Bonerge Amilcar Mejía Orellana  
Jefe de la Unidad de Asesoría de Tesis  
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales  
Universidad de San Carlos de Guatemala



Licenciado Bonerge Amilcar Mejía Orellana

Atentamente me dirijo a usted para informarle que, de conformidad con el nombramiento emitido por la unidad a su digno cargo, procedí a asesorar el trabajo de tesis del bachiller: **Kellyn Omar Castillo Ramírez**, titulado: "Análisis Jurídico de la Desocupación Judicial de Bienes Inmuebles y las Causas que la Dificultan".

Del trabajo realizado y como consecuencia de la asesoría encomendada, puedo manifestar a usted que el contenido científico y técnico de la tesis es el adecuado, y para su obtención, se sustentó en doctrina y legislación atinente, con una redacción correcta y lenguaje apropiado; pudiendo determinar que existe un aporte objetivo en relación con el tema desarrollado, el cual puede resultar de mucha utilidad si fuese puesto en práctica.

Fueron aplicados al trabajo los métodos de investigación apropiados y necesarios, así como las técnicas de investigación; utilizando la investigación documental para la búsqueda de información bibliográfica de los temas propuestos e investigación de campo.

Por otro lado, considero al que respecto a la redacción y lenguaje utilizados, que los mismos son aceptables y adecuados, ya que permiten que la misma sea comprensible y entendible al lector; así como bien fundamentada en la bibliografía utilizada por el bachiller, la que considero suficiente.



*Licenciada*  
*Brenda Janette Murcia Martínez*  
*Abogada y Notaria*

*Col. 9330*  
*25 Ave. 3-36, Colonia Altamira, Zona 7*  
*Guatemala, C.A.*

De esta forma, y con fundamento en el Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, en mi calidad de Asesora designada, me permito aprobar el trabajo de tesis del bachiller: **Kellyn Omar Castillo Ramírez**, titulado: "Análisis Jurídico de la Desocupación Judicial de Bienes Inmuebles y las Causas que la Dificultan"; emitiendo el presente **Dictamen Favorable**.

Licda. Brenda Janette Murcia Martínez  
Abogada y Notaria

**Licenciada Brenda Jeanette Murcia Martínez**  
**Abogada y Notaria**  
**Colegiado No. 9330**



FACULTAD DE CIENCIAS  
JURÍDICAS Y SOCIALES

Ciudad Universitaria, zona 12  
GUATEMALA, C.A.



UNIDAD ASESORÍA DE TESIS DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES.  
Guatemala, 14 de febrero de 2013.

Atentamente, pase al LICENCIADO MYNOR VICENTE ORTEGA ROSALES, para que proceda a revisar el trabajo de tesis del estudiante KELLYN OMAR CASTILLO RAMÍREZ, intitulado: "ANÁLISIS JURÍDICO DE LA DESOCUPACIÓN JUDICIAL DE BIENES INMUEBLES Y LAS CAUSAS QUE LA DIFICULTAN".

Me permito hacer de su conocimiento que está facultado para realizar las modificaciones de forma y fondo que tengan por objeto mejorar la investigación, asimismo, del título del trabajo de tesis. En el dictamen correspondiente deberá cumplir con los requisitos establecidos en el Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, el cual establece: "Tanto el asesor como el revisor de tesis, harán constar en los dictámenes correspondientes, su opinión respecto del contenido científico y técnico de la tesis, la metodología y técnicas de investigación utilizadas, la redacción, los cuadros estadísticos si fueren necesarios, la contribución científica de la misma, las conclusiones, las recomendaciones y la bibliografía utilizada, si aprueban o desaprueban el trabajo de investigación y otras consideraciones que estimen pertinentes".

DR. BONERGE AMILCAR MEJIA ORELLANA  
JEFE DE LA UNIDAD ASESORÍA DE TESIS



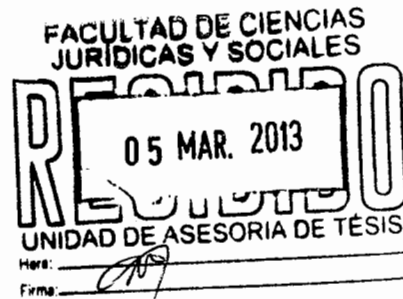
cc.Unidad de Tesis  
BAMO/iyf.

Licenciado  
Mynor Vicente Ortega Rosales  
Abogado y Notario  
6ª Calle 4-17, Zona 1, Oficina 511  
Torre Norte Edificio Tikal



Guatemala, 05 de marzo de 2013.

Doctor Bonerge Amilcar Mejía Orellana  
Jefe de la Unidad de Asesoría de Tesis  
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales  
Universidad de San Carlos de Guatemala  
Su despacho.



Doctor Mejía Orellana:

De manera atenta me dirijo a Usted, con apego a la resolución emitida por esta unidad, en la que se me ha nombrado como REVISOR de TESIS del Bachiller **Kellyn Omar Castillo Ramírez**, quien elaboró el trabajo de tesis titulado: **ANÁLISIS JURÍDICO DE LA DESOCUPACIÓN JUDICIAL DE BIENES INMUEBLES Y LAS CAUSAS QUE LA DIFICULTAN.**

En virtud de lo anterior y con relación al trabajo del Bachiller, me permito emitir el siguiente dictamen:

1. El trabajo de investigación que el Bachiller ha elaborado, abarca un amplio contenido técnico y científico que está relacionado con la trascendencia del análisis de la desocupación judicial de bienes inmuebles en nuestro medio judicial, investigación que aporta el establecimiento de un procedimiento más eficaz para la desocupación de bienes inmuebles por falta de pago de renta.
2. Los métodos utilizados son: método analítico, el conocimiento sobre la desocupación sumaria judicial; el sintético, las diferentes dificultades que enfrenta la desocupación judicial de bienes inmuebles; el inductivo, en sus particularidades, y el deductivo, porque describe la problemática que actualmente existe en nuestro medio sobre el tema desarrollado.
3. Para el presente trabajo fueron utilizadas, las técnicas de fichas bibliográficas y la documental especialmente, con las cuales se logró la información doctrinaria, legal y procesal adecuada y actualizada al tema.



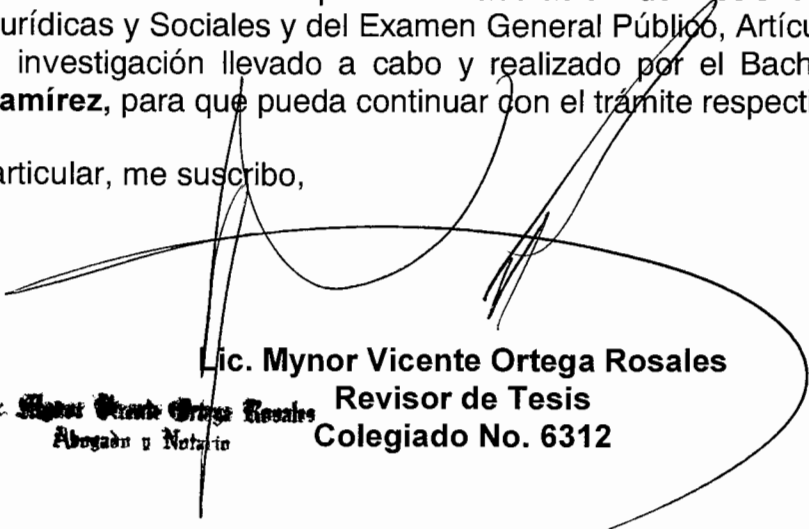
*Licenciado*  
*Mynor Vicente Ortega Rosales*

Abogado y Notario  
6ª Calle 4-17, Zona 1, Oficina 511  
Torre Norte Edificio Tikal

4. El Bachiller ha utilizado una redacción adecuada que permite que la investigación sea entendible a todo lector, habiendo abordado el tema desarrollado de forma sistemática, de rápida y sencilla comprensión, abarcando antecedentes históricos de temas íntimamente relacionados, definiciones y cuadros ilustrativos.
5. En cuanto a las conclusiones y recomendaciones elaboradas, puedo indicar que las mismas se relacionan entre sí y con los capítulos que contiene la tesis, habiéndose hecho algunas recomendaciones y sugerencias para su mejoramiento, las cuales fueron atendidas por el sustentante. El Bachiller aportó sus propias opiniones y criterios.
6. La bibliografía empleada es la adecuada y suficiente, ajustándose a la investigación, desarrollo y análisis del tema. La hipótesis que fue planteada, fue comprobada al establecerse sin lugar a duda, cuales son en general, las causas que dificultan la desocupación judicial de bienes inmuebles dados en arrendamiento en nuestro medio.

Es así Señor Coordinador, que en virtud del dictamen emitido en mi calidad de Revisor nombrado por esta unidad, y habiéndose cumplido con todos los requisitos establecidos en el Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, Artículo 32, **Apruebo** el trabajo de investigación llevado a cabo y realizado por el Bachiller **Kellyn Omar Castillo Ramírez**, para que pueda continuar con el trámite respectivo.

Sin otro particular, me suscribo,

  
**Lic. Mynor Vicente Ortega Rosales**  
Revisor de Tesis  
Colegiado No. 6312  
~~Lic. Mynor Vicente Ortega Rosales~~  
Abogado y Notario





**USAC**  
**TRICENTENARIA**

Universidad de San Carlos de Guatemala  
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

Edificio 5-7 Ciudad Universitaria  
Guatemala, Guatemala



DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES. Guatemala, 24 de junio de 2013.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del trabajo de tesis del estudiante KELLYN OMAR CASTILLO RAMÍREZ, titulado ANÁLISIS JURÍDICO DE LA DESOCUPACIÓN JUDICIAL DE BIENES INMUEBLES Y LAS CAUSAS QUE LA DIFICULTAN. Artículos: 31, 33 y 34 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.

CMCM/iyf.

Lic. Avidán Ortiz Orellana  
DECANO





## DEDICATORIA

- A DIOS:** Por darme la vida y la oportunidad de llegar a este momento tan especial.
- A MIS PADRES:** Mirna Aracely Ramírez Chanquín, Salvador Ramírez (+) y María Antonia de Ramírez (+), por todos sus esfuerzos y consejos que me llevaron a ser un hombre de bien.
- A:** Kenia, Jonathan y Marisol, mis queridos hijos, para que encuentren en este triunfo un ejemplo a seguir; y a Yanhyra Zea por el tiempo compartido.
- A:** Mi hermano Melvin Castillo, sobrinos, tíos y primos, con especial cariño.
- A:** Mis queridos amigos, por los momentos especiales que compartimos.
- A:** Mi querida patria, Guatemala.
- A LA TRICENTENARIA:** Universidad de San Carlos de Guatemala y a la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales.
- Y A USTED:** **CON QUIEN COMPARTO ESTE TRIUNFO.**



## ÍNDICE

	Pág.
Introducción .....	i

### CAPÍTULO I

1. Contrato .....	1
1.1. Historia .....	1
1.1.1. Definiciones de contrato .....	5
1.1.2. Principios jurídicos de los contratos .....	7
1.1.3. Clasificación de los contratos .....	10
1.2. Elementos del contrato o negocio jurídico .....	13
1.2.1. Elementos esenciales .....	13
1.2.2. Elementos naturales .....	15
1.2.3. Elementos accidentales .....	16
1.2.4. Los vicios del consentimiento .....	16
1.2.5. Contratos regulados en la legislación guatemalteca .....	17
1.2.6. Formas de contratación en la legislación guatemalteca .....	18
1.3. El contrato de arrendamiento .....	20
1.3.1. Características .....	22
1.3.2. Partes contratantes, sus derechos y obligaciones .....	24
1.3.3. Causas de terminación del contrato de arrendamiento .....	26

### CAPÍTULO II

2. Procesos de conocimiento en el derecho Guatemalteco .....	31
2.1. Principios generales del proceso civil .....	35
2.1.1. Impulso procesal .....	36
2.1.2. Dispositivo .....	37
2.1.3. De igualdad .....	38



Pág.

2.1.4. De intermediación .....	40
2.1.5. De eventualidad .....	41
2.1.6. De economía .....	42
2.1.7. De probidad .....	43
2.1.8. De preclusión .....	44
2.1.9. De oralidad .....	45
2.2. El juicio sumario .....	46
2.2.1. Disposiciones legales del juicio sumario en el Decreto Ley 107 .....	48
2.3. La desocupación .....	54
2.4. El juicio oral .....	57

### **CAPÍTULO III**

3. Causas que dificultan la desocupación de judicial de bienes inmuebles en Guatemala .....	63
3.1. La diversidad de fases procesales en el juicio sumario de desocupación .....	63
3.2. La falta de aplicación de los principios de impulso procesal de oficio, de Economía y de oralidad .....	67
3.3. El abuso de los recursos judiciales ordinarios y de la acción constitucional de amparo .....	69
3.4. Soluciones a las causas que dificultan la desocupación judicial de bienes Inmuebles por falta de pago de su renta .....	72



Pág.

## CAPÍTULO IV

4. Propuesta de reforma al Código Procesal Civil y Mercantil, Decreto Ley 107 .....	75
4.1. Ley .....	75
4.2. Normas jurídicas, su jerarquía .....	76
4.3. El proceso legislativo .....	79
4.4. Formas de derogar de la ley .....	84
4.5. Reforma al Artículo 199 del Código Procesal Civil y Mercantil .....	85
4.6. Propuesta de redacción del decreto .....	86
4.7. Parte Considerativa .....	87
<b>CONCLUSIONES</b> .....	91
<b>RECOMENDACIONES</b> .....	93
<b>ANEXO</b> .....	95
<b>BIBLIOGRAFÍA</b> .....	101



## INTRODUCCIÓN

El mundo actual avanza a paso acelerado. La tecnología hace que el comercio, la industria, la educación y las relaciones en general entre las personas y los propios países exijan resultados en el más corto tiempo.

No obstante el modo de vida tan acelerado que mantiene actualmente el mundo, no ha hecho que las cosas varíen al respecto de la importancia que tiene la celebración de los contratos en la mayoría de las relaciones entre las personas, entre los gobiernos y los países. Los contratos siguen teniendo una importancia relevante en la mayoría de negocios que se celebran alrededor del mundo, y Guatemala no es la excepción.

Es por esto, que en el desarrollo de este trabajo se ha otorgado un espacio importante para hablar sobre los contratos, algunos aspectos de su historia y su desarrollo a través del tiempo; sus diferentes características y diferentes modalidades con las que se pueden presentar. Especialmente se otorga un espacio para hablar del contrato de arrendamiento, por la importancia e íntima relación que este tiene con el tema central de esta investigación, tema que se denomina, "Análisis jurídico de la desocupación judicial de bienes inmuebles y las causas que la dificultan".

Es así, que con el uso de los métodos y las técnicas apropiadas, el abarcar aspectos del contrato de arrendamiento, resultó de vital importancia, toda vez que, este es un antecedente imprescindible para los efectos generales de la investigación, porque a través de su celebración, se origina el nacimiento a la relación jurídica entre el arrendatario y el arrendante. Se desarrolló entre otros puntos del contrato de arrendamiento, las causas por las cuales se puede dar por terminado un contrato de arrendamiento y las causas por las que se puede rescindir este tipo de contratos.



Se comprobó que derivado del incumplimiento de los términos de un contrato de arrendamiento, muchas veces surge la necesidad de una discusión judicial para la desocupación del bien inmueble dado en arrendamiento, desocupación que hoy en día está regulada en las normas del Juicio Sumario, normas que a través del planteamiento de la hipótesis se probó que son ya muy antiguas e inoperantes para este efecto.

Al desarrollar en la presente investigación el juicio sumario y el juicio oral y hacer una comparación entre ambos procesos, se ha podido dar cumplimiento a los objetivos de la investigación, toda vez que, se han determinado las causas por las que se hace tan difícil la obtención de una orden judicial de desocupación de un bien inmueble dado en arrendamiento, siendo estas dificultades entre otras, la diversidad de fases en el juicio sumario, la falta de aplicación de los principios procesales y el abuso de los recursos judiciales; concluyéndose que, la inclusión de la desocupación de bienes inmuebles dados en arrendamiento dentro de los asuntos tramitados en el juicio oral, puede resultar como la solución a la hipótesis planteada, con la ventaja de no significar la creación de un procedimiento completamente nuevo en nuestra legislación.

La tesis está dividida en cuatro capítulos: en el primer capítulo se desarrolla el tema del contrato, sus elementos y el contrato de arrendamiento; en el segundo capítulo se desarrollan los procesos de conocimiento, principios generales y la desocupación; el tercer capítulo se refiere a las causas que dificultan la desocupación judicial de bienes inmuebles y se propone una posible solución; y por último, en el cuarto capítulo se desarrollan los aspectos relevantes del proceso legislativo, con la presentación del respectivo proyecto de Ley, que resulta ser la formula, a través de la cual se puede llevar a cabo la reforma recomendada en esta investigación.



## CAPÍTULO I

### 1. Contrato

En el mundo moderno las relaciones entre las personas, tanto individuales como jurídicas y con los propios estados, se generan principalmente con la celebración de contratos, en sus diferentes tipos y formas. El tema sujeto al presente estudio no es la excepción a esta realidad. Este también tiene su origen en la celebración de un contrato, particularmente en el contrato de arrendamiento. Se considera importante que para tener un contexto amplio en el análisis que se desarrolla, es necesario iniciar exponiendo acerca del contrato en una forma general, su evolución histórica y sus diferentes tipos y formas.

#### 1.1. Historia

En Roma no fue conocido un concepto general del Contrato, sino que se fueron creando, conforme a las necesidades de las diferentes épocas diferentes prácticas, determinado diferentes tipos de contratos. Por otro lado, el simple acuerdo de la voluntad de los contratantes dirigidos a crear una obligación, no fue suficiente para crear obligaciones amparadas por una acción, denominándose pacto, convención y no contrato a dicho acuerdo. De esa cuenta es como aparecen en el derecho romano las diferentes figuras denominadas “pacto o convención” y de el “contrato”. El “pacto o convención” era un simple acuerdo de las voluntades del cual no surgía obligación



alguna para las partes. Por el contrario en el “contrato”, además del acuerdo de voluntades, requería otro requisito, que podía consistir en una forma especial (lo que para hoy en día son los contratos formales) o la entrega de una cosa (lo que equivale en nuestro tiempo en los contratos reales). Habida cuenta, se debe comprender por lo tanto, el por que las fuentes romanas no hayan legado una definición de el “contrato”, toda vez que aquel derecho existió una noción muy genérica del mismo, y en cambio, sí exista el denominado “pacto”.

La “convención” es, “el acuerdo de voluntades que recae sobre un negocio jurídico que tenga por objeto crear, modificar o extinguir algún derecho, destinado a producir efectos, es decir, a reglar los derechos de las partes” <sup>1</sup>. Este “pacto o convención” era un negocio bilateral o multilateral, ya que requería la participación de dos o más contratantes y/o voluntades. Esta figura viene a constituir el género con respecto a los contratos.

La “convención” tenía características especiales y para diferenciar de una mejor manera el sentido de esta, establecer su contenido y alcance frente a otras figuras análogas, como pacto y contrato, debe indicarse que el “pacto”, se diferencia de la “convención”, en que esta se refiere a aquellas relaciones que carecen de acción, ya que solamente engendran una excepción, y con el paso del tiempo, el “pacto” se fue equiparando al contrato, al otorgarle a este, acciones para exigir su cumplimiento.

---

<sup>1</sup> Espín Canovas, Diego. **Manual de derecho civil español**. Pág. 347.



El hecho de que la voluntad de las partes constituya el elemento fundamental de las convenciones, de donde se infiere que la convención forma ley entre las partes, y las obligaciones conforme a las disposiciones que contiene. Este principio es reconocido por los romanos como de derecho natural, y por lo tanto admite que toda convención no reprobada, hace nacer una obligación natural entre las partes contratantes; pero para que la obligación tuviese fuerza ejecutoria en el derecho era preciso que además tuviese una causa civil; empezando así a surgir los verdaderos contratos.

Entonces el “contrato” se aplicara a todo acuerdo de voluntades reconocido en el Derecho Civil, encaminándose a crear obligaciones legalmente exigibles. Por ejemplo en los derechos de crédito, éstos (los contratos) llegaron a constituir una de las fuentes más fecundas, estando siempre protegidos por una acción que le atribuía plena eficacia legal, esto también ocurría con algunos “pactos” que no entraban en la categoría de los “contratos”; pero también existía un número considerable de pactos o convenciones que, a diferencia de los “contratos”, no habían sido provistos de una acción para exigir su cumplimiento y carecían de un nombre para identificarlos.

En realidad, no todo acuerdo de voluntades era considerado como un “contrato”. Únicamente eran considerados como “contratos”, aquellas relaciones a las que la ley les atribuía un efecto de engendrar una o varias obligaciones civilmente exigibles. En el derecho de Justiniano, “el contrato es el acuerdo de voluntades capaz de constituir a

una persona en deudora de otra, incluyendo como tales a toda clase de negocio que tuviera por fin la creación, modificación o extinción de cualquier relación jurídica.”<sup>2</sup>

En el Derecho Romano la primera figura definida como contrato fue “el nexun”. “fue el primer contrato romano que se caracterizaba por las rígidas solemnidades que debían seguirse para su perfeccionamiento, como la pesada del cobre y la balanza y la presencia del libreprens y de los cinco testigos. Una derivación del nexum es la sponsio que era el contrato que consistía en el empleo de palabras sacramentales, como ¿Spondes?, A lo que el obligado contestaba spondeo, sin necesidad del per aes et libram. Pero como este contrato podía llevarse a cabo entre ciudadanos, aparece la stipulatio para que también pudieran contratar los no ciudadanos, donde las partes podían interrogarse usando cualquier expresión, a lo que el obligado contestaba siempre: promitto. De esta manera nacieron los contratos verbales.”<sup>3</sup>

Entre otros contratos que empezaron a nominarse en el Derecho Romano se puede citar, aquel que consistía en la práctica de determinados ciudadanos romanos en llevar un libro que consistía en un registro doméstico, donde anotaba los créditos contra sus deudores, contrato que se denominó “codex accepti et expensi”. También se puede citar la denominada “nómina transcriptitia”; figura que era utilizada cuando el obligado de una relación contractual, era una persona de la misma ciudad; y el denominado “chirographa o syngrapha”, utilizado para identificar que en la relación contractual el obligado era una persona extranjera. El común denominador de los contratos

---

<sup>2</sup> Peña Guzmán y Argüello. **Derecho romano**. Pág. 261.

<sup>3</sup> Carmes Ferro, JM. **Curso de derecho romano**. Pág. 149.



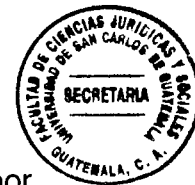
anteriormente citados, era la característica de basar su perfeccionamiento en las anotaciones, de donde se puede afirmar que derivan los hoy conocidos contratos literales.

Con el paso del tiempo en el Derecho Romano se fueron creando otras figuras, tales como, el mutuo, el depósito, la prenda y el comodato, basándose esencialmente en la simple tradición de las cosas, de donde se derivan los contratos que hoy en día conocemos como Contratos Reales.

Los contratos que hoy en día conocemos como Contratos Consensuales, aparecen en el Derecho Romano cuando en este (el derecho romano), el acuerdo de la voluntad de las partes se convierte en el elemento característico de los contratos, aceptando de esta forma, que los contratos sean perfeccionados por el mero consentimiento de las partes que intervienen en los mismos.

### **1.1.2. Definiciones de contrato**

Contractus es el vocablo latín del cual proviene la palabra contrato, que en términos generales significa un pacto o convenio. El contrato puede darse en forma oral o escrita, por medio del cual las partes que participan en él se obligan sobre cierta materia y pueden ser obligadas a través de los medios legales al cumplimiento forzoso de lo convenido.



En el Diccionario Enciclopédico Espasa se define el contrato como “Negocio jurídico por el que una o más partes crean, modifican o extinguen una relación jurídica patrimonial”<sup>4</sup>.

Según el Diccionario de Instructivo de Ciencias Sociales, contrato significa: “Acuerdo de dos o más personas manifestado de conformidad a la ley, sobre una declaración de voluntad común destinada a reglar sus derechos y obligaciones”<sup>5</sup>.

Para el tratadista Manuel Ossorio, jurídicamente un contrato se puede definir como un acto: “cuando dos o más personas se ponen de acuerdo sobre una declaración de voluntad común, destinada a reglar sus derechos.”<sup>6</sup>

El Diccionario Enciclopédico Océano define contrato como el “Pacto establecido con ciertas formalidades entre dos o más personas, en virtud del cual se obligan recíprocamente a ciertas cosas.”<sup>7</sup>

---

<sup>4</sup> Diccionario Jurídico Espasa. Pág. 239.

<sup>5</sup> Diccionario instructivo de ciencias sociales. **El contrato**. <http://www.dicciobibliografía.com>.

<sup>6</sup> Ossorio, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales**. Pág. 232.

<sup>7</sup> Diccionario enciclopédico. **Océano**. Pág. 247.

### 1.1.3. Principios jurídicos de los contratos

#### 1.1.3.1. Consensualismo

Este principio se desarrolla como aquel en el cual basta el acuerdo de voluntades entre dos o más personas para que nazca una obligación, sin que exista vigencia en cuanto a aquella distinción del derecho romano, entre el pacto o convención y el contrato.

En la antigüedad el principio del consensualismo era casi inexistente, abriéndose paso a partir de la edad media. En Francia, desde mediados del siglo XIII, ciertos juristas del derecho consuetudinario empezaron a afirmar que la fe humana es favorable a la observancia de los simples convenios. La resistencia ofrecida por los romanistas, muy apegados a la distinción entre contratos nominados que se forman solo consenso y los simples pactos o contratos innominados, que se formaban por la cosa, retardó bastante tiempo el triunfo del principio. Pero, desde principios del siglo XVI era usual para los prácticos, y en el siglo XVII quedó definitivamente.

El principio consensualista, si bien sigue imperando como regla general en el derecho actual, se ve en cierto modo limitado por un renacimiento del formalismo, tal y como lo afirman Planiol y Ripert al manifestar que: “desde hace medio siglo la complicación de las relaciones sociales ha originado un indiscutible renacimiento del formalismo”<sup>8</sup>.

---

<sup>8</sup> Planiol Robert y Ripert Gustavo. **Tratado práctico sobre el renacimiento del formalismo**. Pág. 148.



El hecho del resurgimiento del formalismo en la mayoría de los contratos, no impide seguir proclamando como principio general inspirador de la contratación hoy en día, el sistema consensualista. El resurgimiento del formalismo atiende al hecho de que en la mayoría de legislaciones, sin ser la guatemalteca la excepción, se exige en muchos, por no decir en todas las contrataciones, una forma escrita, la cual tiene dos finalidades especiales, siendo la primera, la de servir de un simple medio probatorio, pero que excluye la admisibilidad de una prueba diferente, y; el segundo servir como una forma de elemento constitutivo del negocio.

Actualmente a nivel doctrinario existe una discusión en cuanto a los beneficios de seguir considerando el principio del consensualismo como el principio básico de los contratos o aceptar en mayor medida el sistema formalista. Una de las causas principales que ha abierto la discusión para continuar apoyando al consensualismo, es la mayor fluidez y rapidez que resulta en las operaciones de los negocios jurídicos, lo que tiene su contraposición en el formalismo, por la mayor seguridad jurídica y la certidumbre de las relaciones que este determina.

En esencia el principio del consensualismo radica en el hecho que exista una voluntad de las partes en la celebración de sus negocios jurídicos, libre de vicios que puedan afectarla, y que esta voluntad en la que radica el consensualismo, de ser necesaria, se plasme en un documento público o privado, sin mayores formalismos.

### 1.1.3.2. Autonomía de la voluntad

La autonomía de la voluntad puede referirse como “aquel poder complejo reconocido en la persona para el ejercicio de sus facultades, sea dentro del ámbito de libertad que le pertenece como sujeto de derechos, sea para crear reglas de conducta para sí y en relación con los demás, con la consiguiente responsabilidad en cuanto actuación en la vida social.”<sup>9</sup>

Se pueden distinguir dos aspectos dentro de la autonomía privada, los cuales son definidos como así: 1º. El poder atribuido a la voluntad respecto a la creación, modificación y extinción de relaciones jurídicas, o autonomía privada en sentido estricto (autonomía de la voluntad), referida al ámbito del negocio jurídico. 2º. El poder de esa voluntad referido al uso, goce y disposición de poderes, facultades y derechos subjetivos, esto es concretada en la autonomía dominical o ámbito del ejercicio de los derechos subjetivos.

Existen límites a esta autonomía de la voluntad que deben considerarse, ya que de lo contrario esta autonomía desembocaría en una anarquía social. Estos límites puede entenderse que están constituidos entre otros por las leyes imperativas, la moral y el orden público.

---

<sup>9</sup> Diccionario Jurídico Espasa. Pág. 111.





“Una de las tradicionales características del derecho de obligaciones es la de la amplitud con que las partes pueden crear y regular sus propios intereses, valiéndose para ello de la figura del contrato, que se convierte así en molde jurídico capaz de recoger cualquier contenido económico. A esta posibilidad de libre estipulación de los intereses privados en el campo de las obligaciones, se le denomina principio de la libertad contractual o dogma de la autonomía de la voluntad.”<sup>10</sup>

#### **1.1.4. Clasificación de contratos**

##### **1.1.4.1. Unilaterales y bilaterales**

Los contratos serán unilaterales cuando de estos únicamente surgen obligaciones para una de las partes; y serán bilaterales cuando derivado del contrato celebrado surgen obligaciones para ambas partes contratantes, como ocurre en el contrato de compra-venta.

A los contratos bilaterales también se les ha denominado contratos sinalagmáticos. Entre éstos están los perfectos o también llamados aequales y los imperfectos, también denominados inaequales. Los primeros eran los que desde el momento mismo de su conclusión, originaban obligaciones para todas las partes contratantes. Los segundos eran aquellos que al concluirse el contrato, sólo surgían obligaciones para una de las partes contratantes, pero que luego, por circunstancias posteriores y eventuales, podían

---

<sup>10</sup> Espín Canovas. **Ob. Cit.** Pág. 355.



originarlas también para la otra parte, por ejemplo: el comodato: el contrato al concluirse no originaba obligaciones sino para el comodatario (cuidar la cosa prestada y devolverla al vencimiento del término); pero si él realizaba gastos extraordinarios para su conservación, surgía a cargo del comodante, la obligación de reembolsarlos. Una de las particularidades de los contratos bilaterales, es que en estos no es permitido que una de las partes pueda exigir la prestación de la obligación de su contraparte, mientras ella misma no haya satisfecho a su vez la propia.

Por el contrario como se dijo el contrato unilateral, es pues, aquel del que no nacen obligaciones más que a cargo de una sola parte contratantes.

#### **1.1.4.2. Gratuitos y onerosos**

Si en el objeto del contrato se logran y/o procuran beneficios económicos recíprocos para las partes que intervienen, el contrato se considerará oneroso. Si de la ejecución o finalidad del contrato, solamente una de las partes obtiene beneficios económicos, sin equivalencia o correspondencia por la otra parte, entonces nos encontraremos ante un contrato considerado como gratuito.

#### **1.1.4.3. Conmutativos y aleatorios**

Los contratos Conmutativos, se dan cuando contienen prestaciones ciertas, en los que cada una de las partes sabe la ganancia o beneficio que va a obtener de la celebración

del contrato. Ejemplo de estos puede ser la compraventa o el mutuo. Y como contratos Aleatorios se considerarán aquellas dejan supeditada al azar, la ganancia o pérdida que puedan resultar de la celebración de un contrato, lo cual depende de acontecimientos meramente inciertos. Un ejemplo de este tipo de contratos es el contrato de seguro.

#### **1.1.4.4. Principales y accesorios**

Los contratos principales tienen una existencia propia, con independencia de la existencia de cualquier otro contrato. Por su parte los contratos accesorios, dependen de la existencia de un contrato principal al que están necesariamente vinculados.

“Los principales son aquellos que existen por si mismos, en tanto que los accesorios son los que dependen de un contrato principal. Los accesorios siguen la suerte de los principales porque la nulidad o la inexistencia de los primeros originan a su vez, la nulidad o la inexistencia del contrato de accesorios.”<sup>11</sup>

#### **1.1.4.5. Nominados e innominados**

Los contratos nominados están plenamente identificados en las leyes, generalmente a través de un nombre y están provistos de una acción designada según la figura contractual de que se trata, en otras palabras tienen disposiciones especiales en la ley que los regula, tanto para su creación, como la obligación del cumplimiento de las

---

<sup>11</sup> Monografías. **Derecho civil**. <http://www.monografias.com>, (23 de mayo de 2006).

obligaciones que contiene. Los contratos innominados, no están precisamente regulados o contenidos en la ley y carecen de acción propia, es decir, se valen para su creación y ejecución de una acción común a todos los contratos acciones.

#### **1.1.4.6. Típicos y atípicos**

Según que los contratos estén reglamentados de modo específico en la ley o, por el contrario, se rijan por las reglas generales de la contratación.

### **1.2. Elementos del contrato o negocio jurídico**

Entre estos elementos tenemos los que son comunes a todos los contratos, y aquellos que solo se exigen para determinados contratos, como serían las palabras sacramentales en la sponsio, las inscripciones en el contrato litteris, la datio en el mutuo, la gratitud en el mandato, etcetera.

#### **1.2.1. Elementos esenciales**

Nuestra legislación reconoce elementos esenciales o fundamentales para la celebración de un contrato o negocio jurídico. Son aquellos sin cuya concurrencia un contrato o un negocio jurídico no puede concebirse, ni existir, es decir, sin uno de ellos el contrato es nulo. Éstos elementos esenciales o fundamentales están contenidos en el Artículo 1251 del Código Civil, el cual establece: "El negocio jurídico requiere para su validez:



capacidad legal del sujeto que declara su voluntad, consentimiento que no adolezca de vicio y objeto lícito.”

Con respecto a los elementos esenciales comunes a todos los contratos, tenemos:

### **1.2.1.1. La capacidad**

La capacidad es la aptitud que tiene las personas para hacer declaraciones de voluntad en un negocio jurídico o contrato, salvo aquellas que tengan algún impedimento legal o aquellas a las que la ley les declare específicamente incapaces. En otras palabras, podemos decir también, que la capacidad se refiere a la aptitud que tienen las personas para ejercer de forma personal un derecho o hacer valer el cumplimiento de una obligación.

La capacidad en sentido jurídico, se define como<sup>12</sup>: “Aptitud legal para ser sujeto de derechos y obligaciones.”

### **1.2.1.2. El consentimiento**

El contrato no puede celebrarse sin el acuerdo de voluntades, en virtud de ser el requisito primordial del contrato, que representa el acuerdo de dos voluntades distintas

---

<sup>12</sup> Diccionario de la Lengua Española. Pág. 435.



y contrapuestas, que se unifican en el mismo. Por eso el consentimiento expresa perfectamente ese momento de unión o doble voluntad y su recíproco encuentro.

### **1.2.1.3. El objeto**

Es la prestación del contrato: una sola prestación en los unilaterales, dos o mas en los sinalagmáticos. El objeto “es el hecho positivo o negativo que debe realizar una de las partes en beneficio de la otra, o las dos partes cuando ambas resultan acreedoras y deudoras en virtud del contrato.”<sup>13</sup> El objeto tiene que ser posible, lícito, determinado o susceptible de serlo y presentar un interés para el acreedor

### **1.2.1.4. La causa**

Algunos doctrinarios afirman que ésta no se encuentra en los textos de derecho romano, sino que solo fue empleada como sinónimo de fuente o de hecho generador de la obligación.

### **1.2.2. Elementos naturales**

Son aquellos que aunque acompañando normalmente a un contrato, pueden ser excluidos por los contrayentes mediante una cláusula, tal sería, en la compra venta, la responsabilidad del vendedor por la evicción o por los vicios ocultos de la cosa vendida,

---

<sup>13</sup> TCA, Abogados. **Contratos civiles**. <http://www.tuabogadodefensor.com>, (23 de mayo de 2006).

que se considera implícitamente comprendida en el contrato, mientras que las partes no dispongan lo contrario, ya que se trata de un elemento que no es de la esencia sino de la naturaleza del contrato, que puede ser excluido por la manifestación de voluntad de las partes, y el contrato no dejaría de ser tal.

### **1.2.3. Elementos accidentales**

Son aquellos que dependen solo de la voluntad de las partes, quienes pueden incluirlo para modificar los efectos naturales del contrato. Son llamados también modalidades y son: la condición, el plazo y el cargo.

### **1.2.4. Los vicios del consentimiento**

El consentimiento manifestado y plasmado en un contrato o negocio jurídico, para que se considere valido, tanto este como el contrato, debe no solo ser manifestado por personas con capacidad para contratar, sino que además, no adolezca de vicios del consentimiento. Si el consentimiento adolece de algún vicio, el negocio jurídico celebrado a través de dicho consentimiento es anulable.

En la legislación civil guatemalteca se reconoce expresamente como vicio del consentimiento causas que a continuación se citan, las cuales están desarrolladas en el Código Civil del Artículos 1257 al Artículo 1268, inclusive:

a) La voluntad que emane de error



- b) El dolo
- c) La simulación
- d) La violencia

### **1.2.5. Contratos regulados en la legislación civil guatemalteca**

En nuestro el ordenamiento jurídico guatemalteco los contratos de orden civil, están regulados especialmente en el Código Civil, entre los cuales se puede mencionar:

- a) Contrato de promesa y de opción
- b) Contrato de mandato
- c) Contrato de compraventa
- d) Contrato de permuta
- e) Contrato de donación entre vivos
- f) Contrato de mutuo
- g) Contrato de comodato
- h) Contrato de depósito
- i) Contrato de obra o empresa
- j) Contrato de servicios profesionales
- k) Contrato de hospedaje; y
- l) Contrato de arrendamiento





Para los efectos del presente trabajo, es de especial interés el contrato de arrendamiento, ya que el mismo es esencial para el análisis del problema que se está planteando.

## **1.2.6. Formas de contratación en la legislación guatemalteca**

### **1.2.6.1. Oral**

El Artículo 1518 del Código Civil establece lo siguientes: “Los contratos se perfeccionan por el simple consentimiento de las partes, excepto cuando la ley establece determinada formalidad como requisito esencial para su validez”. Esto significa que como regla básica para la contratación, basta con la manifestación de voluntad de las parte sin necesidad de que esta quede documentada. En casos especiales determinados en la ley, o por voluntad de las partes, se pedirá el cumplimiento de determinados requisitos pero sin que estos alteren o menosprecien la validez de lo que se está contratando.

La legislación civil guatemalteca en el Artículo 1574 contempla la forma en la que las personas pueden contratar y obligarse, y entre estas formas define entre otras, que pueden hacerlo verbalmente.



### 1.2.6.2. Escrita

Como su nombre lo indica, esta forma de contratación esencialmente requiere de la documentación del contrato que pretende celebrarse, esto sin obligar al cumplimiento de requisitos formales, simplemente que el contrato quede documentado y contenga los requisitos esenciales (capacidad legal de las partes, consentimiento que no adolezca de vicios y objeto lícito). Algunas de las ventajas de este sistema de contratación escrita está el hecho de la certidumbre de lo que se está contratando, es decir, queda la constancia escrita de la voluntad de las partes y en todo caso, dicho documento puede constituir una presunción de prueba de dicha voluntad, o en el caso el contrato se halla celebrado a través de un instrumento público, autorizado por notario hábil, este documento por si solo hace plena prueba dentro de un proceso judicial.

La ley regula que los contratos de naturaleza civil, cuyo valor exceda de trescientos quetzales deben constar por escrito y va más allá, al determinar que los contratos civiles que deban inscribirse en los registros públicos, deberán de constar en escritura pública, esto de conformidad con los Artículos 1575 y 1576 del Código Civil respectivamente.



### **1.2.6.3. Mixta o ecléctica**

En nuestro sistema legal, sobresale el principio del sistema ecléctico o mixto, ya que combina la forma escrita con la forma oral en los diferentes tipos de contratos, aunque se puede afirmar que predomina el principio del consensualismo sobre la formalidad.

Un ejemplo de la predominación del sistema mixto en nuestra legislación está contenido en el Artículo 1256 del Código Civil, el cual preceptúa lo siguiente: “Cuando la ley no declare una forma específica para un negocio jurídico, los interesados pueden usar la que juzguen conveniente.”

### **1.3. El contrato de arrendamiento**

Como un antecedente histórico, se puede mencionar que en el antiguo Derecho Romano, no se conoció como tal el Contrato de Arrendamiento. Como antecedente al contrato de arrendamiento existió en el antiguo Derecho Romano, el contrato de locación, el cual se presentaba en tres formas diferentes, que eran: la locación de cosas, la locación de obra y la locación de servicios. El primero de éstos hoy en día, equivale efectivamente al contrato de arrendamiento; el segundo equivale al contrato de obra o empresa de hoy en día, y el tercero vendría a ser lo que hoy conocemos como contrato de trabajo.



Desde el punto de vista social, uno de los aspectos que reviste importancia en cuanto al contrato de arrendamiento, es que este es una forma en la que muchas personas logran tener acceso a una vivienda, por lo que es lógico entender que en casi todas las legislaciones de los países democráticos existan disposiciones especiales para regular los aspectos relacionados a los contratos de arrendamiento.

Desde el punto de vista económico, los contratos de arrendamiento, generan un movimiento considerable en los ingresos y egresos de diferentes grupos de la población guatemalteca. Entre estos podemos citar, los que pertenecen a la población que no logra tener acceso a vivienda propia por lo que se ve en la necesidad de arrendar inmuebles para vivienda; también está otro grupo poblacional que toma en arrendamientos inmuebles de diferentes naturalezas para actividades mercantiles, industriales, agrícolas o de servicios, lo que genera en conjunto, importantes movimientos de dinero a nivel nacional, y he ahí, la importancia del los contratos de arrendamiento desde el punto de vista económico

En Guatemala la mayoría de las disposiciones que regulan lo concerniente al arrendamiento, y el contrato de arrendamiento de están contenidas en el Código Civil, a partir del Artículo 1880. También se encuentra vigente en nuestro país, el Decreto número 1468, emitido por el Congreso de la República de Guatemala, Decreto que contiene la Ley de Inquilinato. Este decreto data del año mil novecientos sesenta y uno, pero en la práctica, tanto para la formalización de los contratos de arrendamiento, como para el ejercicio de sus derechos, se utiliza casi de manera exclusiva las disposiciones

contenidas en el Código Civil (normas sustantivas) y Código Procesal Civil y Mercantil (normas adjetivas).

De conformidad con el Código Civil el contrato de arrendamiento se define como: “El arrendamiento es el contrato por medio del 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 otras palabras, la definición que nos brinda el Código Civil, todos los objetos no fungibles pueden ser objeto de arrendamiento.

Otra definición establece el contrato de arrendamiento “Confiere un título de mera tenencia, porque el arrendatario no tiene la cosa con ánimo de señor y dueño, sino que reconoce dominio ajeno (del arrendador, en este caso)”<sup>14</sup>.

### **1.3.1. Características del contrato de arrendamiento**

Doctrinariamente se han definido diferentes características para el contrato de arrendamiento; en nuestro medio, existen una clasificación en la que la mayoría coinciden, siendo esta las siguientes:

Es un contrato consensual. Consensual porque el contrato de arrendamiento se perfecciona simplemente con el convenio y consentimiento de las partes mediante la determinación de los derechos y las obligaciones de cada una de estas partes, es decir,

---

<sup>14</sup> Wikipedia la enciclopedia libre. **El arrendamiento**. <http://es.wikipedia.org/>. (02 de julio de 2006).



no necesita la entrega de la cosa para su perfeccionamiento, como en el caso de los contratos reales.

Es un contrato principal. Es un contrato principal porque no necesita de la existencia de otro contrato para su existencia y eficacia, como en el caso de los contratos accesorios.

Es un contrato bilateral. Es bilateral porque nacen obligaciones para ambas partes, así como derechos.

Es un contrato de tracto sucesivo. Es considerado de tracto sucesivo, porque su cumplimiento se da necesariamente a través del transcurso del tiempo, de forma periódica.

Es un contrato típico. Típico porque está debidamente regulado en la ley. En nuestra legislación se encuentra regulado especialmente en el Código Civil a partir del Artículo 1880.



### **1.3.2. Partes contratantes en el contrato de arrendamiento, sus derechos y obligaciones**

#### **1.3.2.1. El arrendante o parte arrendante**

Podemos definir al arrendante como la persona, individual o jurídica que, se obliga a dar el uso o goce de una cosa a otra persona por cierto tiempo, a cambio de un precio determinado, de conformidad con el Artículo 1180 del Código Civil.

Como ya se expuso, el contrato de arrendamiento es un contrato bilateral, que genera tanto obligaciones como derechos recíprocos entre las partes. En primer lugar, las obligaciones y los derechos a los que está sujeto el arrendador de un bien, están regulados del Artículo 1897 del Código Civil en adelante, esencialmente. Entre las obligaciones del arrendante están:

- a) Entregar la cosa en estado de servir al objeto del arrendamiento. Esta entrega debe hacerse inmediatamente si no se ha fijado un plazo especial.
- b) Poner en conocimiento del arrendatario en el momento de la celebración del contrato, los vicios de la cosa, limitaciones y gravámenes que puedan perjudicarlo.
- c) Mantener en el goce pacífico de la cosa al arrendatario, durante el arrendamiento.



- d) No estorbar de manera alguna el uso de la cosa.
  
- e) A hacer todas las reparaciones necesarias para la conservación de la cosa en el estado en que fue arrendada.
  
- f) Defender el uso de la cosa contra terceros que pretendan ejercer algún derecho sobre ella.
  
- g) Pagar los impuestos fiscales y municipales que puedan gravar la cosa.

#### **1.3.2.2. El arrendatario o parte arrendataria**

Podemos definir arrendatario, como aquella persona que recibe de otra, una cosa por cierto tiempo, con el derecho de hacer uso o goce de esta cosa, pagando por esto un precio determinado.

En la legislación guatemalteca, los derechos y obligaciones del arrendatario están regulados en el Código Civil a partir del Artículo 1903 al Artículo 1914, y entre estos encontramos los siguientes:

- a) Pagar la renta desde el día en que reciba la cosa, en los plazos, formas y lugares convenidos en el contrato de arrendamiento.





- b) A servirse de la cosa arrendada según su naturaleza y destino y para el uso convenido.
- c) Responder de todo daño que sufra el bien arrendado por su culpa, sus familiares, dependiente, subarrendatarios, animales y cosas que en ella tenga.
- d) Devolver la cosa en el estado en que se le entregó, al terminar el arrendamiento.
- e) Hacer las reparaciones locativas de la cosa.
- f) Poner en conocimiento del arrendador la usurpación o imposición de servidumbre que se intente en contra del inmueble arrendado.

### **1.3.3. Causas de terminación del contrato de arrendamiento**

En la legislación nacional se regulan diversas causas por las que se pueden dar por terminados los contratos de arrendamiento. Entre estas causas se puede mencionar las siguientes:

- a) el cumplimiento del plazo fijado en el contrato, o por la ley, o por haberse satisfecho el objeto del contrato
- b) el convenio expreso entre las partes
- c) la declaración de nulidad o la rescisión del contrato

d) la pérdida o destrucción total de la cosa arrendada

e) la expropiación o evicción de la cosa

Asímismo, existen en la ley determinadas causas por las cuales se puede solicitar la rescisión de los contratos, encontrándose entre estas las siguientes:

a) Falta del cumplimiento de las obligaciones a las que las partes contratantes se obligaron según el contrato o las que la ley les asigna

b) El abandono de las plantaciones o cultivos por parte del arrendatario cuando se trate de fincas rusticas y estas hubiesen existido al momento de la celebración del contrato

c) La negativa del arrendatario a garantizar el pago de la renta, o no hacerlo en el tiempo debido

d) Por subarrendar en contra de prohibición expresa

e) Por usar la cosa con fines contrarios a la moral, al orden público o a la salubridad pública

f) Por la muerte del arrendatario, si los herederos de este no quieren continuar con el arrendamiento

Entre las diferentes causales citadas, tanto para la terminación, como para la rescisión del los contratos de arrendamiento se puede establecer que la diferencia entre unas y otras, es el hecho en que las causales para la rescisión de los contratos, en su mayoría es por el acaecimiento de hechos imputables a las partes, en especial al arrendatario. Por el contrario en las causas de la terminación de los contratos de arrendamiento,



existen otras causales que acaecen sin culpabilidad de las partes y responden a hechos que no siempre dependen de su voluntad.

Las causas de terminación o rescisión de los contratos de arrendamiento que hasta este momento se han citado, son de aplicación general al arrendamiento de todo tipo de bienes. Pero, tomando en cuenta que el tema que aquí se desarrolla, está íntimamente ligado al arrendamiento de bienes inmuebles, es necesario indicar que existen otras causas de terminación de los contratos de arrendamiento que, son de aplicación especial a los contratos de alquiler o arrendamiento de casas y locales.

La causas de terminación de los contratos de arrendamiento de casas o locales que a continuación se citan, son un derecho que puede ser ejercido únicamente por la parte arrendante, es decir el que entrega en bien inmueble, y están contenidas en el Artículo 1940 del Código Civil. Este artículo establece que además de los casos generales establecidos en el Artículo 1930, el arrendante podrá dar por terminado el contrato de arrendamiento, en los casos especiales siguientes:

- a) Cuando el arrendatario no esté solvente con el pago de la renta y adeuda por lo menos dos mese vencidos
- b) Cuando el propietario necesite la casa o vivienda para habitarla él y su familia, siempre que compruebe esta circunstancia. En la familia se comprende su esposa o conviviente de hecho, hijos, padres, o personas que dependan de él económicamente



- c) Cuando el inmueble necesite reparaciones indispensables para mantener su estado de habitabilidad o de seguridad, o vaya a construirse nuevas edificaciones
- d) Cuando la vivienda o local sufran deterioros por culpa del arrendatario, o de sus familiares o dependientes, que no sean producidos por el uso normal del inmueble
- e) Cuando se trate de inmuebles del Estado o de las municipalidades que sean necesarios para la instalación de sus dependencias, oficina o servicios
- f) Cuando el propietario necesite el local para instalar su negocio o cualquier otra actividad lícita, siempre que no tenga otro inmueble con las condiciones adecuadas para tal fin.

La norma dispone que una vez acaecido cualquiera de los casos en ella contenidos, se procederá de acuerdo con lo que establecen las leyes respectivas, refiriéndose a los procedimientos contenidos en normas sustantivas.

También pueden existir algunas otras causas o circunstancias que pueden provocar la terminación de los contratos de arrendamiento y que no están precisamente reguladas en la ley, pero que pueden acordarse entre las partes contratantes y cobrar vigencia. El hecho de quedar plasmadas dentro de los contratos de arrendamiento viene a convertir estos pactos en ley entre las partes. La única condición a este respecto, como en cualquier contrato, es que las mismas no sean contrarias a las leyes, a la moral o a las buenas costumbres. Estas también otorgan a la parte que se vea afectada por el incumplimiento de una de estas disposición, a ejercer el derecho de dar por terminado el contrato de arrendamiento y acudir a los órganos jurisdiccionales al ejercicio de los



derechos que pudiera corresponderle derechos, como si estuviese invocando una causal plenamente determinada en la ley.

Debe tenerse presente que los objetivos de esta tesis se enfocan especial y exclusivamente en aquella causal que tiene relación con el incumplimiento del pago de la renta pactada en los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, por considerarse que causal de terminación, es la que genera un mayor número de conflictos que requieren para su resolución la intervención de los órganos jurisdiccionales del estado, lo que implica un costo para la sociedad guatemalteca.

Debe tenerse presente que no se pretende un cambio a las formas de desocupación de bienes inmuebles en general. El presente trabajo, únicamente pretende analizar una problemática específica, que resulta ser las casas que dificultan la desocupación de bienes inmueble por falta de pago de su renta, y buscar de esa cuenta, una fórmula de agilizar y garantizar un solución a esta problemática.



## CAPÍTULO II

### 2. Procesos de conocimiento en el derecho Guatemalteco

Para el desarrollo del presente Capítulo, se considera necesario definir algunos conceptos que tienen íntima relación con el punto que estamos desarrollando, siendo estos los siguientes:

Proceso. “Proceso (D. Pr.) Instrumento esencial de la jurisdicción o función jurisdiccional del estado, que consiste en una serie o sucesión de actos tendientes a la aplicación o realización del Derecho en un caso concreto.

... Desde otro punto de vista, el proceso contiene de ordinario, actos de alegaciones sobre hechos y sobre el derecho aplicable y actos de prueba, que hacen posible una resolución judicial y se practican con vistas en ella.”<sup>15</sup>

El Licenciado Mario Aguirre Godoy al citar a Guasp en su obra Derecho Procesal Civil de Guatemala, define proceso como: “El proceso es una serie o sucesión de actos que tienden a la actuación de una pretensión fundada mediante la intervención de los órganos del Estado instituidos especialmente para ello”.<sup>16</sup>

---

<sup>15</sup> Diccionario Jurídico Espasa. Pág. 802.

<sup>16</sup> Aguirre Godoy, Mario. **Derecho Procesal Guatemalteco**. Pág. 244.



Juicio. “Juicio (D. Pr.) Juicio, en sentido propio, es la acción y efecto de juzgar, operación sustancial de la jurisdicción, consiste en decidir el Derecho en el caso concreto.

En sentido amplio e incluso legalmente, el término juicio es sinónimo de proceso.

Juicio designa también el acto procesal público en el que los defensores de las partes, o éstas mismas en ciertos casos, exponen ante el tribunal los distintos argumentos en defensa de sus respectivas posiciones y practican las pruebas.”<sup>17</sup>

Jurisdicción. “Jurisdicción. (D. Pr.). En sentido amplio, jurisdicción es la función del Estado consistente en tutelar y realizar el Derecho objetivo diciendo (y/o haciendo) lo jurídico ante casos concretos, a través de órganos especialmente cualificados para ello. En igual sentido se habla de función jurisdiccional y de Administración de Justicia.”<sup>18</sup>

Dentro del Código Procesal Civil y Mercantil de la República de Guatemala, existen regulados tres grandes juicio o procesos de conocimiento, siendo estos:

- a) El Juicio Ordinario
- b) El Juicio Sumario
- c) El Juicio Oral

Interesa para los fines de esta investigación, principalmente los dos últimos procesos mencionados, es decir, el Juicio Sumario y el Juicio Oral.

---

<sup>17</sup> Diccionario Jurídico Espasa. Pág. 550.

<sup>18</sup> Diccionario Jurídico Espasa. Pág. 552.



Sin perjuicio de este interés especial por los Juicios Sumario y Oral, no se puede dejar de lado la importancia que reviste el Juicio Ordinario dentro de la legislación adjetiva guatemalteca. Este tipo de juicios es por excelencia, el proceso de conocimiento en la legislación guatemalteca, por la amplitud de sus normas y por que en él, se discuten y dirimen todas aquellas controversias que no tienen regulada una tramitación especial en la ley y que requieran la intervención de un órgano jurisdiccional del Estado; esto de conformidad con el Artículo 96 del Código Procesal Civil y Mercantil.

El Juicio Ordinario, además de ser el juicio de conocimiento por excelencia, contribuye a la tramitación y resolución de los otros juicios de conocimiento citados, toda vez que sus normas son aplicables de forma supletoriamente a los Juicios Oral, de conformidad con el Artículos 200 del Código Procesal Civil y Mercantil, y al Juicio Sumario, de conformidad con el artículo 230 del mismo Código.

En general los juicios de conocimiento regulados en el Código Procesal Civil y Mercantil guatemalteco, se inician con la presentación de la demanda en forma escrita. Excepcionalmente en el caso de los juicios orales, estos pueden presentarse en forma verbal. Si se presentan en forma oral, se hará ante el secretario del Tribunal correspondiente, quien está obligado a cumplir con todos los requisitos establecidos para la presentación de una demanda, en forma escrita.

Para los otros juicios citados, es decir, los Juicios Ordinarios y los Juicios Sumarios, la demanda se presentará por escrito, obligatoriamente, debiendo cumplir entre otros, con





los requisitos mínimos establecidos en el Artículo 61 del Código Procesal Civil y Mercantil.

Además de los requisitos expresamente señalados como tales en el Código Procesal Civil y Mercantil, también existen otras normas que disponen requisitos que debe cumplirse en toda demanda, entre estos se pueden citar el Artículo 106, el cual dispone que en la demanda se fijarán con claridad y precisión los hechos en que se funda, las pruebas que se rendirán, los fundamentos de derecho y la petición. También se puede citar el Artículo 107, el cual establece que con la demanda se deben acompañar los documentos esenciales en los que se funda el derecho que se pretende ejercer, ya que de lo contrario, no serán admitidos con posterioridad.

Los requisitos contenidos en el Artículo 61, anteriormente citado son:

- a) Designación del Juez o Tribunal a quien se dirija
- b) Nombres y apellidos completos del solicitante o de la persona que lo represente, su edad, estado civil, nacionalidad profesión u oficio, domicilio e indicación del lugar para recibir notificaciones
- c) Relación de los hechos a que se refiere la petición
- d) Fundamento de derecho en que se apoya la solicitud, citando las leyes respectivas
- e) Nombres, apellidos y residencia de las personas de quienes se reclama un derecho; si se ignorare la residencia se hará constar
- f) La petición, en términos precisos



g) Lugar y fecha

h) Firmas del solicitante y del abogado colegiado que lo patrocina, así como el sello de éste. Si el solicitante no sabe o no puede firmar, lo hará por él otra persona o el abogado que lo auxilie

La ley establece que los jueces tienen la obligación de repeler de oficio aquellas demandas que no contengan los requisitos establecidos en la ley.

## **2.1. Principios generales del proceso civil**

Principios generales del derecho: "Principios generales del Derecho. (D. Ci.) Criterios fundamentales que informan el origen y desenvolvimiento de una determinada legislación que, expresados en reglas y aforismos, tienen virtualidad y eficacia propias con independencia de las normas formuladas en el plano positivo."<sup>19</sup>

En la doctrina existe una variada gama de principios del proceso civil. De esa cuenta, se podría citar un amplio número de estos principios, pero luego de hacer una síntesis de los mismos, a continuación se exponen los que generalmente son más aceptados y que se aplican de mejor forma al proceso civil guatemalteco.

---

<sup>19</sup> Diccionario Jurídico Espasa. Pág. 793.



### 2.1.1. Impulso procesal

Este principio procesal tiene por objetivo general garantizar la continuidad de los actos dentro de un proceso judicial, es decir los actos procesales, encaminando su desarrollo en la dirección a una pronta resolución final, que de forma general debiera ser la emisión de la respectiva sentencia. En otras palabras, este principio trata de asegurar la continuidad del proceso hasta su fenecimiento.

En el Código Procesal Civil y Mercantil de Guatemala, este principio está especialmente contenido en el Artículo 64 el cual establece: “Los plazos y términos señalados en este Código a las partes para realizar los actos procesales, son perentorios e improrrogables, salvo disposición legal en contrario.

Vencido un plazo o término procesal, se dictará la resolución que corresponda al estado del juicio, sin necesidad de gestión alguna.”

En otras legislaciones al que en Guatemala se le conoce como Impulso Procesal de Oficio, se le conoce simplemente como Impulso de Oficio.

En Guatemala, el principio de impulso procesal, teóricamente, tiene el carácter de oficioso, aunque en la práctica no se aplica de esta manera. Tal y como se indicó, en el Artículo 64 del Código Procesal Civil y Mercantil, vencido un plazo o termino procesal, debiera dictarse por parte del órgano jurisdiccional a cargo del proceso, una resolución que ordenara pasar a la siguiente fase o que de una vez diera cabida a esta. En la

práctica en los tribunales de justicia este principio no es aplicado por los órganos jurisdiccionales, lo que viene a convertirse en una de las causas que retrasan los procesos; para los efectos propios de esta investigación, la falta de aplicación de este principio viene a ser una de las causas que dificultan la obtención la desocupación judicial de bienes inmuebles por falta de pago de su renta. Este tema, será ampliado más adelante, cuando se trate lo relativo a las diversas causas que dificultan la desocupación judicial de bienes inmuebles.

### **2.1.2. Dispositivo**

Se entiende como la aplicación del principio dispositivo en el proceso civil, al hecho que el juez, está facultado para juzgar o conocer únicamente sobre las cuestiones expresamente solicitadas por las partes en sus escritos, es decir, que el juez, no puede ir más allá de lo que las partes le hayan solicitado.

En el sistema procesal civil guatemalteco, incluso para la iniciación de un proceso, el juez no puede conocerlo o iniciarlo de oficio aunque conozca de un hecho que pudiera constituir una causal para la promoción de un proceso civil. En Guatemala, inexcusablemente se necesita la presentación de una gestión, es decir una demanda, para dar inicio a un juicio de conocimiento civil, la que, tal y como se indicó, generalmente debe presentarse en forma escrita.

El principio dispositivo se ve indudablemente reflejado en el contenido del Artículo 26 del Código Procesal Civil y Mercantil, el cual establece que : “El juez deberá dictar su

fallo congruente con la demanda y no podrá resolver de oficio sobre excepciones que sólo puedan ser propuestas por las partes”. En otras palabras, este principio contenido en la noma transcrita, ordena a los jueces a que deben dictar su fallo congruente con la demanda, haciéndoles una prohibición expresa de no poder resolver de oficio sobre cuestiones que solamente pueden ser alegadas por las partes.

En otras palabras, uno de los objetivos del principio dispositivo es precisamente limitar las facultades de los jueces en cuanto a las cuestiones sometidas a su resolución y que solamente puedan apegarse a lo estrictamente alegados por las partes dentro del proceso, cumpliendo así con una de las obligaciones de los jueces, que es la imparcialidad en sus decisiones.

### **2.1.3. De igualdad**

El principio de igualdad, también llamado algunas veces en la doctrina como Principio de Bilateralidad, de la Audiencia o Principio de Contradictorio, consiste esencialmente en dar igualdad de oportunidades a las partes en la intervención de los actos procesales. Es decir, que dentro del proceso, todas las partes que en él intervienen, son iguales en derechos y oportunidades.

Este principio tiene una amplia base legal, pero fundamentalmente se atenderá la base constitucional de donde este se desprende. A guisa de ejemplo, podemos citar algunas

normas de carácter constitucional y carácter ordinario que fundamentan el origen de principio de igualdad.

Entre las normas de rango constitucional que se puede citar está son la Constitución Política de la República de Guatemala, la que en sus Artículos cuatro y 12 establecen: Artículo cuatro 'En Guatemala todos los seres humanos son libres e iguales en dignidad y derechos. El hombre y la mujer, cualquiera que sea su estado civil, tienen iguales oportunidades y responsabilidades. Ninguna persona puede ser sometida a servidumbre ni a otra condición que menoscabe su dignidad. Los seres humanos deben guardar conducta fraternal entre sí'; Artículo 12 "La defensa de la persona y sus derechos son inviolables. Nadie podrá ser condenado, ni privado de sus derechos, sin haber sido citado, oído y vencido en proceso legal ante juez o tribunal competente y preestablecido. ...".

Entre las leyes de carácter ordinario que se puede mencionar está la Ley del Organismo Judicial, la que en su Artículo 16 dispone: "Es inviolable la defensa de la persona y de sus derechos. ... Nadie podrá ser condenado ni privado de sus derechos sin haber sido citado, oído y vencido en proceso legal seguido ante juez o tribunal competente y pre establecido, en el que se observen las formalidades y garantías esenciales del mismo; y tampoco podrá ser afectado temporalmente en sus derechos, sino en virtud de procedimiento que reúna los mismos requisitos."

Este principio de igualdad también fue plasmado en la Declaración Universal de Derechos Humanos de las Naciones Unidas, en su Artículo 10, el cual indica: "Toda



persona tiene derecho, en condiciones de plena igualdad, a ser oída públicamente y en justicia por un tribunal independiente e imparcial, para la determinación de sus derechos y obligaciones o para el examen de cualquier acusación contra ella en materia penal”. Por supuesto que la última parte de la norma transcrita no debe entenderse únicamente en materia penal, sino debe dársele una interpretación más extensa a cualquier ámbito de la vida del ser humano.

#### **2.1.4. De intermediación**

El principio de intermediación se refiere al hecho de conocimiento personal por parte del juez, de los procesos a su cargo, especialmente en lo que se refiere al diligenciamiento de los medios de prueba. En otras palabras, para el cumplimiento de este principio, el Juez debiera estar presente y permanecer en todas las diligencias en las que intervienen las partes procesales directamente. Esta permanencia tiene por objeto que el juzgador, pueda crearse una convicción más objetiva de la discusión que se mantiene en los procesos.

Una norma que contiene de forma clara el principio de intermediación y ordena expresamente su aplicación, está contenida en el Artículo 129 del Código Procesal Civil y Mercantil, el cual establece: “... Para el diligenciamiento de prueba se señalará día y hora en que deban practicarse y se citará a la parte contraria, por lo menos, con dos días de anticipación.

La prueba se practicará de manera reservada cuando, por su naturaleza, el Tribunal lo juzgare conveniente.

El juez presidirá todas las diligencias de prueba.”

El tratadista De la Plaza, indica al respecto de este derecho que “obedece este principio a la necesidad de que el Juez o Tribunal que ha de decidir el proceso tenga, desde su iniciación hasta su término, un cabal conocimiento de él, cuya exactitud depende de su inmediata comunicación con las partes y de su intervención personal y activa, inmediata también, en la práctica de las pruebas. ...”<sup>20</sup>

#### **2.1.5. De eventualidad**

Doctrinariamente, se refiere a la obligación de las partes procesales en la presentación junto con la demanda, de todos aquellos medios de prueba, ya sea para fundamentar su pretensión y derecho o para desvirtuar o extinguir los derechos o pretensiones de su contraparte. Se dice también que tiene por objeto favorecer la celeridad de los juicios, evitando retrasos en el diligenciamiento de las pruebas, especialmente y evitando la duplicidad de demandas, esto debido al acompañamiento de los documentos fundamentales.

---

<sup>20</sup> De la Plaza. **Derecho Procesal**, 3ª Ed. Vol. I. Pág. 326.



Podría decirse entonces que este principio está reflejado en el Código Procesal Civil y Mercantil, en el su Artículo 107, el cual indica que, junto con la demanda, se deben acompañar los documentos en que se funda el derecho que se pretende, y si no se tuviesen en el poder, individualizarlos y expresando lo que de ellos resulte e indicando oficina, archivo o lugar en donde se encuentren los originales.

#### **2.1.6. De economía**

Debe entenderse el Principio de Economía no solamente en cuanto al aspecto pecuniario se refiere, sino que también debe entenderse e interpretarse en cuanto al menor número de fases procesales que puedan existir en los procesos.

Al hablar de la economía en los procesos, se debe entender como la simplificación de las fases de los juicios, limitar los medios de prueba que las partes puedan proponer según la naturaleza del juicio que se esté tramitando y/o a la reducción o limitación del uso de recursos judiciales, así como las resoluciones que pueden ser impugnadas con los mismos. Por ejemplo en el Juicio Oral, únicamente se permite el uso del Recurso de Apelación en contra de la sentencia.

De esa cuenta, este principio, así como el Principio de Impulso Procesal, revisten una especial importancia, toda vez que su aplicación tiene por objeto lograr una justicia más eficaz, pronta y cumplida, debido a esto, más adelante se hablará más ampliamente sobre la importancia de este principio.



### **2.1.7. De probidad**

Este principio se refiere a que las partes dentro de los procesos deben de manejarse con toda verdad. En nuestra legislación existe un ejemplo claro que obliga, por lo menos en un acto procesal a las partes a manejarse con plena verdad. Este éste acto procesal, se refiere al medio probatorio de Declaración de la Partes, en el cual la parte que es llamada a absolver posiciones lo hace bajo juramento y de no dirigirse con la verdad, tendrá como consecuencia, ser afectada con la persecución penal por el delito de perjurio.

En la actualidad, este es uno de los principios que los jueces y magistrados debieran observar de forma obligatoria, ya que se ha vuelto un hecho común que los litigantes se manejen de manera inmoral, en el sentido de faltar a la verdad de los hechos y a la forma desleal de litigar en el abuso de los medios de impugnación, con el único objetivo de entorpecer los proceso.

Precisamente el abuso de los medios de impugnación, como el abuso de la Acción Constitucional de Amparo, como medios para entorpecer los procesos, es uno de los temas que más adelante se analizaran y se determinaran como una de las causas que dificultan la desocupación de los bienes inmuebles dados en arrendamiento, por falta de pago de su renta.



### 2.1.8. De preclusión

La aplicación del principio de preclusión la podemos ver claramente en los procesos que se desarrollan a través de etapas claramente determinadas, toda vez que, el término preclusión es un sinónimo de cerrar o clausurar, que aplicado a los procesos judiciales, significaría el cierre o clausura de una etapa o fase procesal.

El Juicio Sumario, que más adelante desarrollaremos, es un típico ejemplo de un proceso que se desarrolla por etapas claramente determinadas, y sirve de magnífico ejemplo para el entendimiento de la aplicación del principio de preclusión.

En el Juicio Sumario, la parte demandada, después de haber sido notificada, cuenta con un plazo de tres días para contestar la demanda. Dentro de esos tres días, en los primeros dos, la parte demandada tiene la oportunidad de interponer las excepciones previas que considere oportunas. Si la parte demandada opta por contestar la demanda sin antes haber interpuesto las excepciones previas que pudiera corresponder, entonces habrá precluido la fase de interposición de excepciones previas y el derecho de la parte demandada de interponerlas. En otras palabras, se puede definir el principio de preclusión, como, el cierre o clausura de una fase. Este cierre o clausura de una fase procesal, imposibilita el poder volver a la misma.

### 2.1.9. De oralidad

“Este principio más bien es una característica de ciertos juicios, que se desarrollan por medio de audiencias, en forma oral, con concentración de pruebas y actos procesales, de todo lo cual se deja constancia por las actas que se levanta.”<sup>21</sup>

La importancia del principio de oralidad estriba en el hecho que hace más eficaz y rápido el desarrollo del proceso y por lo tanto, la administración de justicia.

El espíritu del principio de oralidad, tiende a la concentración del diligenciamiento de la prueba y en general de los actos procesales; tiende a concentrar en audiencias las etapas que puedan darse dentro del los procesos, preferiblemente en una sola audiencia, en la que todo se hace de forma oral y se deja constancia de lo actuado en el acta que obligatoriamente debe levantar el Tribunal.

El principio de oralidad, está íntimamente ligado al principio de economía, toda vez que, tal y como anteriormente quedó expuesto, el principio de economía pretende la reducción de las fases en los procesos, y el principio de oralidad, viene a contribuir indudablemente en esta economía, debido a la celeridad de la palabra.

Debido a las características enunciadas de este principio, debe considerársele como uno de los más importantes para los efectos de la presente investigación, sumado al hecho de que el Juicio Oral, del cual más adelante se harán algunos apuntes

---

<sup>21</sup> Mario Aguirre Godoy. **Derecho Procesal Civil, Tomo I.** Pág. 274.

importantes, está basado esencialmente en la aplicación del principio de oralidad y de economía.

## 2.2. El juicio sumario

La palabra juicio viene del latín “indicium”, término que, desde el punto de vista del derecho lo podemos definir de manera general como “Conocimiento de una causa en la cual el juez ha de pronunciar la sentencia”.<sup>22</sup>

Doctrinariamente se conocen diferentes tipos de juicios entre los cuales se puede mencionar:

- a) Juicio contencioso: El que se sigue ante el juez sobre derechos o cosas que varias partes contrarias litigan entre sí.
- b) Juicio contradictorio: Proceso que se instruye a fin de justificar el merecimiento para ciertas recompensas.
- c) Juicio declarativo: El que en materia civil se sigue con plenitud de garantías procesales y termina por sentencia que causa ejecutoria entre los litigantes, acerca del asunto controvertido.

---

<sup>22</sup> Diccionario de la Lengua Española. Vigésima Segunda Edición. Pág. 1328.

d) Juicio de faltas: El que versa sobre infracciones de bandos de buen gobierno, o ligeras transgresiones del Código Penal, que conocen los jueces de paz y los municipales.

e) Juicios de mayor cuantía y de menor cuantía.

f) Juicio de desahucio: Sumario que tiene por objeto el lanzamiento de quien como arrendatario, dependiente o precarista posee bienes ajenos sin otro título que el de arriendo caducado o resuelto. Siendo este tipo de juicio, el que, para los fines de la presente investigación tiene más importancias.

Actualmente en Guatemala, la solicitud de desocupación de bienes inmuebles por falta de pago de la renta pactada en un contrato de arrendamiento, se tramita mediante el agotamiento del proceso del Juicio Sumario de Desahucio o Desocupación.

En las enseñanzas de las cátedras universitarias se manifiesta que el Juicio Sumario fue concebido con la finalidad que fuera un juicio rápido y breve en su conocimiento y tramitación, esto se imparte y enseña en las cátedras, porque en el proyecto de ley del Código Procesal Civil y Mercantil y su exposición de motivos, este era el espíritu y/o intención que sus redactores quisieron darle a este proceso tipo de proceso.

En la actualidad y realidad del sistema de justicia guatemalteco, esos objetivos de celeridad y brevedad no se dan por diferentes causas; causas que más adelante se



analizaran. Pero antes es importante conocer los procedimientos necesarios para la tramitación de un Juicio Sumario hasta su fenecimiento.

### **2.2.1. Disposiciones legales del juicio sumario, en el Decreto Ley 107**

En el Código Procesal Civil y Mercantil, a partir del su Artículo 229 se encuentra regulada la tramitación y procedimientos para la tramitación del Juicio Sumario. Aunque este trabajo se enfoca en analizar asuntos relativos a arrendamiento, falta de pago de la renta y desocupación de bienes inmuebles, es importante indicar que la materia del Juicio Sumario no solamente se limita a este tipo de asuntos. Además de la tramitación de asuntos relativos a cuestiones de arrendamiento y desocupación, en el Juicio Sumario también se pueden conocer y tramitar cuestiones relativas a:

- a) La entrega de bienes muebles, que no sean dinero
- b) La rescisión de contratos
- c) La deducción de responsabilidad civil contra funcionarios y empleados públicos
- d) Los interdictos
- e) Otros que por disposición de la ley o por convenio de las partes deban seguirse en esta vía

Debe tomarse en cuenta que no obstante, el espíritu de brevedad y rapidez que debiera caracterizar a este tipo de juicios, a los mismos, le son aplicables todas las



disposiciones del juicio ordinario, siempre y cuando no se opongan a lo preceptuado en las normas especiales del juicio sumario.

Como ya se dijo, la forma ordinaria de iniciar este tipo de juicios es con la presentación de la demanda, la cual debe contener los requisitos mínimos contenidos en el Artículo 61 del Código Procesal Civil y Mercantil, sin perjuicio de otras normas aplicables.

Una vez interpuesta la demanda, admitida para su trámite y debidamente notificada, la parte demandada cuenta con el término de tres días a partir de la notificación para contestar la demanda, junto con la cual también deberá interponer las excepciones perentorias que tuviere contra la pretensión del actor.

La parte demandada tiene el derecho a que previamente a contestarse la demanda, y dentro del segundo día de notificada, puede interponer las excepciones previas que considere oportunas. Estas excepciones previas, están expresamente enumeradas en el Artículo 116 del Código Procesal Civil y Mercantil.

La interposición de las excepciones previas por la parte demandada, suspende la tramitación de la pieza principal y estas deben ser resueltas por el trámite de los incidentes el cual está regulado en la Ley del Organismo Judicial, como adelante se indica.





La Ley del Organismo Judicial, regula a partir de su Artículo 135 al Artículo 140, inclusive, el trámite de los incidentes (ver esquema "TRÁMITE DE LOS INCIDENTES).

Es en esta fase del Juicio Sumario, es decir, en la tramitación, discusión y resolución de las excepciones previas, surge uno de los primero inconvenientes que procesalmente impiden la celeridad del juicio; punto que será tratado ampliamente en un capítulo más adelante de este trabajo, como una de las causas que dificultan la desocupación de bienes inmuebles por falta de pago de su renta.

De conformidad con la ley, todas las excepciones previas que se interpongan deberán resolverse mediante la emisión de un solo auto, el cual deberá ser debidamente razonado por el Juez. El auto que resuelva las excepciones previas, es uno de los tipos de resoluciones que pueden ser apelados de conformidad con la ley. En general para la tramitación de un Juicio Sumario, sea cual fuere su materia de discusión, el carácter de apelable del auto que resuelve las excepciones previas, definitivamente es circunstancia que entorpece la tramitación breve y eficaz de este tipo de juicios.

Debe hacerse la aclaración que específicamente para los juicios sumarios en los cuales se conoce y tramita asuntos relativos a desocupación, y que tienen como causal la falta de pago de su renta, estos tienen una condición consistente en que, para que el Recurso de Apelación que se interponga sea admitido para su trámite, deberá comprobarse dentro del proceso, el pago corriente de los alquileres hasta el mes que



corresponda o haber consignado la renta dentro del propio juicio, esto de conformidad con el Artículo 243 del Código Procesal Civil y Mercantil.

Si hubiesen sido interpuestas excepciones previas, una vez resueltas estas y en su caso el recurso de apelación si procediere, se pasara a la siguiente fase que es, la contestación de la demanda e interposición de las excepciones perentorias y reconvencción, si fuere en caso.

Es importante aclarar también que, no obstante que la contestación de la demanda y la interposición de las excepciones perentorias debe hacerse dentro del plazo de 3 días de emplazada la parte demandada, existen algunas excepciones que pueden interponerse en cualquier estado del proceso, a las que doctrinariamente se les conoce como “Excepciones Privilegiadas”, las cuales serán resueltas conjuntamente con la sentencia. Estas “Excepciones Privilegiadas” son las siguientes: i. litispendencia; ii. falta de capacidad legal; iii. falta de personalidad; iv. falta de personería; v. cosa juzgada; vi. Caducidad; vii. Prescripción; viii. Transacción; ix. Pago; y x. compensación.

Puede darse el escenario en el cual, no obstante estar debidamente notificada la parte demandada, haya transcurrido el periodo de emplazamiento, sin que esta hubiese contestado la demanda. En este caso, se deberá estar a lo dispuesto a lo contenido en las disposiciones del juicio ordinario, el cual específicamente al Artículo 113 establece que, si el demandado no comparece en el término del emplazamiento, se tendrá por contestada la demanda en sentido negativo y se le seguirá el juicio en rebeldía, a

solicitud de parte. Esta declaración de rebeldía por parte del juez, requiere de una solicitud de la parte actora, de lo contrario, el Juez no hará tal declaración y mientras tanto, la parte demandada sigue estando en la posibilidad de oponerse a la demanda, contestarla y plantear excepciones.

El hecho de declarar la rebeldía de la parte demandada en un juicio sumario, significa que se le veda el derecho a la parte demandada, de poder ofrecer y proponer prueba que desvirtúe las afirmaciones de la parte actora, lo que traerá como consecuencia casi de forma segura, que las pretensiones de la parte demandada serán acogidas por el Juez.

Una vez contestada la demanda, o en su caso, declarada la rebeldía de esta, se procederá a la apertura a prueba del proceso, lo cual en la mayoría de los casos requiere una solicitud de parte.

De conformidad con el Artículo 64 del Código Procesal Civil y Mercantil, que desarrolla de forma especial el principio de impulso procesal que anteriormente vimos y que imperativamente debiera aplicarse en todo juicio, la apertura a prueba del juicio debiera ser de manera oficiosa. Es aquí en donde se puede ejemplificar la falta de aplicación del principio de impulso procesal, lo que va en perjuicio de la administración de Justicia pronta y cumplida que pretende el Organismo Judicial, considerándose en este trabajo, como otra de las causales a la dificultad de la desocupación judicial de bienes inmuebles por falta de pago de su renta.

En la práctica, dentro de los procesos en la mayoría de las veces, los jueces esperan a que una de las partes involucradas solicite la apertura a juicio para dictar la resolución correspondiente; si esta solicitud no es presentada por cualquiera de las partes, el expediente puede pasar días, semanas, meses e incluso años sin avanzar a la siguiente fase procesal.

El Artículo 234 del Código Procesal Civil y Mercantil, estipula que el período de prueba del juicio sumario es de quince días.

Concluidos los quince días de prueba establecidos en la ley, deberá señalarse día y hora para la Vista del proceso, la que deberá verificarse en un plazo no mayor de diez días a partir del vencimiento del período de prueba.

La conclusión del Juicio Sumario, como en la mayoría de los otros procesos, tiene como acto último, la emisión de la respectiva sentencia. En la tramitación de Juicio Sumario en general, la emisión de la sentencia debe hacerse dentro de los cinco días siguientes a la celebración de la Vista (ver esquema, TRÁMITE DEL JUICIO SUMARIO).

Haciendo un análisis sobre los plazos que se otorgan dentro de la tramitación de juicio sumario en general, y sin tomar en cuenta el tiempo que el juez tarda en admitir para su trámite una demanda, emitir la primera resolución, llevar a cabo la primera notificación y los plazos que pueden generarse al suscitarse la interposición de cualquier excepción



previa; se pueden contabilizar en la ley, aproximadamente treinta y tres días de trámite para el agotamiento de un juicio sumario; días que corresponden a los plazos anteriormente expuestos y en los que, de conformidad con el Artículo 45, inciso c) de la Ley del Organismo Judicial no deberán computarse los días inhábiles y los días en que por cualquier causa el tribunal hubiese permanecido cerrado en el curso de todas las horas laborales. De esta forma, los treinta y tres días que se contabilizaron anteriormente, se convertirán a lo mucho, en cuarenta y siete días corridos, si se atiende la norma citada de la Ley del Organismo Judicial.

Lo anterior, es la tramitación un juicio sumario sin especificar su materia de conocimiento; tramitación que en apariencia resulta corta, pero que en la realidad no resulta de esta forma.

### **2.3. La desocupación (desahucio)**

Se ha indicado a lo largo de este trabajo que para los efectos del mismo, interesa la determinación de las causas que dificultan la desocupación de bienes inmuebles por falta de pago de su renta, lo que hace necesario, por no decir obligatorio, una narración de las fases o procesos específicos, que conlleva el agotamiento de una desocupación o desahucio, a través de un juicio sumario.

En el juicio sumario de desocupación o desahucio de bienes inmuebles se pueden dar varios escenarios, los que a continuación se exponen:

Primer Escenario. Este resulta ser el más conveniente. Siendo el establecido en el Artículo 240 del Código Procesal Civil y Mercantil. Esta norma establece que si dentro del término de tres días que se le confiere a la parte demandada esta no se opone a la demanda, se ordenará la desocupación del inmueble sin más trámite. Este supuesto jurídico tiene como condición, que para que se pueda decretar la desocupación de la parte demandada, en la demanda y con los documentos que la parte actora acompañe a la misma, se deberá demostrar la relación jurídica que existe entre las partes, de lo contrario no se decretaría la desocupación.

Hay que mencionar que en la práctica, en los procesos de desocupación, es un porcentaje muy bajo en el que la parte demandada no se opone al juicio, ya sea que tenga o no la razón en su dicho. Esto quizá se hace a sabiendas de que, al no oponerse a la demanda presentada, se decretará, casi de forma inmediata, su desocupación.

Segundo Escenario. El segundo de los escenarios que puede darse en un juicio sumario de desocupación es aquel en el se debe agotar en su totalidad la fase del juicio sumario en la forma en que ha sido expuesta, es decir, el diligenciamiento de excepciones previas, si existieren, contestación y planteamiento de excepciones perentorias, apertura a prueba y diligenciamiento de los medios propuestos, vista y por último la sentencia.

Al tener una sentencia condenatoria en la que se disponga la desocupación de un bien inmueble, en la misma se le estarán otorgando los días que, según el tipo de inmueble arrendado ordena la ley, y posteriormente, si no desocupa en los plazos determinados en la ley, se deberá solicitar que se lleve a cabo el lanzamiento.

Es claro que este segundo caso es el que tiene el camino más largo, de los 2 casos que se han expuesto, en relación a la desocupación de los bienes inmuebles por falta de pago de la renta y que es, lamentablemente el que generalmente se agota en todos los juicios.

El Código Procesal Civil y Mercantil, en su artículo 240, dispone los plazos legales que debe otorgarse a la persona condenada a la desocupación de un bien inmueble, luego de agotado un juicio sumario de desocupación, siendo estos plazos los siguientes:

- a) 15 días si se trata de casa o locales de habitación
- b) 30 días si se trata de establecimientos mercantiles o industriales
- c) 40 días si se trata de fincas rusticas

En lo expuesto, se ilustra la forma en la que actualmente se desarrolla un juicio sumario en general y los procedimientos especiales contemplados en la ley para la fase de desocupación en un juicio sumario de desocupación. Se debe señalar que la diversidad de fases que debe agotarse en los juicios de desocupación, es una causa más que dificulta la obtención de la desocupación judicial de bienes inmuebles por falta de pago



de su renta, tema que será tratado de forma individual más adelante en el desarrollo del presente trabajo.

#### **2.4. El juicio oral**

El juicio oral también es un juicio de conocimiento y está regulado en el Código Procesal Civil y Mercantil de Guatemala a partir del Artículo 199. Este juicio en contraposición con el juicio sumario (que anteriormente se ha desarrollado), efectivamente presenta una tramitación más corta y eficaz para la resolución de los conflictos sometidos a su jurisdicción, es por esta razón, y porque este trabajo busca presentar una solución a las causas que dificultan la desocupación judicial de bienes inmuebles por falta de pago de su renta, solución que idealmente se encuentre en un procedimiento que ya esté regulado en la ley, a continuación se expone, cual es la forma en la que se desarrolla el Juicio Oral en Guatemala.

Al igual que en los juicios sumarios, en el juicio oral hay que tomar en cuenta que para su tramitación, debe aplicarse todas las disposiciones del juicio ordinario, en cuanto no contraríen lo preceptuado para este tipo de juicios, esto de conformidad con el Artículo 200 del Código Procesal Civil y Mercantil.

Como se ha indicado, para instar la acción jurisdiccional para el conocimiento de los procesos de conocimiento, es necesaria la presentación de una demanda. En el caso de los juicios orales, a diferencia de los otros juicios de conocimiento como el ordinario



y el sumario, la demanda puede presentarse en forma verbal, debiendo el secretario del tribunal levantar el acta respectiva, cumpliendo siempre con los requisitos establecidos para toda primera solicitud y lo prescrito en los Artículos 106 y 107 del Decreto 107, en lo que fueren aplicables.

Actualmente el Código Procesal Civil y Mercantil, regula en el Artículo 199 los asuntos que pueden ponerse en conocimiento de los órganos jurisdiccionales, por medio del trámite del juicio oral, siendo estos son los siguientes:

- a) Los asuntos de menor cuantía
- b) Los asuntos de ínfima cuantía
- c) Los asuntos relativos a la obligación de prestar alimentos
- d) La rendición de cuentas por parte de todas las personas a quienes les impone esta obligación la ley o el contrato
- e) La división de la cosa común
- f) La declaratoria de jactancia
- g) Y otros asuntos que por disposición de la ley o por convenio de las partes puedan seguirse en esta vía

En la primera fase del juicio, una vez sea admitida la demanda, el juez por medio de la resolución de trámite, señalará día y hora para que las partes comparezcan a juicio oral. Cabe destacar, que en este tipo de juicios, existe la condición, de que entre la notificación de la demanda y la primera audiencia, deben de mediar por lo menos tres

días, para que la audiencia señalada pueda celebrarse. Además, en la primera resolución de trámite, el juez debe prevenir a las partes para que se presenten a la audiencia con todos sus medios de prueba, bajo apercibimiento de continuar el juicio en rebeldía de la parte que no comparezca sin justa causa.

En el Juicio Oral, en la primera audiencia, existe una fase de conciliación, la que tiene por objeto que el juez escuche a las partes y determinar si estas partes tienen alguna propuesta de arreglo al conflicto que se ha presentado. El Juez está facultado para proponer formas equánimes de conciliación, procurando avenir a las partes, teniendo incluso, la facultad de aprobar cualquier arreglo al que pudieran llegar, siempre que este no contrarié las leyes o valla en contra de la buenas costumbres. Si las partes no llegaren a ningún arreglo, se continuará con el juicio.

Algunos aspectos que se pueden enumerar y que se considera como ventaja de este tipo de juicios, sobre los otros juicios de conocimiento regulados en el Código Procesal Civil y Mercantil, y especialmente sobre el Juicio Sumario, son los siguientes:

1. La demanda puede presentarse tanto en forma verbal como en forma escrita, siempre y cuando en cualquiera de las formas, se cumplan con los requisitos mínimos establecidos en la ley.

2. El juicio se desarrolla a través de audiencias, lo que permite incluso, que en una sola audiencia pueda agotarse todo su desarrollo y quedar únicamente pendiente de emisión la sentencia del juicio.

3. Existe un fase de conciliación obligatoria que el juez debe agotar, tal y como ya se ha mencionado, en la cual las partes pueden llegar a un arreglo y dar por terminado el conflicto, sin necesidad de agotar todos los procedimientos.

4. En la primera audiencia señalada las partes están obligadas a presentarse con todos sus medios de prueba para que los mismos sean de una vez diligenciados.

5. Todas las excepciones se deben presentar en el momento de la contestación de la demanda o la reconvencción, estando el juez obligado a resolverla las excepciones previas que pueda de una vez en la primera audiencia. Las otras excepciones se resolverán junto con la sentencia.

6. El juez tiene la facultad de decidir los incidentes o nulidades que se presenten por su naturaleza, juntamente con la sentencia, debiendo oír en todo caso por veinticuatro horas a la otra parte.

7. La sentencia debe dictarse dentro de los cinco días a partir de la última audiencia.



8. La única resolución apelable en este proceso es la Sentencia. Esta es una gran ventaja en este tipo de juicios, toda vez que, sin restringir el derecho de defensa de las partes y el debido proceso, limita al máximo las resoluciones que pueden ser sujetas a impugnación.



## CAPÍTULO III

### **3. Causas que dificultan la desocupación judicial de bienes inmuebles en Guatemala**

Pueden existir diversas causas que dificultan la desocupación judicial de bienes inmuebles por falta de pago de su renta, pero las que en este trabajo se desarrollan, después de la investigación realizada, son las que se consideran más relevantes por ser las más recurrentes en los procesos judiciales encaminados precisamente a lograr una desocupación.

Estas causas se analizan de manera individual cada una, siendo estas, las siguientes:

1. La Diversidad de Fases Procesales en el Juicio Sumario de Desocupación
2. La Falta de aplicación de los Principios de Impulso Procesal, Principio de Economía y Principio de Oralidad
3. El abuso de los recursos judiciales ordinarios y de la Acción Constitucional de Amparo

#### **3.1. La diversidad de fases procesales en el juicio sumario de desocupación**

Como anteriormente se indicó, la desocupación judicial en Guatemala de bienes inmuebles por falta de pago de su renta, se tramita actualmente a través del



procedimiento establecido para el Juicio Sumario. Se puede afirmar que, no obstante la forma en la que fue dispuesta la regulación de la tramitación del Juicio Sumario, que tenía y tiene la intención de hacer procesos cortos (comparado con el juicio ordinario), este tipo de juicios se han convertido, en la práctica, tan o más engorrosos que los juicios ordinarios, trayendo como consecuencia que el tiempo de su resolución sea excesivamente largo.

Sin lugar a duda, se puede afirmar que la forma en la que se lleva a cabo el trámite de un juicio sumario para la obtención de la desocupación judicial de un bien inmueble por falta de pago de su renta es totalmente impráctico y engorroso, dificultando la obtención de la desocupación, lo que trae perjuicios económicos no solamente al propietario del bien inmueble dado en arrendamiento, porque este no logra recuperar su patrimonio en un tiempo corto que le permita la disposición del mismo, sino que al propio Estado que tiene que soportar la carga de la tramitación de un juicio largo que se hace cada día que pasa más costoso.

Como se dijo, la tramitación de este tipo de juicios se vuelve engorrosa y en la misma se puede identificar tres fases que agravan el problema tal y como a continuación se explica:

La interposición de excepciones previas

Se expuso que la tramitación de las excepciones previas dentro del juicio sumario debe agotarse por medio del trámite de los incidentes. El inconveniente en esta parte del desarrollo del juicio, no solamente radica en el hecho que debe abrirse obligatoriamente un incidente en cuerda separada para su resolución. En otras palabras, se debe tramitar un proceso dentro de otro proceso, además, la interposición de las excepciones previas suspende la tramitación de la cuerda principal hasta su agotamiento. Por otro lado, está el hecho que la resolución que se dicte para resolver las excepciones previas interpuestas es apelable. Este carácter de apelable de la resolución que resuelve las excepciones previas, viene a significar que la jurisdicción del tribunal queda suspendida para el conocimiento del juicio y que además el proceso deberá ser remitido a un tribunal de alzada para su conocimiento, todo esto, cuando aún dentro del proceso principal no se ha conocido absolutamente nada.

La contestación de la demanda y la apertura a prueba

Una vez agotado todo el trámite para la resolución de las excepciones previas, que según la investigación que se ha llevado a cabo para la realización de este trabajo, en promedio puede durar de dos a tres meses, el juicio sumario se abrirá a prueba por el plazo de 15 días. Cabe decir que aquí como en todas las fases del proceso la actividad del juez es rogada, lo que no debiera ser así, tal y como adelante se expondrá. Adicional a lo anterior, no debemos olvidar que las normas del juicio ordinario son aplicables al juicio sumario, lo que significa que el período de prueba puede extenderse



ampliamente, significando una extensión en la tramitación del juicio, entre 15 y 30 días más.

La desventaja de esta forma de período de prueba y diligenciamiento de las pruebas, estriba en el hecho que la ley no dispone ni obliga a las partes a diligenciar en un solo momento y acto procesal sus medios de prueba, como lo impone en los juicios orales. Los medios de prueba de las partes pueden ser propuestos inclusive, el último día de dicho período probatorio, con la condición de que hubiesen sido oportunamente ofrecido al momento de interponer la demanda o en la contestación de la misma y de conformidad con la ley; es así, como se llega a una ampliación obligatoria del período de prueba para el diligenciamiento de los medios de prueba últimamente ofrecidos.

#### Vista y sentencia

Luego de haber agotado el período de prueba y diligenciados todos los medios de prueba propuestos, el Tribunal debiera señalar día para la vista dentro de un termino no mayor de diez días, contados a partir del vencimiento de la prueba.

En la realidad y práctica esto no sucede de esta manera. Los jueces no señalan oficiosamente el día para la vista, en la mayoría de los casos, requieren de una solicitud de cualquiera de las partes para el señalamiento de la vista, lo que hace que el proceso se encuentre detenido, una vez las partes no insten la actividad jurisdiccional, lo que no debiera ser así.

Lo mismo sucede con la emisión de la sentencia, ya que los jueces no emite la sentencia correspondiente, sino hasta que una de las partes insta su emisión, esto viene a significar que nuevamente que el proceso se detenga, quedando como una ilusión lo regulado dentro del juicio sumario, al indicar que la sentencia debe emitirse dentro de los cinco días siguientes de verificada la vista.

### **3.2. La falta de aplicación de los principios de impulso procesal de oficio, de economía y de oralidad.**

Otra de las causas que se considera en este trabajo como inconveniente para la desocupación judicial de bienes inmuebles es la falta de la aplicación oficiosa y obligatoria de los principios de Impulso Procesal, Principio de Economía y Principio de Oralidad.

En el trámite actual de la desocupación de bienes inmuebles, debiera aplicarse oficiosamente y obligatoriamente por lo menos el principal de impulso procesal, esto con base en el Artículo 64 del Código Procesal Civil y Mercantil, el cual se ha citado varias veces, y que establece que vencido un plazo o término procesal, se dictará la resolución que corresponda al estado del juicio. Hay que tener presente que la norma no menciona la gestión necesaria u obligatoria de una de las partes para que el juez dicte la resolución que corresponda al estado del juicio; lamentablemente se ha podido determinar durante la investigación llevada a cabo para este trabajo que en la práctica

esto no sucede, en los juicios sumarios de desocupación de bienes inmuebles por falta de pago de su renta, y en casi la mayoría de juicios, cualquiera que sea su naturaleza, los administradores de justicia penden de las gestiones de las partes para dar cabida a la siguiente fase procesal y no cumplen con lo estipulado en la norma citada, es decir, no aplican oficiosamente el principio de impulso procesal. Esta pasividad de los administradores de justicia crear una dependencia de las gestiones de las partes para dar continuidad a los juicios, lo que hace que los procesos, y el juicio sumario en particular, se conviertan en juicios demasiado largos, cuando en realidad el espíritu de su creación ha sido que sean juicios de conocimiento cortos y eficaces.

El principio de Economía como se vio, no solamente se refiere al sentido pecuniario que significa la tramitación de un juicio, sino a la economía de los procedimientos que se deben agotar en un juicio para la obtención de la anhelada sentencia. En este caso se ha determinado que la falta de aplicación del Principio de Economía es un inconveniente a la desocupación judicial de bienes inmuebles por falta de pago de su renta, por el número de fases que hoy por hoy deben agotarse en el para llegar a ese objetivo en el Juicio Sumario, y porque desde la perspectiva de este trabajo, a la finalización del mismo y el logro de los objetivos trazados, se propondrá una reforma, para la modificación de la ley vigente y crear o trasladar el trámite de la desocupación judicial a un proceso con menos fases procesales y más eficaz, que en efecto tenga inmerso el principio de economía, además de la aplicación obligatoria del Principio de Impulso Procesal.

En cuanto al Principio de Oralidad, se ha podido comprobar y se puede afirmar que el Juicio Sumario hoy por hoy es eminentemente escrito, por lo que en el mismo existe una total ausencia del principio de oralidad, siendo su ausencia otro inconveniente en la tramitación del juicio sumario.

### **3.3. El abuso de los recursos judiciales ordinarios y de la Acción Constitucional de Amparo.**

Para desarrollar este tercer punto, es necesario definir lo que es “Recurso” y “Amparo”.

Recursos. “Recursos. Petición de quien es parte en un proceso para que se examine de nuevo la materia -fáctica y/o jurídica- de una resolución judicial que, no habiendo pasado en autoridad de cosa juzgada formal, resulte perjudicial para el sujeto jurídico que recurre, con la última finalidad de que dicha resolución se sustituya por otra favorable al recurrente. Llámese también recurso al conjunto de actos procesales desencadenantes por la impugnación de la resolución.”<sup>23</sup>

Recurso de Amparo. “Recurso de amparo. (D. Co.) Institución procesal que habilita al ciudadano afectado para recobrar ante un órgano jurisdiccional, sea tribunal ordinario, sea Tribunal Constitucional, la tutela de un derecho o libertad conculcado por medio de disposiciones, actos o vía de hecho de los poderes públicos. ...”<sup>24</sup>

---

<sup>23</sup> Diccionario Jurídico Espasa. Pág. 846.

<sup>24</sup> Diccionario Jurídico Espasa. Pág. 843.



Es así, que se puede afirmar que otro de los grandes inconvenientes que se ha podido establecer durante la investigación llevada a cabo para el desarrollo del presente trabajo, es el uso desmedido de los recursos judiciales y el abuso en la utilización de la Acción Constitucional de Amparo.

Este punto va de la mano con la diversidad de fases procesales que hoy por hoy contiene la tramitación del juicio sumario, por medio del cual se obtiene la desocupación judicial de bienes inmuebles por falta de pago de su renta, y de lo cual ya se ha expuesto. La amplitud de fases procesales y emisión de resoluciones en cada una de ellas, trae como consecuencia que inevitablemente, en cada una de estas fases, se pueda abrir una oportunidad a la interposición de recursos, muchas veces innecesarios y que tienen por objeto, en muchos casos, entorpecer la tramitación normal del proceso y retardar el cumplimiento de las obligaciones que se reclaman en el juicio.

Es innegable que en la tramitación del juicio sumario de desocupación existe una limitante al uso del recurso de Apelación, que debe mantenerse, pero que poco hace, ya que en realidad no cumple con su objetivo, que es hacer más efectivo el proceso, toda vez que, durante toda la tramitación el mismo, no está limitada la interposición de recursos, lo que permite la interposición desmedida de los mismos, especialmente el recurso de nulidad en contra de cualquier resolución y cuantas veces las partes así lo deseen, aunque esta sea infundado o frívolo. Es por esta razón que más adelante, al proponer algunas soluciones a los conflictos de la desocupación judicial de bienes



inmuebles por falta de pago de su renta, se propondrá entre ellas, la tramitación exclusiva de la desocupación judicial de bienes inmuebles por falta de pago de su renta, como causal exclusiva, a través del Juicio Oral, el que de una u otra forma es más eficaz y rápido, en el que están limitadas las impugnaciones y en el que en una mayor medida se aplica el Principio de Oralidad.

Por otro lado, se ha podido determinar durante la investigación, que también existe el abuso del uso de la Acción Constitucional de Amparo por parte de los litigantes, y aunque este no es un recurso ordinario, también es utilizado de forma de forma desmedida y muchas veces de forma desleal, en casi todos los proceso del Juicio Sumario en los que se tramita una desocupación, con la intención muchas veces únicamente, de retrasar el proceso. Quizá esta acción sea inevitable dentro de la tramitación de cualquier proceso, pero para los efectos de este trabajo se ha considerado importante mencionarla, como otro de los inconvenientes a la desocupación judicial de bienes inmuebles y con la intención de hacer conciencia a los estudiantes de derecho (futuros abogados) y a los abogados litigantes, para que en la medida de su ética y honorabilidad hagan uso de este recurso únicamente en los casos en que efectivamente exista violación, restricción o una amenaza real a los derechos de sus representados.

### **3.4 Solución a las causas que dificultan la desocupación judicial de bienes inmuebles por falta de pago de su renta**

En el bosquejo preliminar del plan de investigación de este trabajo, se mencionaban varias posibles soluciones a la dificultad de la desocupación judicial de bienes inmuebles por falta de pago de su renta, siendo estas: el minimizar las fases del proceso para la obtención de la desocupación judicial de bienes inmuebles; limitar al máximo las resoluciones judiciales susceptibles de impugnación, sin violentar el Derecho de Defensa; implementar la aplicación obligatoria de los principios procesales de Impulso Procesal, Economía y Oralidad.

Luego de haber llevado a cabo la investigación necesaria para el desarrollo de este trabajo, se ha llegado a la conclusión que todas estas posibles soluciones podrían encerrarse en una sola, que sería, la de trasladar el proceso de desocupación judicial a un proceso ya existente en la legislación, pero mucho más corto, que traiga inmerso la limitación de las impugnaciones a las resoluciones judiciales y evitar su abuso.

Es así que como una propuesta concreta que recoge todos aquellos aspectos que originalmente se mencionaron en el plan de investigación, es la modificación a la ley, específicamente la contenida en el Decreto Ley 107 emitido por el Jefe de Gobierno en el año 1964, trasladando los casos específicos de “desocupación judicial de bienes inmuebles por falta de pago de su renta”, a los procedimientos establecidos para el



juicio oral, juicio en el cual la fase sumaria está realmente concentrada, con el beneficio de la aplicación del Principio de Oralidad en una mayor proporción, limitación las resoluciones susceptibles de impugnación y en general, un procedimiento mucho más corto para llegar al objetivo de todo juicio, la obtención de una legítima sentencia.





## CAPÍTULO IV

### 4. Propuesta de reforma al Código Procesal Civil y Mercantil, Decreto Ley 107

En virtud de todo lo que se ha expuesto en el desarrollo de la presente tesis de grado, en este último capítulo, se propone una reforma a la ley, con el objetivo de que esta venga a dar solución a las causas que dificultan la desocupación judicial de bienes inmuebles por falta de pago de su renta, no sin antes hacer algunos apuntes importantes al respecto de la que es la “Ley” y su forma de modificación.

#### 4.1. Ley

Según Manuel Ossorio una ley es: “Toda norma jurídica reguladora de los actos y de las relaciones humanas, aplicable en determinados tiempo y lugar. Dentro de esa idea, sería ley todo precepto dictado por autoridad competente, mandando o prohibiendo una cosa en consonancia con la justicia y para el bien de los gobernados”.<sup>25</sup>

Carlos Marbella indica que una ley: “Es una declaración de la voluntad soberana, dictada por el Congreso de la República, por medio de la cual se ordena, permite o prohíbe una cosa. Debe ser sancionada por el Presidente de la República”.<sup>26</sup>

---

<sup>25</sup> Ossorio, Manuel; **Ob. Cit.**, Pág. 260.

<sup>26</sup> Marbella, Carlos. **Super valores**. [superval@supervalores.gov.co](mailto:superval@supervalores.gov.co). (21 de junio de 2005).

Tal como lo indica el Licenciado Alberto Pereira Orozco una ley: “Es el producto del proceso legislativo, la cual puede ser general por que afecta a toda una sociedad, especial, cuando afecta a un determinado ámbito personal, material, espacial o temporal de validez. También la misma ley puede remitir a la costumbre para que resuelva determinada situación, en cuyo caso estamos ante la costumbre delegada, también remitirnos, para la resolución de casos, al denominado derecho común y a los principios general del derecho”<sup>27</sup>.

#### 4.2. Normas jurídicas, su jerarquía

El Licenciado Alberto Pereira Orozco establece que “La jerarquía de las normas jurídicas, es el grado de importancia que en relación de mayor a menor o de menor a mayor, les asigna el Estado para regular la vida societaria”<sup>28</sup>.

En general la jerarquía de las normas de cada estado o en cada sistema de derecho se compone de los siguientes grados:

a) Normas de rango constitucionales: Estas normas son la base fundamental de cualquier legislación democrática en el mundo y son de observancia y aplicación general, creadas por una Asamblea Nacional Constituyente, la cual es un órgano de tipo extraordinario y temporal. La norma suprema en nuestro ordenamiento jurídico de carácter constitucional es la Constitución Política de la República, la cual posee preeminencia y primacía sobre todas las demás leyes no importando el carácter de

---

<sup>27</sup> Pereira Orozco, Alberto. **Introducción al Derecho I**. Pág. 100.

<sup>28</sup> Pereira Orozco, Alberto. **Ob. Cit.** Pág. 176



dichas normas, es decir, que incluso podríamos entender que tiene supremacía sobre las otras leyes de rango constitucional. La Constitución Política de la Republica establece en su Artículo 175 que: “Ninguna ley podrá contrarias las disposiciones de la Constitución. Las leyes que violen o tergiversen los mandatos constitucionales son nulas *ipso jure*.”

Las leyes calificadas como constitucionales requieren para su reforma, el voto de las dos terceras partes del total de diputados que integran el Congreso, previo dictamen favorable de la Corte de Constitucionalidad.”

Es así que se puede afirmar que la Constitución Política de la República de Guatemala es la ley superior de todas las leyes del ordenamiento jurídico nacional y que cualquier ley que le contraríe, viole o tergiversarse cualquiera de sus normas en nula de pleno derecho.

“La norma suprema no es un acto, pues, como su nombre lo indica es un principio límite, es decir, una norma sobre la que no existe ningún precepto de superior categoría.”<sup>29</sup>

b) Normas de carácter ordinario: Son normas de aplicación general, creadas por el Congreso de la República, quien tiene la potestad legislativa, es decir la facultad de crear leyes, de conformidad con el Artículo 157 de la Constitución Política de la República de Guatemala.

---

<sup>29</sup> García Maynes, Eduardo. **Introducción al derecho**. Pág. 85.

Es así como se puede decir que las normas ordinarias, son a las normas constitucionales, lo que las normas reglamentarias son a las normas ordinarias.

c) Normas de carácter reglamentario: La función de estas normas es establecer los mecanismos para la aplicación de las leyes ordinarias.

d) Normas individualizadas: Este tipo de normas van dirigidas a una o más personas claramente identificadas, sobre las cuales constituyen correlaciones de derechos y obligaciones. “Una característica común de las leyes constitucionales y ordinarias, es que son de aplicación general; por el contrario, las normas jurídicas individualizadas son de aplicación particular, es decir, se aplican a personas determinadas, que hablando en términos procesales o contractuales, diríamos las PARTES. Entre esta clase de normas podemos citar: los contratos, los convenios de trabajo y las sentencias.”<sup>30</sup>

“Tanto los preceptos constitucionales como los ordinarios y reglamentarios son normas de carácter general; las individualizadas, en cambio, refiéranse a situaciones jurídicas concretas. Las leyes ordinarias representan un acto de aplicación de preceptos constitucionales. De manera análoga, las reglamentarias están condicionadas por las ordinarias y las individualizadas por normas de índole general. Algunas veces, sin embargo, una norma individualizada puede encontrarse condicionada por otra del

---

<sup>30</sup> López Aguilar, Santiago. **Introducción al estudio del derecho**. Pág. 138.



mismo tipo, como ocurre, por ejemplo, cuando una sentencia se funda en un contrato.”<sup>31</sup>

#### 4.3. El proceso legislativo

En Guatemala, de conformidad con el Artículo 174 de la Constitución Política de la República, tienen iniciativa de ley los Diputados al Congreso, el Organismo Ejecutivo, la Corte Suprema de Justicia, la Universidad de San Carlos y el Tribunal Supremo Electoral. Pudiendo definir el Proceso Legislativo como el conjunto de pasos o actos encaminados a la creación, reforma o derogatoria de una ley.

García Maynes indica que, por legislación entendemos “El proceso por el cual uno o varios órganos del Estado formulan y promulgan determinadas reglas jurídicas de observancia general, a las que se da el nombre específico de leyes.”<sup>32</sup>

Nuestra Constitución establece en el Artículo 157 que: “La potestad legislativa corresponde al Congreso de la República.....” por otro lado en el Artículo 171 literalmente indica: “Corresponde también al Congreso: a) Decretar, reformar y derogar leyes”.

---

<sup>31</sup> García Maynes. **Ob. Cit.** Pág. 85.

<sup>32</sup> García Maynes. **Ob. Cit.** Pág. 52.

De conformidad con nuestra legislación, el proceso legislativo comprende un conjunto de etapas o pasos que deben ser agotadas para la creación de una ley, siendo estas etapas o pasos los siguientes:

- a) Iniciativa
- b) Presentación
- c) Admisión
- d) Discusión
- e) Aprobación
- f) Sanción / veto
- g) Promulgación
- h) Publicación
- i) Vigencia

Iniciativa de ley. “La iniciativa de ley es exclusiva facultad concedida a determinadas personas, organismos de Estado e instituciones para que puedan presentar al Congreso de la República, para su discusión y aprobación, proyectos de leyes de rango ordinarias”<sup>33</sup>.

Como lo indicamos anteriormente, nuestra Constitución Política en el Artículo 174, señala quienes son las entidades que tienen iniciativa de ley, siendo estos: “...los

---

<sup>33</sup> Pereira Orozco. **Ob. Cit.** Pág. 92.



diputados al Congreso, el Organismo Ejecutivo, la Corte Suprema de Justicia, la Universidad de San Carlos de Guatemala y el Tribunal Supremo Electoral”.

Presentación. Conforme al Artículo 176 de la Constitución Política de la República de Guatemala , que nos remite a la Ley Orgánica del Organismo Legislativo, en el Artículo 109, en la parte conducente establece: “Toda iniciativa cuyo propósito sea la presentación de un proyecto de ley, deberá presentarse redactada en forma de decreto, separándose la parte considerativa de la dispositiva, incluyendo una cuidadosa y completa exposición de motivos, así como los estudios técnicos y documentación que justifiquen la iniciativa. La presentación se hará por escrito ... ante la Dirección Legislativa del Congreso de la República”.

Una vez leída la iniciativa, el Diputado ponente o el representante del organismo o institución que la presentó, tiene el derecho de exponer ante el pleno del Congreso, los motivos de la iniciativa, sin que ningún otro diputado pueda intervenir. Acto seguido, el pleno del Congreso tiene la facultad de enviarlo a la comisión que corresponda para que emita dictamen o bien obviar este requisito, tal como lo establece el Artículo 112 de la Ley Orgánica del Organismo Legislativo: “Los integrantes de las comisiones, al momento de estudiar un proyecto de decreto, podrán proponer enmiendas a su contenido, parcial o totalmente, en cuyo caso tendrán que conceder audiencia al ponente de la iniciativa de ley o al diputado que represente a varios ponentes...El dictamen de la Comisión sólo podrá obviarse mediante el voto favorable de las dos terceras partes del número total de diputados que integran el Congreso.”



Admisión. Vuelto al pleno del Congreso de la República el dictamen favorable y el proyecto de ley, se someterán ambos a su consideración.

Tanto en éste como en el caso de que se hubiese obviado el requisito del dictamen de la comisión, el sometimiento al pleno del proyecto de ley, implica su admisión.

Discusión. Admitido el proyecto de ley se pondrá a discusión del pleno del Congreso de la República en tres sesiones celebrados en distintos días. No podrá votarse hasta que se tenga por suficientemente discutido en la tercera sesión.

El Artículo 176 de nuestra Constitución establece que "... Se exceptúan aquellos casos que Congreso declare de urgencia nacional con el voto favorable de las dos terceras partes del número total de diputados que lo integran.

Aprobación. El Artículo 177 de la Constitución Política de la República de Guatemala establece que "Aprobado un proyecto de ley, la Junta Directiva del Congreso de la República, en un plazo no mayor de diez días, lo enviará al Ejecutivo para su sanción promulgación y publicación."

**Sanción.** Luego que la Junta Directiva del Congreso envía un proyecto de ley aprobado al Ejecutivo, este podrá devolverlo al Congreso, dentro de los quince días de



su recepción, con las observaciones que estime pertinentes, las cuales debieron acordarse previamente en Consejo de Ministros.

En caso el Ejecutivo no devolviese el proyecto de ley dentro de los 15 días de su recepción, se tendrá por sancionado.

Promulgación. El silencio del Ejecutivo dentro del plazo anteriormente señalado al respecto de un proyecto de ley aprobado, tiene como consecuencia que el proyecto se tenga por sancionado y el Congreso deberá promulgarlo como ley dentro de los ocho días siguientes.

Publicación y vigencia. “Es el acto por el cual la ley ya aprobada y sancionada se da a conocer a quienes deben cumplirla”.<sup>34</sup>

“Es el acto por el cual el ejecutivo ordena que el decreto ya sancionado sea dado a conocer por el Estado a toda la población a través del Diario Oficial”.<sup>35</sup>

El Artículo 180 de la Constitución indica que “La ley empieza a regir en todo el territorio nacional ocho días después de su publicación íntegra en el Diario Oficial, a menos que la misma ley amplíe o restrinja dicho plazo o su ámbito territorial de aplicación.”

---

<sup>34</sup> **Ibid.**

<sup>35</sup> Pereira Orozco. **Ob. Cit.** Pág. 96.

#### 4.4. Formas de derogación de la ley

Una ley puede dejarse sin efecto total o parcialmente, a lo primero doctrinariamente se le denomina abrogación y a lo segundo derogación, sin embargo en nuestra legislación se encuentra regulado únicamente con el término derogación ya sea parcial o total.

La Ley del Organismo Judicial regula en su Artículo ocho la forma de derogatoria de las leyes, el cual literalmente establece:

“Las leyes se derogan por leyes posteriores:

- a) Por declaración expresa de las nuevas leyes
- b) Parcialmente, por incompatibilidad de disposiciones contenidas en la leyes nuevas con las precedentes
- c) Totalmente, porque la nueva ley regule, por completo, la materia considerada por la ley anterior
- d) Total o parcialmente, por declaración de inconstitucionalidad, dictada en sentencia firme por la Corte de Constitucionalidad

Por el hecho de la derogación de una ley no recobran vigencia la que ésta hubiere derogado.”

De la norma arriba transcrita se deducen dos aspectos muy importantes, siendo el primero, que la única forma de dejar sin efecto una ley es por medio de la creación de otra que le sea posterior. Existiendo varias modalidades para derogar una ley, en este caso concreto, la forma que se considera la adecuada, sería a través, de la declaración

expresa de una nueva ley, en este caso, una reforma. Esta forma de derogatoria consiste en emitir una ley de igual jerarquía normativa a la que se quiere derogar, cuyo contenido dispositivo sea el dejar sin efecto la norma que se quiere expulsar del ordenamiento jurídico del país. En este caso sería suficiente para modificar parcialmente el Artículo 199 del Código Procesal Civil y Mercantil, que el Congreso de la República emitiera un decreto que dispusiera su modificación.

#### **4.5. Reforma al Artículo 199 del Código Procesal Civil y Mercantil**

Durante el desarrollo del presente trabajo, se han expuesto varias causas o motivos que dificultan la desocupación judicial de bienes inmuebles por falta de pago de su renta, no debe perderse de vista que dicha desocupación debe tener como hecho generados exclusivo, “la falta de pago de la renta pactada” en un contrato de arrendamiento previamente celebrado. Como ha quedado demostrado, la forma en que hoy se tramitan los procesos de desocupación de bienes inmuebles por falta de pago de su renta, tienen más inconvenientes que beneficios para la resolución del conflicto. El Juicio Sumario que es la vía que actualmente debe seguirse para logra la desocupación de un bien inmueble, no cumple con los objetivos de un juicio de conocimiento con fases cortas, un mínimo de resoluciones impugnables y uso medido de recursos judiciales, toda vez que como se demuestra en el desarrollo de este trabajo, no obstante que su espíritu era de ser un juicio corto y eficaz para la determinación del mejor derecho, el mismo no ha cumplido su objetivo.

Es por eso que al completar esta investigación se ha llegado a la conclusión que una solución al problema que se ha planteado, es designar la tramitación de la desocupación judicial de bienes inmuebles por falta de pago de su renta, a un proceso ya instaurado en la ley, que cumpla de mejor forma con los objetivos de una pronta y eficaz administración de justicia, y es por eso que se propone la reforma del Artículo 199 del Código Procesal Civil y Mercantil, el cual se refiere a los asuntos que pueden o deben tramitarse a través del Juicio Oral.

La reforma propuesta consiste en adicionar a los asuntos que se conocen y resuelven a través del Juicio Oral, un asunto más, asunto que consistiría en “ la desocupación judicial de bienes inmuebles por falta de pago de su renta”.

#### **4.6. Propuesta de redacción del decreto**

Toda ley es dividida para su redacción en una parte considerativa y una dispositiva. En la parte considerativa se deben expresar los motivos que provocaron la creación de la nueva ley; en la parte dispositiva, la creación de la o las normas jurídicas que vendrán a regular la actividad externa de las personas dentro la sociedad para procurar su convivencia en paz.



#### 4.7. Parte considerativa

### ORGANISMO LEGISLATIVO

### “DECRETO NÚMERO XX-XXX”

El Congreso de la República de Guatemala,

#### CONSIDERANDO

Que el Código Procesal Civil y Mercantil data de la década de los años sesenta, debe ir siendo objeto de modificaciones y actualizaciones de sus normas en una creciente sociedad moderna, con el objeto de ser actualizado, para que a su vez, este pueda atender con sus normas las necesidades de los asuntos sometidos a su regulación.

#### CONSIDERANDO

Que la desocupación judicial de bienes inmuebles en Guatemala en los últimos años ha venido a acrecentar los problemas de la administración de justicia; por los engorrosos trámites judiciales que deben agotarse para la obtención de una orden de desocupación e bienes inmuebles por falta de pago de su renta, a través del Juicio Sumario, y por la falta de aplicación obligatoria y oficiosa de los principios procesales de Impulso Procesal, Principio de Oralidad y Principio de Economía y el uso desmedido de los recursos legales al alcance de los litigantes.



## CONSIDERANDO

Que existe dentro de la legislación guatemalteca el Juicio Oral, regulado en el Código Procesal Civil y Mercantil, el cual al igual que el juicio sumario, es un juicio de conocimiento pero con características más apropiadas para ser un juicio efectivo, toda vez que tiene una fase sumaria corta y con procedimientos generales con pocas fases procesales que deben agotarse para su tramitación, así como un limitado uso de los recursos judiciales a los sujetos procesales.

## CONSIDERANDO

Que el Estado tiene el mandato constitucional de asegurar a todos los habitantes de la República la justicia, la libertad, la seguridad y la paz, siendo su deber administrar la justicia, juzgar y promover la ejecución de lo juzgado, por medio del Organismo Judicial, de conformidad con la Constitución Política y las leyes de la República.

## POR TANTO

En ejercicio de la potestad y la facultad que le confiere los Artículos 157 y 171 inciso a) de la Constitución Política de la República de Guatemala,



## ACUERDA

**Las siguientes:**

### **REFORMAS AL CÓDIGO PROCESAL CIVIL Y MERCANTIL, DECRETO NÚMERO 107.**

Artículo 1. Se adiciona el numeral 7º. al Artículo 199, el cual queda así:

“Artículo 199.- Se tramitarán en juicio oral:

1º.- Los asuntos de menor cuantía.

2º.- Los asuntos de ínfima cuantía.

3º.- Los asuntos relativos a la obligación de prestar alimentos.

4º.- La rendición de cuentas por parte de todas las personas a quienes les impone esta obligación la ley o el contrato.

5º.- La división de la cosa común y las diferencias que surgieren entre los copropietarios en relación a la misma.

6º.- La declaratoria de jactancia.

7º.- La desocupación de bienes inmuebles por falta de pago de su renta.

8º.- Los asuntos que por disposición de la ley o por convenio de las partes, deban seguirse en esta vía.





Artículo 2. Vigencia. El presente Decreto empezará a regir un mes después de su publicación en el diario oficial.

PASE AL ORGANISMO EJECUTIVO, PARA SU SANCION, PROMULGACION,  
PUBLICACION Y VIGENCIA.

DADO EN EL PALACIO DEL ORGANISMO LEGISLATIVO, EN LA CIUDAD DE  
GUATEMALA, EL DIA XX DE XXXXX DE XXXXX.

## CONCLUSIONES

1. La mayoría de las relaciones que las personas mantienen en la sociedad, se rigen por la celebración de un contrato en cualquiera de sus modalidades; incluyendo a los contratos de arrendamiento; brindando seguridad jurídica a las partes contratantes para la determinación de sus derechos y de sus obligaciones en la relación.
2. Los derechos de desocupación y/o desahucio se rigen a través del ejercicio de un contrato de arrendamiento y de normas contenidas en el Código Procesal Civil y Mercantil, normas que en la actualidad son completamente inoperantes debido a que hacen el proceso de desocupación y/o desahucio largo y engorroso, equiparándose en el tiempo de su tramitación a los juicios ordinarios.
3. En la tramitación de los juicios sumarios de desocupación y/o desahucio, existen demasiadas fases procesales, falta de aplicación de los principios procesales elementales y abuso de recursos judiciales, lo que dilata los procesos, sin representar beneficio alguno para las partes procesales.
4. El juicio oral contemplado en el Código Procesal Civil y Mercantil, es una opción adecuada para la tramitación de la desocupación de bienes inmuebles (que tengan como causal exclusiva la falta de pago de su renta), debido al reducido número de fases procesales de las que se compone, así como a la limitante que existe en cuanto a las resoluciones que pueden ser sujetas de impugnación.





## RECOMENDACIONES

1. Las personas para dar la mayor seguridad jurídica a los negocios que celebren, deben hacerlo a través de la formalización de un contrato, preferiblemente escrito, adecuado e idóneo a los fines del negocio que se pretende pactar.
2. Los propietarios, administradores o poseedores de bienes inmuebles, al darlos en arrendamiento, deben celebrar el respectivo contrato de arrendamiento por escrito, para que, de esta forma queden plasmados en el contrato los derechos y las obligaciones a las que están sujetos, y con esto poder ejercer en debida forma los derechos que el contrato establezca.
3. Para la tramitación de la desocupación de bienes inmuebles por falta de pago de renta, llevar a cabo una reforma en relación al tipo de juicio a través del cual actualmente se tramitan; reforma en la cual se regule un menor número de fases procesales, limitándose, sin violentar el derecho de defensa, las resoluciones que pueden ser sujetas a impugnación, estableciéndose de observancia obligatoria la aplicación de oficio de principios procesales.
4. Llevar a cabo por el Congreso de la República de Guatemala, las reformas necesarias para establecer el juicio oral, como el nuevo procedimiento a través del cual se llevará a cabo la desocupación de bienes inmuebles por falta de pago de renta.





**ANEXO**





TRÁMITE DE LOS INCIDENTES

Interposición del incidente.  
Artículo 135 de la Ley del Organismo Judicial

Audiencia por dos días a las otras partes  
Artículo 138 de la Ley del Organismo Judicial

Apertura a prueba por el plazo de ocho día.  
Artículo 139 de la Ley del Organismos Judicial

Resolución del incidente.  
Artículo 140 de la Ley del Organismo Judicial

NOTA. De conformidad con el Artículo 139 de la Ley del Organismo Judicial si el incidente se refiere a cuestiones de hecho y algunas de las partes lo solicita se abrirá a prueba tal y como quedó establecido, de lo contrario se pasará a la fase de resolución.



TRÁMITE DEL JUICIO SUMARIO

Presentación de la demanda.

Debe cumplirse como mínimo con los requisitos establecidos en los Artículo 61, 106, 107 del Código Procesal Civil y Mercantil

Planteamiento de excepciones previas.

Debe hacerse dentro de los dos días de emplazamiento. Estas se resuelven por el trámite de los incidentes.

Contestación de la demanda y planteamiento de excepciones Perentorias.

Apertura a prueba por el plazo de 15 días comunes a las partes.

Señalamiento de día para la Vista en un término no mayor de 10 días.

Emisión de la sentencia.

Dentro de los cinco días posteriores a la Vista

NOTAS. Las excepciones de litispendencia, falta de capacidad legal, falta de personalidad, falta de personería, cosa juzgada, caducidad, prescripción y transacción pueden interponerse en cualquier estado del proceso.

Al período probatorio le son aplicables las normas de los Artículos 123 y 124 del Código Procesal Civil y Mercantil.

No existen limitantes en cuanto a los medios de impugnación que pueden utilizarse, ni en cuanto a las resoluciones que pueden impugnarse.

FASE DE DESOCUPACIÓN DE BIENES INMUEBLES

Emitida la Sentencia condenatoria de desocupación o por la declaratoria De rebeldía por falta de oposición a la demanda dentro del período de emplazamiento.

Otorgamiento de plazos según la naturaleza del inmueble.  
a. Casas o locales de habitación 15 días.  
b. Establecimientos mercantiles o industriales 30 días.  
c. Fincas rústicas 40 días.

Lanzamiento.  
Si una vez vencidos los plazos señalados en el cuadro anterior, se procede a decretar el lanzamiento, sin más trámite.

## TRÁMITE DEL JUICIO ORAL

Presentación de la demanda.  
Artículo 201 del Código Procesal Civil y Mercantil  
Puede ser en forma oral o en forma escrita.  
Debe cumplirse como mínimo con los requisitos establecidos  
en los Artículo 61, 106, 107 del Código Procesal Civil y Mercantil

### Audiencia del Juicio Oral.

Segunda audiencia.  
Para ele diligenciamiento de pruebas de las Excepciones  
planteadas o las pruebas del juicio que no alcanzó a diligenciarse.  
Esta debe realizarse dentro de los 15 días de la primera audiencia.

Tercera audiencia.  
Audiencia extraordinaria únicamente para diligenciamiento de prueba.

Emisión de la Sentencia.  
Debe emitirse en un plazo de cinco días a partir de la última audiencia.  
En caso de allanamiento el plazo se reduce a tres días.  
Esta es la única resolución susceptible de apelación.

NOTAS. Entre la audiencia y la notificación de esta, deben de mediar por lo menos tres días.  
En este proceso existe una fase de conciliación regulada en el Artículo 203.  
Todas las excepciones deben oponerse al contestarse la demanda.  
Las excepciones de cosa juzgada, caducidad, prescripción, pago, transacción y litispendencia  
pueden oponerse en cualquier tiempo, hasta antes de la sentencia de segunda instancia.



## BIBLIOGRAFÍA

- AGUIRRE GODOY, Mario. **Derecho procesal civil guatemalteco**. Guatemala, C.A.: Editorial Académica Centroamericana, S.A., 1982.
- ALSINA, Hugo. **Tratado teórico práctico del derecho procesal civil y comercial**. Buenos Aires, Argentina: (s.e.), 1965.
- BRAÑAS, Alfonso. **Manual de derecho civil**. Guatemala: Universidad de San Carlos de Guatemala, 1987.
- CABANELLAS, Guillermo. **Diccionario de derecho usual**. Décima Cuarta edición. Buenos Aires, Argentina: Editorial Heliasta. S., 1979.
- COUTURE, Eduardo J. **Fundamentos del derecho**. Tercera Edición. Buenos Aires Argentina: (s.e.) 2010.
- Diccionario jurídico espasa**. Madrid, España: Editorial Espasa Calpe, 1999.
- GORDILLO GALINDO, Mario Estuardo. **Derecho procesal civil guatemalteco. Aspectos generales de los procesos de conocimiento**. Segunda Edición. Guatemala: Praxis Division Editoria, 2003.
- OSSORIO, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales**. Buenos Aires Argentina: Editorial Heliasta. S., 1981.
- PUIG PEÑA, Federico. **Compendio de derecho civil español**. Tercera edición. Madrid, España: Editorial Pirámide, S.A., 1976.
- VITERI, Ernesto R. **Los contratos en el derecho civil guatemalteco**. Guatemala, Guatemala: Editorial San José, 2001.

### Legislación

- Constitución Política de la República de Guatemala**. Asamblea Nacional Constituyente, 1986.
- Ley del Organismo Judicial**. Congreso de la República de Guatemala, Decreto 2-89, 1989.



**Código Civil.** Enrique Peralta Azurdia, Jefe del Gobierno de la República de Guatemala. Decreto Ley 106, 1964.

**Código Procesal Civil y Mercantil.** Enrique Peralta Azurdia, Jefe del Gobierno de la República de Guatemala. Decreto Ley 107, 1964.