

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



**INTERDICTO DE DESPOJO COMO FORMA DE EVASIÓN DE
RESPONSABILIDADES CIVILES DENTRO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

ROMINA SANTOS LEAL

GUATEMALA, OCTUBRE 2019

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

**INTERDICTO DE DESPOJO COMO FORMA DE EVASIÓN DE
RESPONSABILIDADES CIVILES DENTRO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**

TESIS

Presentada a la Honorable Junta Directiva

de la

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

de la

Universidad de San Carlos de Guatemala

POR:

ROMINA SANTOS LEAL

Previo a conferirsele el grado académico de

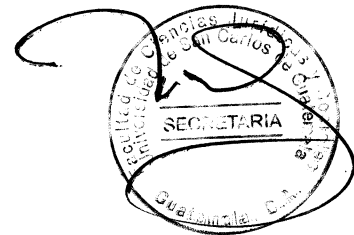
LICENCIADA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

Guatemala, octubre 2019

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

DECANO:	Lic.	Gustavo Bonilla
VOCAL I:	Licda.	Astrid Jeannette Lemus Rodríguez
VOCAL II:	Lic.	Henry Manuel Arriaga Contreras
VOCAL III:	Lic.	Juan José Bolaños Mejía
VOCAL IV:	Br.	Denis Ernesto Velásquez González
VOCAL V:	Br.	Abidan Carias Palencia
SECRETARIO:	Lic.	Fernando Antonio Chacón Urizar

RAZÓN: “Únicamente el autor es responsable de las doctrinas sustentadas y contenido de la tesis”. (Artículo 43 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de San Carlos de Guatemala).



**Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Unidad de Asesoría de Tesis. Ciudad de Guatemala,
 04 de noviembre de 2016.**

Atentamente pase al (a) Profesional, JULIO RECINOS CASTAÑEDA
 _____, para que proceda a asesorar el trabajo de tesis del (a) estudiante
ROMINA SANTOS LEAL, con carné 200740294,
 intitulado INTERDICTO DE DESPOJO COMO FORMA DE EVASIÓN DE RESPONSABILIDADES CIVILES DENTRO
DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Hago de su conocimiento que está facultado (a) para recomendar al (a) estudiante, la modificación del bosquejo preliminar de temas, las fuentes de consulta originalmente contempladas; así como, el título de tesis propuesto.

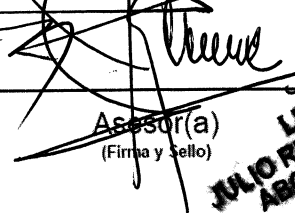
El dictamen correspondiente se debe emitir en un plazo no mayor de 90 días continuos a partir de concluida la investigación, en este debe hacer constar su opinión respecto del contenido científico y técnico de la tesis, la metodología y técnicas de investigación utilizadas, la redacción, los cuadros estadísticos si fueren necesarios, la contribución científica de la misma, la conclusión discursiva, y la bibliografía utilizada, si aprueba o desaprueba el trabajo de investigación. Expresamente declarará que no es pariente del (a) estudiante dentro de los grados de ley y otras consideraciones que estime pertinentes.

Adjunto encontrará el plan de tesis respectivo.

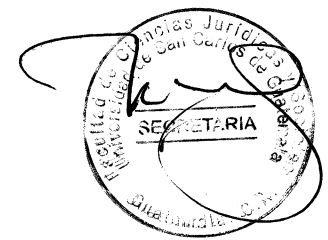

LIC ROBERTO FREDY ORELLANA MARTÍNEZ
 Jefe(a) de la Unidad de Asesoría de Tesis



Fecha de recepción 10 / 03 / 2017 f) _____


 Asesor(a)
 (Firma y sello)
LICENCIADO JULIO RECINOS CASTAÑEDA
ABOGADO Y NOTARIO





LICENCIADO
JULIO RECINOS CASTAÑEDA
ABOGADO Y NOTARIO
3ra calle 4-19 zona 1 Mazatenango, Suchitepéquez.
Teléfono: 78723488. Celular: 41286075

Mazatenango, Suchitepéquez 08 de julio del 2019

Licenciado:
Roberto Fredy Orellana Martínez.
Jefe de Unidad de Asesoría de Tesis
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad de San Carlos de Guatemala



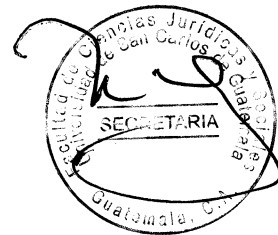
Honorable Licenciado Orellana:

De manera atenta y dando seguimiento a nombramiento emitido con fecha CUATRO DE NOVIEMBRE DEL AÑO 2016, a través del cual fui designado como ASESOR DE TESIS de la estudiante **ROMINA SANTOS LEAL**, carné universitario No. **200740294** de la facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, de dicha casa de estudios, quien desarrollo el tema **INTERDICTO DE DESPOJO COMO FORMA DE EVASIÓN DE RESPONSABILIDADES CIVILES DENTRO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**, y en mi facultad de Asesor de dicho trabajo de Tesis, me permito emitir el siguiente:

DICTAMEN:

Durante el desarrollo de elaboración de tesis la estudiante ROMINA SANTOS LEAL, tuvo el empeño y atención cuidadosa en el desarrollo de cada uno de los temas que comprenden el trabajo de tesis, el cual cumple con los requisitos exigidos por el Artículo 31 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales del Examen General Público.

- La ponente utiliza un lenguaje altamente técnico acorde al tema desarrollado.
- Se hace uso en forma precisa del contenido científico sobre la metodología y técnicas de investigación utilizadas.
- Posee un amplio contenido científico y técnico en virtud que realiza aportaciones doctrinales acerca del Interdicto de Despojo como forma de evasión de responsabilidades civiles dentro del contrato de arrendamiento.
- Dichos requisitos se reflejan en la conclusión discursiva que se menciona en el trabajo de tesis, la cual es congruente con el tema investigado.
- La bibliografía empleada llena las expectativas y cumple con lo requerido para la elaboración de la tesis realizado, utilizando como base el Código Procesal Civil y Mercantil y el Código Civil.



Se estima favorable y se considera de parte de su servidor que el tema es de mucha importancia puesto que trata de una propuesta de una normativa legal que regule el adecuado desahucio de los arrendatarios.

Expresamente declaro que no soy pariente de la estudiante dentro de los grados de ley.

En consecuencia emito **DICTAMEN FAVORABLE** en virtud que el trabajo de tesis de mérito, cumple con los requisitos establecidos en el Artículo 31 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura de Ciencias Jurídica y Sociales y del Examen General Público.

Atentamente,

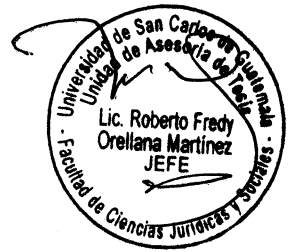


Lic. JULIO RECINOS CASTAÑEDA
Asesor de Tesis
Colegiado 4,829

LICENCIADO
JULIO RECINOS CASTAÑEDA
ABOGADO Y NOTARIO



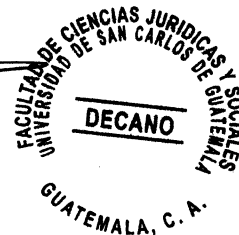
USAC
TRICENTENARIA
Universidad de San Carlos de Guatemala

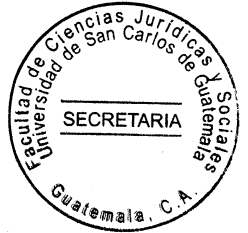


DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES. Guatemala, 25 de julio de 2019.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del trabajo de tesis de la estudiante ROMINA SANTOS LEAL, titulado INTERDICTO DE DESPOJO COMO FORMA DE EVASIÓN DE RESPONSABILIDADES CIVILES DENTRO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. Artículos: 31, 33 y 34 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.

RFOM/JP.





DEDICATORIA

A DIOS: Por su infinito amor y bondad, por darme la fortaleza para continuar, guiándome en el sendero de lo sensato, dándome sabiduría e inteligencia.

A MI PADRE: Otto René Santos de León (Q. E. P. D.), que desde el cielo está, gracias por el tiempo que estuviste conmigo porque estará su ausencia, pero siempre estará en mi mente y corazón.

A MI MADRE: Olimpia Maritza Leal González, por ser una gran mujer y mi mejor amiga, por darme la vida, por sus consejos, su apoyo incondicional, su ayuda ha sido fundamental, ha estado conmigo incluso en los momentos más turbulentos, con todo mi corazón le doy mis sinceras gracias porque por usted he podido escalar un peldaño más en la vida.

A MIS HERMANOS: Otto René, Valeria Maritza, y Scarleth Eunice Santos Leal, por su amor y apoyo. Porque ustedes forman parte de este sueño tan anhelado.

A MIS SOBRINOS: José Pablo y Valeri Nicoll Mérida Santos, mis dos apreciados tesoros, esperando que tomen mi ejemplo, que estudien y se



esfuerzen por su futuro.

A MIS CUÑADOS:

José Alberto Mérida Rodríguez, Melchor Ernesto Gutiérrez Gutiérrez y Rosalba Maricruz Mazariegos Castillo con cariño y afecto.

A MI NOVIO:

Gustavo Adolfo De León Mérida, eres el detonante de mi felicidad, gracias por ser parte de mi vida.

A MI FAMILIA:

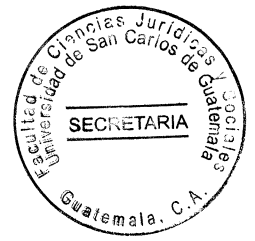
Abuelos, tíos, primos, todo mi cariño, mi agradecimiento sincero.

A MIS AMIGOS:

Reyna de la Cruz, Mónica Maldonado, Marisela Dubon, Dorcas Cotom, Albele Martinez, Ingrid Silin, Adolfo Ruiz, Paola Cordón, Jeny Manríquez, Paty Najera, Melissa Reinoso, Silvia Aguilar, José De León, Michelle Castro, America Estrada, Karla Rodas y Jorge Celada por brindarme su sincera e invaluable amistad, los quiero mucho.

A:

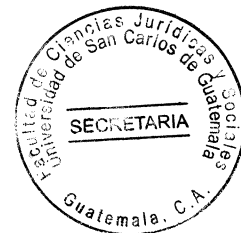
La Universidad de San Carlos de Guatemala, por abrirme sus puertas y con eso brindarme la oportunidad de cumplir uno de los sueños anhelados del cual guardaré siempre gratos recuerdos, que quedarán plasmados durante todos los días de mi vida.



PRESENTACIÓN

Con esfuerzo y dedicación, se realizó el presente trabajo de tesis, mediante una investigación del tipo cuantitativa con alcances descriptivos, exploratorios y correlacionales incursionando por las ramas del derecho civil y procesal civil y mercantil, específicamente por los institutos jurídicos de arrendamiento y sub-arrendamiento y juicios sumarios específicamente en lo relativos a interdictos de despojo. Dicha investigación se desarrolló en el espacio y tiempo concerniente a municipio de Guatemala, departamento de Guatemala, períodos de tiempo que van del uno enero del año dos mil catorce al treinta y uno de diciembre del año dos mil quince.

Se realizó una investigación sobre el tema, haciendo consulta de textos con doctrina, y en la práctica por consultas a abogados litigantes en materia civil, así como al personal del ramo civil en algunos juzgados, que concluyen que en la práctica se ha estado utilizando el sub-arrendamiento para evitar la responsabilidad civil dentro del contrato de arrendamiento, y sea el presente trabajo de tesis un incentivo para los estudiantes, y profesionales en aras de lograr investigaciones en temas prácticos de índole judicial, para continuar con la profesionalización en temas prácticos de índole judicial, para continuar con la profesionalización y excelencia en la labor judicial, y/o como abogado litigante, así como al momento de prestar asesoría que se le requieran en relación al contrato de arrendamiento.

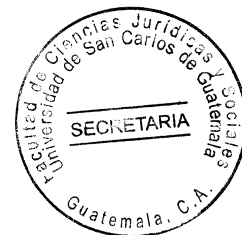


HIPÓTESIS

En la presente investigación las variables fueron el contrato de arrendamiento, sub-arrendamiento, arrendadores, arrendatarios, juicio sumario, e interdicto de despojo.

La forma en la que el contrato de subarrendamiento forma parte de la evasión de responsabilidades en cuanto este se utiliza para evitar dicho interdicto toda vez que representa una forma mas fácil de lograr el desahucio tal como se ha venido haciendo en la actualidad en virtud de la serie de retrasos que se generan habitualmente dentro de los procesos de interdictos en Guatemala.

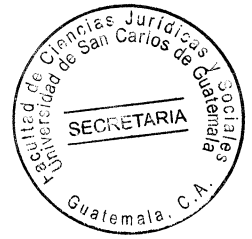
Existiendo como variables el arrendamiento, sub-arrendamiento, arrendadores, arrendatarios, juicio sumario, e interdicto de despojo, y las responsabilidades civiles derivadas del interdicto de despojo, siendo la hipótesis presentada del tipo conceptual; y la representatividad de muestra del universo observado 0%.



COMPROBACIÓN DE LA HIPÓTESIS

A través de la investigación y consulta efectuadas a abogados litigantes inclinados al ramo civil así como oficiales de tribunales del mismo ramo, se ha demostrado que una buena cantidad de acciones sumarias de desahucio o desocupación, van dirigidas en contra de los sub-arrendatarios, para evitar hacer uso del juicio sumario de interdicto de despojo, por lo que de esa manera queda demostrada la hipótesis formulada. Y, para darle carácter científico a la investigación fue necesario utilizar una herramienta indispensable para el desarrollo de la misma, que consiste en los métodos de investigación desde que surgió la hipótesis del presente problema.

Como lo es el método inductivo, analítico y sintético, con exégesis de los preceptos legales propios del arrendamiento, sub-arrendamiento, juicio sumario en lo relativo a interdictos de despojo.



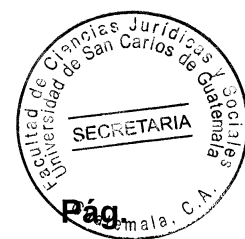
ÍNDICE

	Pág.
Introducción	i
CAPÍTULO I	
1. Contrato de arrendamiento	1
1.1 Concepto legal de contrato	1
1.2 Contrato de arrendamiento	3
1.3 Naturaleza jurídica del arrendamiento	6
1.4 Elementos del contrato de arrendamiento	7
1.5 Terminación del contrato de arrendamiento	11
CAPÍTULO II	
2. Efectos jurídicos de contrato de subarrendamiento	15
2.1 Definición de contrato de subarrendamiento	15
2.2 El subarrendamiento y la cesión del arrendamiento	16
2.3 Subarrendamiento de inmuebles	23
2.4 Capacidad para subarrendar	29
2.5 Efectos jurídicos del subarrendamiento	31
2.6 Derechos y obligaciones del subarrendamiento	35
CAPÍTULO III	
3. Interdicto	39
3.1 Historia	39
3.2 Definición interdicto	40

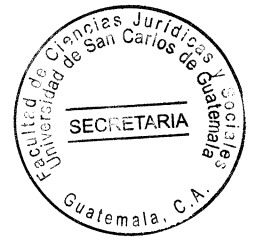
3.3	¿Qué es el juicio sumario?.....	52
3.3.1	Juicio sumario de interdicto de despojo	52
3.4	Tipos de interdictos.....	53
3.4.1	Interdictos de amparo de posesión o de tenencia	54
3.4.2	Interdicto de despojo	54
3.4.3	Interdicto de apeo y deslinde.....	57
3.4.4	Interdicto de obra nueva o peligrosa	58
3.4.5	Vía procesal de los interdictos.....	59
3.5	Finalidad	59
3.6	Objeto	60
3.7	Sujetos	61

CAPÍTULO IV

4.	Interdicto de despojo y la forma de evasión de responsabilidades civiles dentro del contrato de arrendamiento	63
4.1.	El despojo y el interdicto de despojo.....	63
4.1.1	Concepto de interdicto	64
4.1.2	Los interdictos romanos	64
4.1.3	Interdictum y decretum.....	65
4.1.4	Analogía entre el amparo y el interdicto de despojo.....	68
4.2.	Análisis jurídico de la figura del interdicto	71
4.2.1	El contrato de arrendamiento	74
4.3.	Repercusiones sociales	79
4.4.	Efectos	79
4.5.	La creación de una normativa legal que regule el adecuado desahucio de arrendatarios.....	80



CONCLUSIÓN DISCURSIVA	87
BIBLIOGRAFÍA.....	89



INTRODUCCIÓN

Todo se origina con la necesidad de las personas naturales o jurídicas, de poder tomar en arrendamiento un inmueble especialmente, y se procede en algunos casos a otorgar un contrato de arrendamiento, y subsidiariamente el contrato de subarrendamiento en el cual se fijan las cláusulas y demás estipulaciones que lo van a contener y que se deben cumplir.

Ahora bien a raíz del contrato de arrendamiento y subarrendamiento han surgido algunos problemas, por el incumplimiento de pago del mismos o incumplimiento de alguna de sus cláusulas, por lo que algunos propietarios han procedido a realizar maniobras hasta delictivas como es dejar sin servicio de fluido eléctrico o de agua potable el inmueble, y en otros casos hasta el desalojo violento, sin acudir a tribunales, por lo que existe el juicio sumario, y especialmente en el caso que nos ocupa el juicio sumario interdicto de despojo, como también la persona que toma en arrendamiento buscan una forma de evasión de la responsabilidad civil originada del contrato de arrendamiento, haciendo uso del contrato de subarrendamiento, para evitar como se dijo el juicio sumario interdicto de despojo, ya que se demanda al arrendante sin que se dé cuenta el arrendatario, por lo que se requiere mucha responsabilidad, y formalidad para dar en arrendamiento un inmueble y poder cumplir con el mismo, tratando de evitar la evasión de la responsabilidad civil originada del contrato.

La forma de operar es a través de la finalización o cese del contrato de arrendamiento para que el contrato accesorio que es el subarrendamiento cese de la misma forma. La

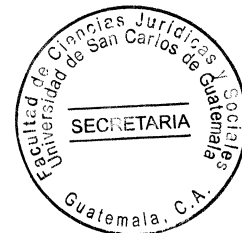


hipótesis planteada en la presente investigación de tesis es: la forma en la que el contrato de subarrendamiento forma parte de la evasión de responsabilidades civiles dentro del contrato de arrendamiento, radica en que este se utiliza para evitar el interdicto de despojo, toda vez que represente una forma más fácil de lograr el desahucio tal como ha venido haciendo en la actualidad en virtud de la serie de retrasos que se genera habitualmente dentro de los procesos de interdictos en Guatemala, en la cual se comprobó dicha hipótesis en la investigación.

El objetivo de la presente tesis es: demostrar que el contrato de subarrendamiento es utilizado para evadir el proceso civil de interdicto de despojo lo cual violenta el derecho al debido proceso del arrendatario indiciado que se pretende desahuciar.

El desarrollo teórico de la presente investigación se realizó en cuatro capítulos entre los cuales se analiza el contrato de arrendamiento como capítulo uno, luego el capítulo dos relacionado a efectos jurídicos del contrato de arrendamiento, capítulo tres sobre los interdictos, el capítulo cuatro interdicto de despojo y la forma de evasión de responsabilidades civiles dentro del contrato de arrendamiento; y la comparación con la legislación mexicana, lo cual resulta interesante por la población que tiene dicho país.

Las técnicas y métodos empleados en la investigación tales como método inductivo, método analítico, y método sintético, permitieron realizar a cabalidad el presente trabajo.



CAPÍTULO I

1. Contrato de arrendamiento

“Es el acuerdo de voluntades divergentes, por virtud del cual las partes dan vida (relación jurídica), modifican o extinguen una relación jurídica de carácter patrimonial.”¹

Según el Decreto Ley 106 en su Artículo un mil quinientos diecisiete establece: hay contrato cuando dos o más personas convienen en crear, modificar o extinguir una obligación.

1.1. Concepto legal de contrato

Con esta exposición pretende ser una especie de presentación o pórtico del congreso que inaugura. Su contenido se compone principalmente de una delimitación del concepto de contrato gratuito y de una descripción de los diversos contratos posibles de naturaleza gratuita, contratos que son efectivamente diversos entre sí en cuanto que los consentimientos en los que consisten recaen sobre diferentes funciones económico – sociales, o, dicho en terminología más tradicional, sobre diferentes causas, que pretenden describir y distinguir en la presente intervención.

A la vista de tal planteamiento, es evidente que, previamente a dicha tarea, resulta obligado explicar el significado de eso que se ha venido denominando “causa” (del contrato o de la obligación) y de su inserción en el concepto de contrato, así como su

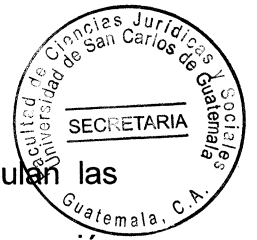
¹ Vásquez Ortiz, Carlos. **Derecho civil IV**, Pág. 3.



cometido como fuente de relaciones jurídicas. Trataremos preferentemente del contrato gratuito, pero complementariamente aludir a actos que, sin ser técnicamente contratos, desempeñan asimismo funciones que encajan en el concepto de gratuidad o pueden encajar en él. Tal estudio servirá para clarificar mejor el concepto de contrato gratuito. Cabe encajar que definir previamente en que nos ayudará el concepto "contrato" ya que es un término con origen en el vocablo latino contractus que nombra al convenio o pacto, ya sea oral o escrito, entre partes que aceptan ciertas obligaciones y derechos sobre una materia determinada.

El negocio jurídico como especie del acto jurídico se ha afirmado por diversos tratadistas que el negocio jurídico es una forma especial del acto jurídico, ya que este se constituye en el acontecimiento que es su origen y su razón de ser, como una relación de causa a efecto. Un fenómeno que va a generar una relación jurídica protegida por el derecho y regulada por sus normas. El documento o contrato es el documento que refleja las condiciones del acuerdo que también recibe el contrato. Desde que se crea el acuerdo entre las partes se crea ese vínculo que en un futuro nacerá a la vida jurídica. En general puede afirmarse que el negocio jurídico es todo acto o actividad que presenta algún interés, utilidad o importancia para el derecho y es regulado por sus normas. Para Windscheid constituye la declaración de voluntad de una persona, en virtud de la cual quien la hace se propone crear, modificar o extinguir un derecho o una relación jurídica.

El negocio jurídico como genero del contrato es el negocio jurídico bilateral dirigido a constituir modificaciones o extinguir un vínculo jurídico de contenido patrimonial y económico. El negocio jurídico como contrato, en definitiva, es el acuerdo de voluntades



que se manifiesta en común entre dos o más personas. Sus cláusulas regulan las relaciones entre los firmantes en una determinada materia. El contrato es una convención por la cual una o más personas se obligan, hacia otra o varias más, a hacer o a no hacer alguna cosa. Convenio obligatorio entre dos o más partes, relativo a un servicio, materia, proceder o cosa. La importancia del contrato en la historia jurídica radica en que el mismo constituía la figura central para explicar o construir todo género de instituciones jurídicas. El contrato lo era todo. Era desmesurada la importancia que se le daba al contrato, al grado que se afirmaba que era la balanza que movía el mundo económico, político y jurídico y que la división del mundo en estados era obra del contrato.

1.2. Contrato de arrendamiento

En su Artículo un mil ochocientos ochenta del Decreto Ley número 106 encontramos establecido lo siguiente: “el arrendamiento es el contrato por el cual una de las partes se obliga a dar el uso o goce de una cosa por cierto tiempo, a otra que se obliga a pagar por ese uso o goce un precio determinado. Todos los bienes no fungibles pueden ser objeto de este contrato, excepto aquellos que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales. La renta o precio del arrendamiento debe consistir en dinero o en cualquier otra cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada.” Decreto Ley 106. Este contrato es donde una persona (arrendador), se obliga a transferir temporalmente el uso y goce de una cosa mueble o inmueble a otra (arrendatario), quien a su vez se obliga a pagar por ese uso o goce un cierto precio y determinado, hasta que cese o se aplace el mismo.



Contrato por el cual dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el uso o goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra, a pagar por este uso, goce obra o servicio un precio determinado en dinero. Se llama también de locación y de alquiler. Es un contrato consensual, sinalagmático y conmutativo. En el Derecho Romano, no se conocía el arrendamiento, sino que existía el contrato de locación, con tres modalidades principales, la locación de cosas, la locación de obra, y la locación de servicios. El contrato de arrendamiento es uno de los contratos más comunes que se pueden dar entre dos personas y si bien en algunos casos puede tener que ver con actividades económicas, en otros casos es aquel que se establece entre una persona que tiene una vivienda disponible y otra que busca un lugar donde vivir o donde asentarse.

Para Borda el contrato de locación es aquel por el cual una persona (locador) se obliga a entregar el uso y goce de una cosa durante un cierto tiempo a otra (locatario) que a su vez se obliga a pagar un precio en dinero. Sánchez Medal, dice que por el contrato de arrendamiento una persona llamada arrendador se obliga a conceder el uso o goce temporal de una cosa al arrendatario, a cambio de un precio cierto. Puig Brutau, es el contrato de tracto sucesivo por el que una de las partes se obliga a mantener a la otra en el goce o uso de una cosa, durante un tiempo determinado, a cambio de un precio cierto, generalmente pagado por períodos y en cuantía proporcional a su duración. Usualmente, el pago se llama "renta" y se puede entregar al arrendador cada quince días o una vez por mes.



Es también común que los contratos de arrendamiento de este tipo duren entre dos y tres años con posibilidades a ser renovados si las dos partes se muestran satisfechas con la otra. En el Código Civil Venezolano, en su Artículo un mil quinientos setenta y nueve, se define el arrendamiento como un contrato por el cual una de las partes contratantes se obliga a hacer gozar a la otra de una cosa mueble o inmueble, por cierto tiempo y mediante un precio determinado que ésta se obliga a pagar a aquélla. La parte que se obliga a hacer gozar de la cosa se denomina arrendador y la otra arrendataria. El precio se suele llamar canon, pensión o alquiler. El contrato de arrendamiento es un tipo de contrato que, por las características particulares de la acción, suele dejar mejor parado al arrendador.

Esto es así, se considera como que esta figura está entrando en un “riesgo” al entregar o ceder un bien suyo para el usufructo de otra persona que incluso puede no conocer. Cuando hablamos de contrato de arrendamiento hacemos referencia a un tipo de contrato que se establece normalmente entre dos partes y que supone que la primera (el arrendador) le entrega algún elemento suyo (mueble o inmueble) a la segunda parte (el arrendatario) para que la utilice en su beneficio propio. Este contrato de arrendamiento supone que la segunda parte, el arrendatario, debe pagar por ese préstamo de manera periódica a lo largo del tiempo que se establezca de común acuerdo en el contrato. En algunos casos, el pago puede ser en dinero y en otros casos puede ser otorgándosele al arrendador parte del producto que el arrendatario logra a partir del uso de ese espacio o elemento (por ejemplo, si se arrienda una porción de tierra para ser trabajada).

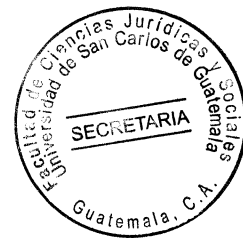


Por su parte, el arrendatario no puede anular sin razón justa el contrato so pena de que se le cobre una multa por no haber cumplido con la totalidad del mismo. El arrendatario suele tener la posibilidad de solicitar anulación del contrato sólo si lo hace de modo claramente justificado. Si la cosa que se arrienda es mueble o inmueble, todos están incluidos en el mismo patrón: acuerdo de voluntades sobre la cosa y el precio. Se acostumbra a recoger ese consentimiento en un escrito, como un medio para acreditar probatoriamente el contrato, es bueno autenticar las firmas de las partes o bastaría con la firma de dos testigos y de las partes.

1.3. Naturaleza jurídica del arrendamiento

“Se trata de un contrato consensual que produce obligaciones personales y se perfecciona con solo consentimiento de las partes.”² Confiere un título de mero tenedor, porque el arrendatario no tiene el título de propietario, sino que reconoce dominio ajeno (del arrendador, en este caso). Sean casas, autos, o distintos inmuebles. 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). Algunos doctrinarios sostienen que el contrato de arrendamiento, concede el arrendatario un derecho real de usar y gozar el bien arrendado.

² Vásquez Ortiz, Carlos Humberto. **Derecho civil IV**. Pág. 104



1.4. Elementos del contrato de arrendamiento

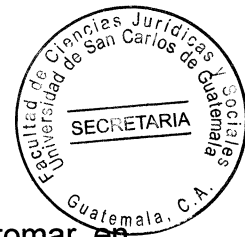
Los elementos personales en el contrato de arrendamiento son el arrendador y el arrendatario y vienen definidos en el Artículo un mil quinientos cuarenta y seis del Código Civil disponiendo "se llama arrendador al que se obliga a ceder el uso de la cosa, ejecutar la obra o prestar el servicio; y arrendatario al que adquiere el uso de la cosa o el derecho a la obra o servicio que se obliga a pagar". Los elementos que se clasifican son importantes para poder marcar y describir la naturaleza, así como los pasos y modales del contrato anteriormente descritos. Los elementos esenciales a la existencia y validez del arrendamiento son los comunes a todos los contratos.

a) Consentimiento. Debe versar sobre:

- La naturaleza del contrato.
- La cosa objeto del arrendamiento.
- El precio o canon.
- La duración del contrato.

Ninguna peculiaridad existe en materia de formación y vicios del consentimiento ni de contratos preliminares ("promesas" de arrendamiento). Tampoco existe peculiaridad en cuanto a las modalidades que puede revestir el consentimiento, aunque debe destacarse que existe siempre un término extintivo.

b) Capacidad y Poder.



- **Capacidad:** El menor no emancipado y el entredicho sólo pueden dar o tomar en arrendamiento a través de su representante legal. El menor emancipado y el inhabilitado legal pueden por sí solos arrendar casas y predios rústicos por tiempo indefinido o por tiempo determinado que no exceda de dos años ya que pueden ejecutar actos de simple administración; El inhabilitado judicial; en principio, se encuentra en la misma situación del inhabilitado legal; pero debe tenerse en cuenta que el juez puede extender su incapacidad hasta los actos de simple administración, caso en el cual no puede el inhabilitado dar ni tomar en arrendamiento, en ninguna hipótesis, sin que se cumpla las respectivas formalidades habilitantes. Artículos: ocho, nueve, y trescientos tres del Código civil.

- **Poder:** El padre, la madre que ejerza la patria potestad o el tutor puede en representación del hijo arrendar los bienes de este. El cónyuge puede arrendar libremente los bienes propios y los bienes comunes cuya administración le corresponda (C.C. Arts. Ciento cincuenta y cuatro y ciento setenta y nueve). Además, conforme el Artículo un mil ochocientos ochenta y dos del Código Civil puede dar en arrendamiento los bienes del otro cónyuge con la simple tolerancia de éste (C.C. Art. Ciento cincuenta y cinco). Los herederos que tengan la posesión provisional de los bienes del ausente pueden dar en arrendamiento las casas y predios rústicos del mismo hasta por dos años o por tiempo indeterminado (C.C. Arts. Cuatrocientos veintiocho y un mil quinientos ochenta y dos Mexicano).



Los mandatarios, pueden dar o tomar en arrendamiento en representación de sus mandantes dentro de la medida de las facultades que éstos les hayan conferido. En general, la capacidad que se requiere es la capacidad para contratar, es decir, son de aplicación las normas generales de los Artículos un mil quinientos diecisiete, un mil quinientos dieciocho, un mil quinientos diecinueve, y siguientes del Código Civil. No se requiere ser propietario de la cosa sobre la que concierne el arrendamiento, por lo que bastará tener la posesión de forma transmisible. Ahora bien, si se trata de un acto de administración extraordinaria, se precisará poder de disposición, que establezca "los padres o tutores, respecto de los bienes de los menores o incapacitados, y los administradores de bienes que no tengan poder especial, no podrán dar en arrendamiento las cosas por término que exceda de seis años".

Lo que deberá de extenderse a los demás arrendamientos inscribibles (es decir, a los que se refiere el Artículo dos numeral cinco de la Ley Hipotecaria Código civil mexicano). en cuanto al tutor, el artículo doscientos setenta y uno numeral dos del cuerpo legal mencionado, establece que precisará autorización judicial para realizar actos susceptibles de inscripción, y el numeral siete para ceder bienes en arrendamiento por más de seis años. Las obligaciones del arrendador conforme el artículo un mil ochocientos noventa y siete, al un mil novecientos dos, del Código civil son las siguientes:

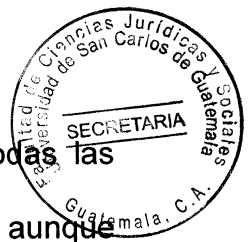
1. Entregar al arrendatario la cosa objeto del contrato.
2. Hacer en ella durante el arrendamiento todas las reparaciones necesarias a fin de conservarla en estado de servir para el uso a que ha sido destinada.



3. A mantener al arrendatario en el goce pacífico del arrendamiento por todo el tiempo del contrato.
4. Salvo pacto en contrario, a pagar las cargas y tributos de la cosa arrendada que recaigan sobre la propiedad de la misma.
5. Abonar al arrendatario los gastos necesarios que este haya hecho en la cosa.

Por lo que respectan las obligaciones del arrendatario, conforme los Artículos: un mil novecientos tres al un mil novecientos catorce del Código civil, las podemos sintetizar de la siguiente manera:

1. Pagar el precio del arrendamiento en los términos convenidos.
2. Usar de la cosa arrendada como un diligente padre de familia.
3. Pagar los gastos que ocasione la escritura del contrato, salvo pacto en contrario.
4. Responder por el deterioro o pérdida de la cosa, causado por él o por las personas de su casa, salvo que pruebe haberse ocasionado sin culpa suya.
5. Poner en conocimiento del arrendador toda usurpación o novedad dañosa que otro haya realizado o abiertamente prepare en la cosa arrendada.
6. Poner en conocimiento del arrendador la necesidad de hacer reparaciones.
7. Respetar el ejercicio de los derechos que correspondan al propietario, salvo pacto en contrario.
8. Tolerar las reparaciones urgentes.
9. Devolver la finca al concluir el arriendo tal como la recibió, salvo lo que hubiere perecido o se hubiera menoscabado por el tiempo o por causa inevitable.

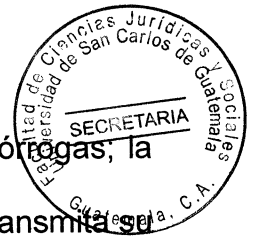


Los elementos reales son la cosa, pudiendo ser objeto de arrendamiento todas las cosas cuyo uso o goce esté en el comercio; y el precio, el cual ha de ser cierto, aunque no es necesario que consista en dinero. finalmente, y en cuanto a los elementos formales, diremos que, como regla general, la forma del arrendamiento es libre, oral o escrita, sin más excepciones que las generales con el cual deberán constar en instrumento público los arrendamientos de bienes inmuebles por tiempo convenido, siempre que no deban perjudicar a tercero.

1.5. Terminación del contrato de arrendamiento

Ante todo, el arrendamiento se extingue por las causas generales de extinción de los contratos, es decir: por mutuo disenso, por cumplimiento de la condición resolutoria, por confusión (es decir, el arrendatario adquiere la propiedad de la cosa o el arrendador hereda al arrendatario). Se extingue asimismo por dos causas generales, con aplicación específica al arrendamiento, y que son: la pérdida de la cosa y la resolución por incumplimiento de las obligaciones de una de las partes. No se extingue por la muerte del arrendador o del arrendatario, pues no es un contrato celebrado intuitu personae (en atención a una persona determinada), a no ser que se pacte así. También termina debido al incumplimiento del plazo que haya sido estipulado en el contrato, por la ley o por encontrarse satisfecho el objeto para el que la cosa fue arrendada.

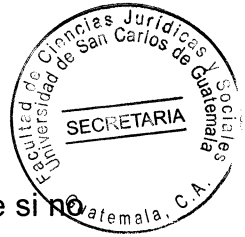
El mismo también termina por convenio expreso, por nulidad o por rescisión del contrato, por pérdida o destrucción total de la cosa arrendada y por expropiación o evicción de la cosa arrendada. Junto a las anteriores, existen causas específicas de



extinción, y que son el transcurso del plazo, sin perjuicio de las posibles prórogas; la pérdida del derecho del arrendador (caso por ejemplo de que el arrendador transmita su derecho a otra persona, aunque también es cierto que cabe pacto en contrario); y por falta de prueba del precio, supuesto en el que, ante la inseguridad de un elemento esencial del contrato, se declara legalmente extinguido el mismo. El Artículo un mil novecientos treinta del Código Civil regula: "Puede rescindirse el arrendamiento:

1. Si el arrendador o el arrendatario faltan al cumplimiento de sus respectivas obligaciones;
2. Si, tratándose de una finca rústica, el arrendatario abandona las plantaciones existentes al tiempo de celebrar el contrato o no las cultiva con la debida diligencia;
3. Si entregada la cosa arrendada y debiendo el arrendatario garantizar el pago de la renta, se niega a hacerlo o no lo hace en el término convenido;
4. Por mayoría de edad del menor, rehabilitación del incapaz o vuelta del ausente, en los arrendamientos que hubieren celebrado sus respectivos representantes con plazo mayor de tres años;
5. Por subarrendar contra prohibición expresa del arrendador;
6. Por usar el arrendatario la cosa arrendada con fines contrarios a la moral o al orden público o a la sabiduría pública; y
7. Por muerte del arrendatario, si sus herederos no desean continuar con el arrendamiento".

El Artículo anterior citado señala las causales por las cuales puede ser rescindido el contrato de arrendamiento. Al tratar de las obligaciones del arrendatario se ha incluido



entre las mismas la de devolver la cosa al extinguirse el arrendamiento, por lo que si no la cumple, se le podrá exigir por una acción judicial, concretamente a través del desahucio. La palabra desahucio, en sentido jurídico, es el medio de recobrar judicialmente la cosa inmueble arrendada cuando aquél se acaba por la concurrencia de ciertas causas extintivas. El Artículo un mil quinientos sesenta y nueve del Código Civil (mexicano), enumera las causas que dan lugar al desahucio; la primera se refiere al transcurso del plazo, la tercera al incumplimiento del contrato y la segunda y la cuarta al incumplimiento de las obligaciones que impone el Código.

Dice así el citado precepto: "El arrendador podrá desahuciar judicialmente al arrendatario por alguna de las causas siguientes:

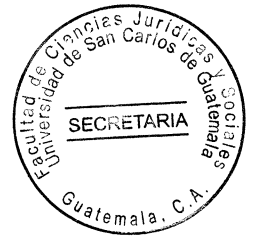
1. Haber expirado el término convencional o el que se fija para la duración de los arrendamientos en los Artículos un mil quinientos setenta y siete y un mil quinientos ochenta y uno. Código civil mexicano.
2. Falta de pago en el precio convenido.
3. Infracción de cualquiera de las condiciones estipuladas en el contrato.
4. Destinar la cosa arrendada a usos o servicios no pactados que la hagan desmerecer, o no sujetarse en su uso a lo que se ordena en el número segundo del Artículo un mil quinientos cincuenta y cinco."

Expresamente dispone la ley que el arrendamiento no cesa por muerte del arrendador o del arrendatario; lo que es una simple regla supletoria destinada a impedir que se alegue la cesación del contrato por muerte de una de las partes en casos en que

podiera pretenderse que existe algún elemento "intuitus personae" en el contrato.
Precisamente por ser una norma supletoria no se aplica cuando las partes han
dispuesto lo contrario. Así, por ejemplo, si se arrienda una vivienda por la duración de la
vida del arrendatario, la muerte de éste pone fin al arrendamiento.



CAPÍTULO II



2. Efectos jurídicos de contrato de subarrendamiento

El subarrendamiento como “el contrato en virtud del cual una persona llamada subarrendador, se obliga a conceder el uso o el uso y goce temporal de un bien, del que a su vez es arrendataria en diverso contrato, a otra persona llamada subarrendataria, quien se obliga a pagar como contraprestación un precio cierto”. Por su parte Barbero, “señala que la subcolocación (para nosotros subarrendamiento), como para el propietario la locación, es para el arrendatario un modo de goce indirecto de la cosa a él arrendada, es decir, mediante subconcesión del goce directo a otra persona, contra una prestación”.

2.1 Definición de contrato de subarrendamiento

Subarrendamiento. I. De sub, secundariamente, y arrendar: dar o tomar en arrendamiento una cosa, no del dueño de ella ni de su administrador sino de otro arrendatario de la misma. II. La figura fue conocida en el derecho romano, donde incluso se regularon las relaciones existentes entre el arrendador y el subarrendatario.³

Las relaciones entre arrendatario subarrendador y el subarrendatario, se rigen exclusivamente por lo convenido en el contrato de subarrendamiento; terminologías que se utilizan en la definición del subarrendamiento, aunque no tenga una definición

³ Diccionario jurídico mexicano. Tomo VIII. Págs. 202 y 203



legal el Derecho Mercantil no se queda atrás ya que está prevista la cesión de la relación arrendaticia, sin necesidad de consentimiento expreso del arrendador, a la hora de transmitirse una empresa ya que los contratos de arrendamiento están considerados como un elemento de esa universalidad de derecho; el Código de Comercio señala que todo contrato sobre una empresa mercantil comprenderá, salvo pacto en contrario, los contratos de arrendamiento.

2.2. El subarrendamiento y la cesión del arrendamiento

Estudiaremos un problema de constante aplicación en la práctica, referente al subarrendamiento y a la cesión de los derechos del arrendatario. Hay subarrendamiento cuando el arrendatario arrienda la misma cosa que recibió en arrendamiento, es decir, respecto de una misma cosa existen dos contratos sucesivos de arrendamiento. Para que el arrendatario pueda a su vez arrendar la cosa que ha recibido, necesita tener capacidad especial para celebrar este contrato o en otras palabras, no basta la capacidad general para contratar, sino que es menester tener autorización general o especial del arrendador.⁴ Démonos cuenta que el Artículo un mil ochocientos noventa del Código Civil Dto. 106 hace referencia a que el arrendatario no puede ceder el contrato de arrendamiento.

Sin el consentimiento expreso del arrendador o propietario y su consentimiento puede ser específico o general, en el caso particular que tratamos, manifestando su parecer en el contrato de cesión de la relación contractual, por el consentimiento expreso del

⁴Rojina Villegas, Rafael. **Compendio de derecho civil IV**. Vigésima séptima edición. Págs. 259 y 260



arrendador o propietario en el contrato de arrendamiento, autorizando ampliamente al arrendatario o inquilino para contratar con terceras personas. "El arrendatario no puede subarrendar la cosa arrendada en todo, ni en parte, ni ceder sus derechos sin consentimiento del arrendador; si lo hiciere, responderá solidariamente con el subarrendatario de los daños y perjuicios". La situación es diferente según sea la capacidad del arrendatario para subarrendar; si tiene una autorización general, el contrato de subarrendamiento es válido, pero existen dos contratos independientes que regulan relaciones jurídicas de personas diversas.⁵

Es indispensable recibir el consentimiento expreso del arrendador o propietario, para subarrendar el bien, ya que mediante la cesión se substituirá al arrendatario cargando con el peso de todas las obligaciones del dar y hacer o no hacer, podría decirse de la pasividad que genera dentro de este contrato en el ánimo del arrendador, permitiendo el goce y uso del bien, a la hora de ser entregada la cosa, teniendo efectos importantes la transmisión de la relación contractual. Además del contrato de arrendamiento primordial, se forma con independencia absoluta el de subarrendamiento. Sigue siendo responsable al arrendador, el arrendatario y, a su vez, en el subarrendamiento, es directamente responsable el subarrendatario al subarrendador, que es el arrendatario en el primer contrato.

"Si el subarriendo se hiciere en virtud de la autorización general concedida en el contrato, el arrendatario será responsable al arrendador, como si él mismo continuara

⁵ **Ibid.** Pág. 260



en el uso o goce de la cosa".⁶ Las características del contrato de subarrendamiento pueden, ser gratuito u oneroso, siendo partes el arrendatario que cedente y el cesionario y que necesita del consentimiento expreso del arrendador o propietario del bien, transmitiendo al cesionario los derechos y las obligaciones que le correspondían al arrendatario en el contrato de cesión, contrato que no tendrá cambio alguno, a excepción de la sustitución de la persona del arrendatario o inquilino. La autorización general sólo significa que no habrá causa de rescisión del arrendamiento inicial y que subsiste la responsabilidad del arrendatario para que, en los casos de daños o incumplimiento de las demás obligaciones, responda directamente ante el arrendador.

En la otra hipótesis, cuando exista autorización especial para subarrendar, que puede otorgarse en el momento del subarriendo o posteriormente, se opera un cambio sólo en uno de los sujetos del contrato, el arrendatario, subrogándose en todos sus derechos y obligaciones, el subarrendatario.⁷ Entre las causales de la terminación del contrato de arrendamiento según nuestro Código Civil está la nulidad o rescisión del contrato, en el caso que el arrendador o el arrendatario faltaren al cumplimiento de sus respectivas obligaciones, también si entregada la cosa o arrendada y debiendo el arrendatario garantizar el pago de la renta, se niega a hacerlo o no lo hace en el término convenido, por subarrendar contra prohibición expresa del arrendador, no olvidemos que otra de las causales podría ser la muerte del arrendatario, si sus herederos no desean continuar con el arrendamiento.

⁶ **Ibid**

⁷ **Ibid**

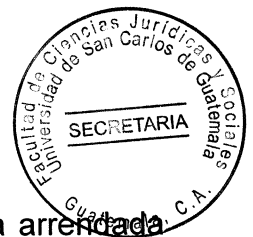


Cesión del arrendamiento y el subarrendamiento (diferencias): El subarrendamiento es el contrato por virtud del cual una persona llamada subarrendador, se obliga a conceder el uso y goce temporal de un bien, del que a su vez es arrendataria en diverso contrato, a otra persona llamada subarrendataria, quien se obliga a pagar como contraprestación un precio cierto. El subarrendamiento siempre implica la existencia de dos contratos; el celebrado entre arrendador y arrendatario y el celebrado entre el arrendatario que recibe el nombre de subarrendador y un tercero que recibe el nombre de subarrendatario.⁸ La ley nos manda que debemos redactar en escritura pública la cesión si se trata de derecho sobre inmuebles o que deben inscribirse en el Registro de la Propiedad.

Dicho contrato de subarrendamiento es de naturaleza traslativo de uso y goce, puede ser civil o mercantil, tiene como característica ser bilateral, oneroso, conmutativo, aleatorio, tracto sucesivo, accesorio, formal, consensual y típico o nominativo. En esto se diferencia de la cesión de derechos del arrendatario, en que sólo subsistirá entre arrendador y cesionario arrendatario. En ese orden de ideas, el Código Civil (Artículo 1890) expresa que: "El arrendatario podrá subarrendar en todo o en parte la cosa arrendada si no le ha sido prohibido expresamente, pero no puede ceder el contrato sin expreso consentimiento del arrendador. El subarriendo total o parcial no menoscaba los derechos ni las obligaciones que respectivamente corresponden al arrendador y al arrendatario, ni altera las garantías constituidas para seguridad del contrato de arrendamiento".⁹

⁸ **Resumen de derecho civil I.** Págs. 163 y 164

⁹ **Op. Cit.** Págs. 163 y 164



El arrendatario tiene la facultad de subarrendar en todo o en parte la cosa arrendada siempre y cuando no se le haya prohibido expresamente hacerlo o realizarlo, por lo tanto no puede ceder el contrato sin dicho consentimiento por parte del arrendador o propietario del bien, por lo tanto se mantienen los derechos y obligaciones que este contrato acarrea, incluye la renta al arrendatario, el derecho a prorrogas solicitadas por este, así como otros actos semejantes, a través del consentimiento del arrendador, entre estos el ceder la relación contractual a tercero. Como se puede apreciar de la norma transcrita, para que el arrendatario pueda subarrendar un bien, total o parcialmente, se requiere que en el contrato no aparezca prohibición expresa para hacerlo; sin embargo, para que el arrendatario pueda ceder el contrato de arrendamiento, es necesario el consentimiento expreso.

Dice al respecto el Artículo dos mil cuatrocientos ochenta y dos: "Si el arrendador aprueba expresamente el contrato especial de subarriendo, el subarrendatario queda subrogado en todos los derechos y obligaciones del arrendatario, a no ser que por convenio se acuerde otra cosa». El arrendatario queda liberado y desligado de la relación jurídica, y entra en la misma el subarrendatario con todas las obligaciones y derechos del primero, En el Artículo dos mil cuatrocientos ochenta, ante la hipótesis de una autorización general para subarrendar, se mantiene una independencia absoluta de los dos contratos y, por consiguiente, para nada se modifica la situación jurídica del arrendamiento inicial en las obligaciones del arrendatario.



En el Artículo dos mil cuatrocientos ochenta y dos tenemos regulada una subrogación legal, para que el subarrendatario sustituya al arrendatario y, por tanto, desaparece toda responsabilidad y obligación en éste, quedando desligado de la relación jurídica primitiva. Pueden existir, conforme al Artículo dos mil cuatrocientos ochenta y dos, una simple subrogación o una novación. Habrá la primera cuando el subarrendamiento se ejecute en los mismos términos del arrendamiento, es decir, cuando el subarrendatario acepte substituir al arrendatario, y, a su vez el arrendador dé su conformidad expresa. En este caso, en nada se modifica la relación jurídica primitiva teniendo las mismas obligaciones, términos, plazos y condiciones, y por esto, la ley habla de subrogación, como una forma de transmisión de la relación jurídica primitiva.

En el subarrendamiento con autorización especial existe en realidad una cesión de derechos con su correspondiente cesión de deudas, y por ello, es menester la aprobación del arrendador. El arrendatario podría en principio ceder sus derechos, sin consentimiento del arrendador, porque todo acreedor puede hacerlo sin consultar a su deudor; pero como los derechos del arrendatario para usar y gozar de la cosa están ligados con sus obligaciones, no podrían separarse. En la cesión de éstas, es menester siempre que el acreedor acepte expresa o tácitamente y al nuevo deudor, y es con motivo del subarrendamiento, como aplicamos la disposición general del Código de que el acreedor debe aceptar en este caso de manera expresa al nuevo deudor.

Por la misma razón dice el Artículo dos mil cuatrocientos ochenta que el arrendatario no podrá ceder sus derechos sin el consentimiento del arrendador. La aceptación expresa, cuando el arrendador aprueba expresamente el contrato especial de subarriendo,

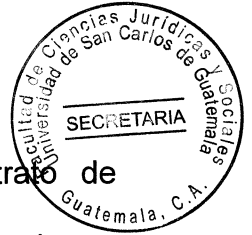


origina en realidad una subrogación, por cuanto que el subarrendatario adquiere todos los derechos y obligaciones del arrendatario. Cesión de los derechos del arrendatario.

El Código regula el sistema general de cesión de derechos y deudas, pero considero necesario, para evitar todo conflicto, tratándose del arrendamiento, aclarar que la cesión de los derechos del arrendatario, sólo se opera válidamente con autorización expresa del arrendador.

En la cesión hay una figura diferente del subarrendamiento; desde luego, puede ser consecuencia de diferentes operaciones y revestir una forma distinta, pues según el Código Civil, debe observar la forma de la operación jurídica de la cual se manifiesta como consecuencia. Puede haber una cesión, en la aportación de derechos a una sociedad, por ejemplo. El arrendatario constituye una sociedad y aporta sus derechos que tiene con tal calidad. En este caso, la cesión debe revestir la forma del contrato de sociedad. Puede el arrendatario vender el giro mercantil, incluyendo sus derechos de arrendatario del local, hipótesis en la cual, la cesión observará la forma de la venta de la negociación; o puede ser independiente de toda operación jurídica, ejecutarse en forma onerosa o gratuita, en cuyo caso observará las formalidades propias de la cesión de derechos.

En cuanto a las consecuencias jurídicas, en la cesión hay un simple cambio de sujeto en la relación jurídica y, por tanto, queda desligado el arrendatario. En el subarrendamiento pueden subsistir, como hemos visto, cuando hay autorización general, el contrato primitivo de arrendamiento y el de subarrendamiento, como independencia absoluta; o puede desligarse al arrendatario, como ocurre en toda



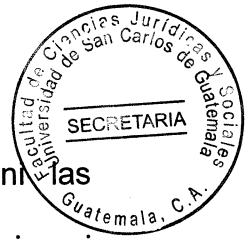
cesión, en los casos de autorización expresa. La novación en el contrato de arrendamientos: Existe novación en un contrato, cuando las partes alteran substancialmente, de manera que se substituye por otra, la relación jurídica primitiva. La novación subjetiva se distingue de la cesión de derechos, o del subarrendamiento, en virtud de que puede referirse al arrendador o arrendatario.

Y, además, no sólo se cambia el sujeto activo o pasivo de la relación, sino que se crea una nueva obligación, extinguiéndose el primer contrato de arrendamiento. En cambio, “en el subarrendamiento y cesión de derechos, continúa el mismo arrendamiento concertado. En los casos en que simplemente se altera el término del arrendamiento, no existe una novación; el término es una modalidad que no afecta la naturaleza misma de la relación jurídica, simplemente difiere o aplaza su exigibilidad. Por el contrario, si el contrato de arrendamiento se sujeta a una condición suspensiva o resolutoria, esta modalidad sí altera la existencia misma del vínculo; se transforma un arrendamiento que otorgaba derechos definitivos y adquiridos, por una expectativa que puede no realizarse. Bajo condición resolutoria, también se altera substancialmente la obligación, porque puede ésta terminar en el momento en que se realice el acontecimiento futuro.¹⁰

2.3. Subarrendamiento de inmuebles

Artículo un mil ochocientos noventa Código civil guatemalteco. El arrendatario podrá subarrendar en todo o en parte la cosa arrendada si no le ha sido prohibido expresamente, pero no puede ceder el contrato sin expreso consentimiento del

¹⁰ Op. Cit. Págs. 260, 261, 263 y 264

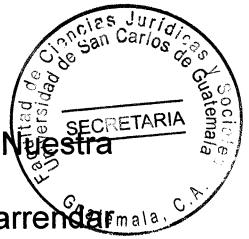


arrendador. El subarriendo total o parcial no menoscaba los derechos ni las obligaciones que respectivamente corresponden al arrendador y al arrendatario, ni altera las garantías constituidas para seguridad del contrato de arrendamiento. En este caso el subarrendamiento es para el arrendatario un modo de gozar indirectamente de la cosa a él arrendada, mediante la sub concesión del directo goce a tercera persona, contra una compensación; del subarrendamiento se crea una nueva relación contractual bilateral, entre el subarrendador y el subarrendatario, existen dos contratos,

El de arrendamiento como principal y el subarrendamiento como accesorio, aunque con substantividad propia, tiene todas las características, pero con la salvedad que es hecho por el arrendatario. Veremos un poco del Derecho Comparado del Distrito Federal Mexicano:

Del subarriendo

Artículo dos mil cuatrocientos ochenta Código civil mexicano. El arrendatario no puede subarrendar la cosa arrendada en todo, ni en parte, ni ceder sus derechos sin consentimiento del arrendador; si lo hiciere, responderá solidariamente con el subarrendatario, de los daños y perjuicios. Comentario. Se debe entender el subarrendamiento como el contrato por el cual el arrendatario transfiere a un tercero (subarrendatario) el uso de la cosa arrendada, previa autorización y consentimiento expreso del arrendador original. Aquí se mencionan dos contratos: uno principal entre el



arrendador y el arrendatario y otro accesorio entre este último y un tercero.¹¹

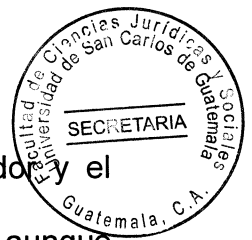
Ley Civil contempla igualmente el hecho de que el arrendatario no puede subarrendar en todo o en parte la cosa arrendada.

A contrario censu si se le ha autorizado expresamente por parte del arrendante o propietario, haciendo énfasis en que el subarriendo total o parcial no menoscaba los derechos ni las obligaciones que respectivamente corresponden al arrendador y al arrendatario, ni altera las garantías constituidas para seguridad del contrato de arrendamiento, por lo tanto leyes comparadas con la nuestra son muy similares en cuanto dar garantía para ambas partes. Luego entonces, si el arrendatario en forma dolosa da en subarriendo el inmueble que él mismo se encuentra arrendando, responderá de todos y cada uno de los daños y perjuicios que se originen por dicha circunstancia; pero de existir consentimiento del arrendador, tanto el arrendatario como el subarrendatario responderán solidariamente de los daños y perjuicios que ocasione al propietario de la cosa.

Toda vez que responden del buen uso que se debe prever en ambos contratos. Artículo dos mil cuatrocientos ochenta y uno. Si el subarriendo se hiciera en virtud de la autorización general concedida en el contrato, el arrendatario será responsable al arrendador, como si él mismo continuara en el uso o goce de la cosa.¹² Podemos observar que en del derecho comparado evidentemente son reconocidos como contratos principales los de arrendamiento y accesorios los de subarrendamiento, del

¹¹ Biblioteca Jurídica Virtual del Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM [www.juridicas.unam.mx](http://biblio.juridicas.unam.mx) <http://biblio.juridicas.unam.mx> pág. 424

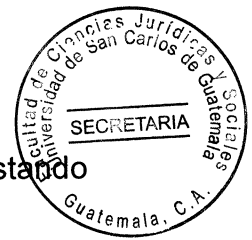
¹² Op. Cit. Pág. 424



subarrendamiento nace una relación contractual nueva entre el subarrendador y el subarrendatario, al mismo tiempo están subordinado el segundo del primero, aunque difieren el uno del otro; este contrato de subarrendamiento nace a la vida jurídica como contrato de arrendamiento con las condiciones concedidas al arrendatario.

Y con circunstancias especiales que traen aparejadas con terceras personas, sin dejar a un lado las relaciones bilaterales contractuales con la persona del arrendador. De la existencia de dos contratos, uno principal y otro accesorio, se dice, entre los estudiosos de la norma, que el primer contrato se concluye ya que el inquilino inicial no es quien tiene el uso y goce de la cosa, pues el que detenta dichas circunstancias y paga la contraprestación o renta es el subarrendatario. Pero es de discrepar con dichas afirmaciones, puesto que cabe recalcar que sin la existencia del contrato principal no se daría cabida al segundo contrato, es decir, al no consentirse por convenio expreso del arrendador principal el uso del derecho de la cosa arrendada, no se originaría la licitud del acto contractual accesorio.

Y, en consecuencia, el arrendatario respondería de las obligaciones y daños y perjuicios que pudieran generarse en detrimento del propietario. En el presente caso el arrendatario tiene la facultad de dar en uso o goce de la cosa arrendada en forma parcial o total a otra persona con las mismas condiciones que se le concedieron, no obstante conservar firmemente las relaciones contractuales con el arrendador, ya que para el arrendatario será un modo de goce indirecto de la cosa es decir mediante su concesión del goce directo a tercero, contra una prestación u obligación. En mi opinión la relación contractual entre el arrendatario y el arrendante no desaparece o concluye,

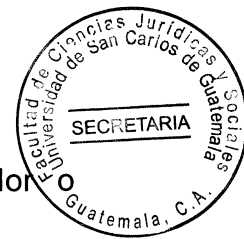


pues el arrendatario aprovecha esta relación que de lo contrario no existiría estando fuera de esta relación contractual.

Y no se garantizaría la obligación hacia el arrendatario o propietario, no tendría pues como reclamar daños y perjuicios que podrían surgir en menoscabo del arrendante. Artículo dos mil cuatrocientos ochenta y dos. Si el arrendador aprueba expresamente el contrato especial de subarriendo, el subarrendatario queda subrogado en todos los derechos y obligaciones del arrendatario, a no ser que por convenio se acuerde otra cosa. Subarriendo con autorización. En este numeral se forma la descripción del contrato de subarrendamiento con autorización, es decir, con enunciación consensual expresa del propietario del bien o, en su caso, la previsión de éste en el contrato de arrendamiento. Los subarrendatarios son causahabientes del arrendador, es decir, las obligaciones derivadas de dicho contrato por los subinquilinos se mantienen vivas.

Frente al arrendador y/ o subrogados, quienes, por tanto, deben responder a ella en términos de derecho. El contrato de arrendamiento contiene, en lo referente al elemento personal, el carácter de intuitus personae del arrendatario, toda vez que éste no puede, en principio, subarrendar ni ceder sus derechos a terceros sin permiso del arrendador, y las acciones que derivan del mismo es de carácter personal.¹³ Haciendo un análisis exhaustivo de los Artículos del Código Civil Guatemalteco en comparación con el del amigo país de México, en cuanto a la interpretación de los contratos, por sus características ambos el subarrendatario y el arrendatario-subarrendador permanecen

¹³ Op. Cit. Pág. 425

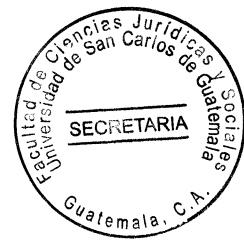


vinculados por el contrato de subarrendamiento, mientras que el arrendador propietario y arrendatario-subarrendador, lo estarán por el arrendamiento.

Por lo mismo el subarrendatario no tiene derecho frente al arrendador o propietario los cuales deberá ejercer contra el arrendatario-subarrendador; los derechos y obligaciones reciprocas se mantienen y no se verán afectados por el contrato de subarrendamiento, manteniendo vivas las garantías constituidas para seguridad del contrato de arrendamiento entre ambos, así como su plena vigencia y validez. Por lo cual, si durante la vigencia de un pacto locativo se celebra por el inquilino y un tercero contrato de subarrendamiento, para que el arrendatario quede relevado de los derechos y obligaciones que con tal carácter tiene con el arrendador y se dé la subrogación entre el arrendador original y el subarrendatario, se deben avistar indubitablemente: a) La facultad para poder subarrendar; b) La existencia del subarrendamiento.

Y c) Que este específico acuerdo de voluntades se verificó con el consentimiento expreso del arrendador. Bajo el entendido de que, si faltara este último requisito, subsiste la responsabilidad directa del primer arrendatario, como si él mismo continuara con el uso y goce de la cosa, ya que no es lícito ubicar al arrendador en un estado de incertidumbre jurídica, al no tener conocimiento de qué persona es quien se encuentra en el uso y goce de la localidad en cuestión en virtud de un contrato de subarrendamiento.¹⁴ La Ley de inquilinato Dto. 1468 hace mención al contrato de subarrendamiento que se celebre con posterioridad a la fecha en que entre en vigor esta ley, por lo cual obliga a que debe constar por escrito, generalizando con respecto a los contratos de arrendamiento y subarrendamiento.

¹⁴ Op. Cit. Págs. 425 y 426



Imputando al locador, arrendante o propietario si incurrir en la omisión de este requisito con una multa equivalente un mes de renta; aduce que también que el contrato de subarrendamiento se rige por las mismas disposiciones que esta ley establece para el contrato de arrendamiento, aclarando que quien diere en subarrendamiento partes de un inmueble no podrá percibir, en total por aquel concepto más del 20% del alquiler que deba pagar.

2.4. Capacidad para subarrendar

La capacidad no sufre más modificación con relación a la requerida para el arrendamiento, que tener autorización para subarrendar; ésta autorización puede ser general o especial. La autorización general se presenta, cuando se faculta al arrendatario para que celebre el subarriendo con cualquier persona y sin limitación en cuanto a estipulaciones del contrato de subarrendamiento. En este caso hay dos relaciones jurídicas: Entre arrendador y arrendatario y entre subarrendador (arrendatario) y subarrendatario, no habiendo relación entre arrendador y subarrendatario, respondiendo ante el arrendador el arrendatario, como si continuara en el uso de la cosa. La autorización especial se da cuando se autoriza a subarrendar a determinada persona y bajo ciertas estipulaciones.

El subarrendatario queda subrogado en los derechos del arrendatario. De lo anterior se advierte que se establecen relaciones entre arrendador y subarrendatario, lo que



equivale a una cesión del contrato de arrendamiento.¹⁵ Se encuentran vinculados el subarrendatario y el arrendatario por el contrato de subarrendamiento, y el arrendador o propietario con el arrendatario subarrendador, lo están por el arrendamiento, por tanto el subarrendatario pierde derechos ante el arrendador o propietario, limitándose este a ejercer únicamente frente al arrendatario o inquilino-subarrendador; tomemos en cuenta que los derechos y obligaciones del contrato entre el arrendador o propietario y el arrendatario original no alteran a dicho contrato ni las garantías que se constituyen para la seguridad del contrato de arrendamiento.

También por contrato puede una persona quedar facultada expresa o tácitamente para dar en arrendamiento. Los contratos que por su naturaleza conceden el uso o goce de los bienes ajenos son respectivamente el arrendamiento, el comodato y la aparcería. Además, por contrato puede constituirse el usufructo, el uso y la habitación. En todos estos casos existe la concesión del uso o goce de bienes ajenos, pero no en todos ellos el concesionario del uso o goce podrá celebrar arrendamientos. El usufructuario sí tiene capacidad para dar en arrendamiento la cosa objeto del usufructo. El usuario o el habituario aun cuando son titulares de derechos reales, éstos se consideran personalísimos y no otorgan capacidad para dar en arrendamiento. El contrato de arrendamiento puede a su vez contener la autorización expresa para subarrendar, pero si no existe, el subarrendamiento concertado hace responsable solidariamente al arrendatario y al subarrendatario, y, además, motiva la rescisión del arrendamiento.¹⁶

¹⁵ Sánchez Cordero, Jorge. **Benemérita Universidad Autónoma de Puebla**. Pág. 208

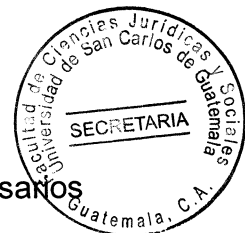
¹⁶ **Op. Cit.** Págs. 234 y 235

2.5 Efectos jurídicos del subarrendamiento

Diversos efectos jurídicos analizados en cada caso Oposición del arrendador al subarrendamiento. La falta de autorización o la opción para subarrendar da lugar a la rescisión del contrato de arrendamiento en caso de que sea injustificada, esto por razones de equidad. Igual efecto produce si se celebra sin autorización del arrendador.¹⁷ Tanto el subarrendatario como el arrendatario son solidariamente responsables jurídicamente y ante el arrendador o propietario, por las obligaciones que contraen a través del contrato de arrendamiento, podemos asegurar que el arrendador posee acción directa contra el subarrendatario quien ha adquirido responsabilidad directa solidariamente junto con el arrendatario, démonos cuenta que el arrendador no puede exigirle al subarrendatario el cumplimiento de las obligaciones.

Emanadas del contrato que en este tema estamos tratando, ya que solo el arrendatario subarrendador tiene legitimidad para la realización de esta exigencia. La Ley señala que el subarrendador-arrendatario responde hacia el subarrendatario por los daños y perjuicios derivados de la terminación prematura del contrato de arrendamiento. La Ley de Inquilinato Decreto un mil cuatrocientos sesenta y ocho de Congreso de la República nos hace un planteamiento sobre algunos efectos jurídicos que tiene tanto el contrato de arrendamiento como el subarrendamiento como contrato accesorio, nos remite a los siguientes articulados: **Artículo veinticinco**. Todo contrato de arrendamiento o de subarrendamiento que se celebre con posterioridad a la fecha en que esta ley entre en vigor, deberá constar por escrito.

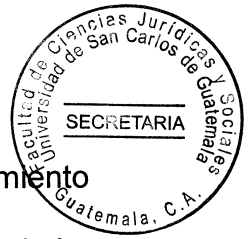
¹⁷ Op. Cit. Pág. 209



Y expresará el nombre y generales del locador y del inquilino. Los datos necesarios para la exacta identificación de la vivienda o local arrendado; el destino de éstos; precio de la renta y todas las modalidades del convenio. A pesar de que nuestra Ley de Inquilinato sea ya obsoleta ya que la misma entró en vigencia en el año 1992, nos da algunos lineamientos acerca de los efectos jurídicos durante y posteriormente a la contratación de arrendamiento y subarrendamiento, es casi imposible la cesión de derechos del arrendador a una tercera persona sin el acompañamiento de la transmisión de un derecho real sobre la cosa, pues la sucesión de derechos del arrendador es causa accesoria a la entrega de derechos reales en la cosa. La muerte del arrendatario es un efecto jurídico que surge para los herederos.

Teniendo el derecho de continuar con el arrendamiento o de darlo por terminado; debe inscribirse en el Registro de la Propiedad y constar en escritura pública, cuando lo solicite uno de los contratantes. Artículo veintiséis. Los contratos en que se estipule Una renta mensual de diez quetzales (Q.10.00), o menos, estarán exentos del impuesto de papel sellado y timbres. Artículo veintisiete. La falta de contrato escrito de arrendamiento o de subarrendamiento, celebrado con posterioridad a la vigencia de esta ley, será imputable al locador, quien incurrirá por esa omisión en una multa equivalente a un mes de renta. Estos son algunos efectos jurídicos aunque no relevantes, pero los principales son el uso y goce de la cosa por parte del subarrendatario.

Que debe realizarse de conformidad con lo convenido en el contrato de arrendamiento; otro efecto jurídico es la renta a pagarse por el subarrendatario y que puede ser



diferente de la del contrato de arrendamiento, así mismo el plazo del subarrendamiento no podrá ser mayor al que daba éste al arrendamiento por la subordinación que existía; y los convenios usuales en un contrato de arrendamiento que rigen el de subarrendamiento. Por lo tanto no se rompe la responsabilidad solidaria del subarrendatario con el arrendatario frente al arrendador o propietario, ya que el arrendatario contrae todas las obligaciones atreves del contrato de arrendamiento. El contrato es bilateral cuando las partes se obligan recíprocamente. Se dice que un contrato es bilateral no por la circunstancia de que en él intervengan dos partes.

Sino por la pluralidad de sus efectos, caracterizado por la existencia de un ligamen recíproco entre la prestación y la contraprestación. Los contratos bilaterales son aquéllos de los que surgen, al mismo tiempo y para cada una de las partes, obligaciones y derechos a prestaciones recíprocas, ligadas entre sí por una relación de interdependencia. La dependencia que existe entre las obligaciones respectivas de un contrato sinalagmático permite a uno de los contratantes no cumplir su obligación si el otro se rehúsa a cumplir la suya. Como consecuencia de esta reciprocidad, la inejecución del contrato por una de las partes brinda la facultad potestativa a la otra para exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación, con resarcimiento de daños y perjuicios en ambos casos.¹⁸

Ya hemos visto los efectos jurídicos que el contrato de subarrendamiento acarrea, pero principalmente la obligación solidaria del subarrendante con el arrendatario únicamente por las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento, y que el arrendador no

¹⁸ Op. Cit. Pág. 39

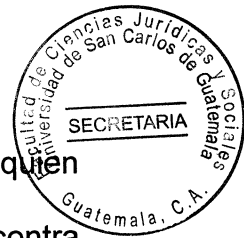


puede exigir al subarrendatario, pues solo el arrendatario-subarrendador está legitimado para realizarlo. Artículo tres. Para todos los efectos de esta ley se entenderán

por: a) Locador: El propietario, usufructuario, arrendante ó subarrendante legales de bienes inmuebles urbanos o de partes de éstos; b) Inquilino: Quien recibe u ocupa en arrendamiento o en subarrendamiento bienes inmuebles urbanos o partes de éstos; c) Viviendas: Los inmuebles urbanos o partes de los mismos dados en alquiler para destinarlos a habitación del inquilino y del grupo familiar que con él conviva.

En el mismo alojamiento; d) Locales: Los inmuebles urbanos o partes de los mismos destinados a tiendas, almacenes, bodegas, fabricas, talleres, oficinas y negocios o actividades de cualquier otra naturaleza, sean o no de índole lucrativa y que no tengan el carácter de viviendas; y e) Renta o Alquiler: La suma que deba pagarse en dinero o que deba retribuirse en cualquiera otra forma convencional por el inquilino, a cambio del uso a que se destinen las viviendas o locales. La calidad de bienes inmuebles urbanos se fijará exclusivamente por resolución de la Municipalidad respectiva. Al conocer los elementos personales del arrendamiento y subarrendamiento respectivamente, como se podrá justificar jurídicamente una obligación o una indemnización que favorezca al subarrendatario si el contrato de subarrendamiento termina por una causa.

En que el subarrendador no posee ninguna responsabilidad en el caso de destruirse en forma total el bien arrendado, en el supuesto de un caso fortuito, un incendio no provocado por ejemplo o en el extremo que el arrendante o propietario solicite el bien para uso de sus familiares y por supuesto la desocupación de la cosa. El desahucio afectará al arrendatario, subarrendatarios y en general a cualquier persona que ocupe



el bien. El juicio de desahucio procede en la vía sumaria entre el arrendante o por quien este legitimado para entregar el bien en arrendamiento o para poseer un bien en contra del arrendatario o inquilino. El arrendatario-subarrendatario está legitimado para la exigencia al subarrendatario para el cumplimiento de las ya contraídas obligaciones.

2.6. Derechos y obligaciones del subarrendamiento

Al no existir una norma directa que regule lo relacionado con los derechos y obligaciones del subarrendamiento nos acogemos al Artículo de nuestra Ley Civil que reza de la siguiente manera. Artículo un mil ochocientos noventa y uno. El subarrendatario no podrá usar la cosa en otros términos ni para otros usos que los estipulados con el primer arrendador; y será responsable solidariamente con el arrendatario por todas las obligaciones a favor del arrendador. Hacemos énfasis en que el subarrendatario no se convierte en parte dentro de un juicio de desahucio que el arrendador o propietario podría promover contra el arrendatario-subarrendador, ya que entre el subarrendatario y el arrendador no existe vinculación más que las resultas del juicio que afecten en este caso al subarrendatario.

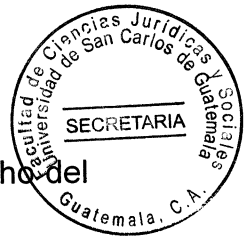
El arrendatario-subarrendador está legitimado para reclamar al subarrendatario la observancia del desahucio del subarrendatario, en el caso del incumplimiento de las obligaciones que se adjudicó o por el vencimiento del plazo del subarrendamiento. Artículo un mil ochocientos noventa y dos. Cesado el arrendamiento caducan los subarrendamientos, aunque su plazo no hubiere vencido; salvo el derecho del subarrendatario para exigir del arrendatario la indemnización correspondiente. El



subarrendador-arrendatario responderá por el subarrendatario por los daños y perjuicios que podrían derivarse de la terminación temprana del contrato de arrendamiento. El Código Civil señala que, a la terminación del arrendamiento, cesaran los subarrendamientos, aunque su plazo no haya vencido.

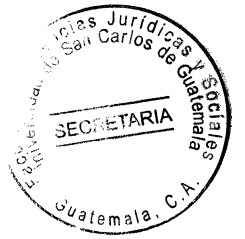
Quedando a salvo el derecho del subarrendatario la exigencia al arrendatario a la indemnización correspondiente. Las responsabilidades del subarrendatario frente al arrendador tendrán como límite las obligaciones asumidas por éste a través del contrato de subarrendamiento, limitándose a responsabilizar al subarrendatario por sobre lo convenido en el contrato. En cuanto a los derechos del subarrendatario la Ley no especifica nada, solamente a los derechos del arrendatario y del arrendante, pero que en mi opinión podemos adecuar los derechos del subarrendatario de la siguiente manera: Artículo un mil novecientos cuatro. Si el contrato se rescinde o se declara terminado antes de vencerse el plazo, o si la cosa se devuelve después de vencido el contrato, la renta correrá hasta el día en que efectivamente sea devuelta.

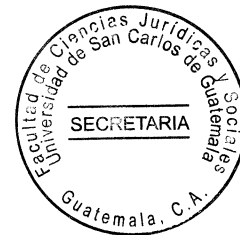
Artículo un mil novecientos cinco. No es válida la estipulación de que el arrendatario pagará la totalidad de las rentas por devolución de la cosa antes del vencimiento del plazo, salvo lo dispuesto en el Artículo 1888. Artículo un mil novecientos seis. Si el arrendatario se ve impedido, sin culpa suya, del uso total o parcial de la cosa arrendada, no está obligado a pagar la renta en el primer caso, y tiene derecho, en el segundo, a una rebaja proporcional que, a falta de acuerdo, fijará el juez. En ambos casos, si el impedimento dura más de dos meses, el arrendatario podrá pedir la rescisión del contrato. Artículo un mil novecientos catorce. Cesa la responsabilidad del



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

Entre los derechos que estipula nuestra ley civil está la facultad el arrendatario de subarrendar o no el bien que posee, estamos frente a un subcontrato que se podría dar en el contrato de arrendamiento denominado subarrendamiento, derecho tácito otorgado por nuestra ley, y la única excepción es que la misma ley lo prohíba. Otros derechos según los articulados anteriores pueden ser, el derecho de pagar la renta hasta el día en que sea efectivamente devuelta la cosa después de vencido contrato, exención de pagar la totalidad de las rentas por devolución de la cosa antes del vencimiento del plazo, derecho a rebajas proporcionales, y cesación de la responsabilidad en caso de incendio si la cosa estuviere asegurada.





CAPÍTULO III

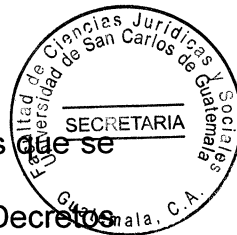
3. Interdicto

La palabra interdicto viene conservada desde el derecho romano no significo el privar sino el Decreto o mandato que mediante cierta formula pronunciaba el pretor. Para los litigantes tuvieran interinamente la posesión de la cosa litigiosa y evitar juzgar con mayor conocimiento.

3.1. Historia

En una de la mayor evolución procesal en la historia corresponde las acciones extraordinarias cuyo objeto es resolver sumariamente las cuestiones posesorias algunas de las demandas relativas a la propiedad estrictamente. En la época romana los interdictos de grande legenda y de arboribus caedendis es decir hubieron principios de los cuales defendía su pertenencia si uno quería cortar un árbol otro pedía que solo se cortaran los frutos del árbol caído y otro las ramas del árbol. Por lo general los interdictos son acciones o procedimientos sumarios.

Para la protección de la posesión y que solo procede únicamente en bienes inmuebles. En el derecho romano interdicto para recuperar la posesión que se había perdido para retener la posesión cuando el poseedor aun sin ser despojado era molestado en su uso

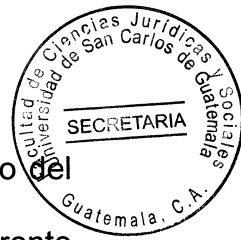


y goce y para adquirir una posesión que nunca se había obtenido. Las fórmulas que se empleaban para ello, se llamaban interdictos y Decretos. Se denominaban Decretos cuando mandaba se hiciera algo, por ejemplo, cuando ordenaba que se exhibiera o se restituyera algo; y se llama interdicto cuando prohibía hacer algo, por ejemplo, cuando ordenaba que no se ejerza violencia contra el que posee justamente, o que no se haga algo en lugar sagrado. De ahí que los interdictos se dividen en restituiros, exhibitorios y prohibitorios.

Los interdictos constituyen el instrumento procesal para la defensa de la posesión como hecho, no como derecho, tanto de bienes inmuebles como de muebles inscritos, siempre que no sea de uso público y también para proteger la posesión de servidumbres aparentes.

3.2. Definición Interdicto

Se puede utilizar como protección ante cualquier agresión o turbación que una persona sufra sobre su pacífica posesión. Esto es, cabe emplearlo en el caso de ruidos, olores, etc. que impidan a una persona disfrutar de la posesión de un bien. Esto hace que sea un proceso al que se recurre en ocasiones para obligar a paralización de obras cercanas o de otras actividades molestas (salas de fiestas, etc.) para el propietario de un inmueble. Procedimiento judicial sumario y de tramitación sencilla, cuyo objetivo es atribuir la posesión de una cosa a una determinada persona física o jurídica frente a

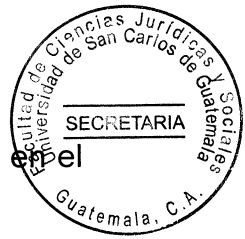


otra, de manera provisional.¹⁹ El interdicto es la fórmula legal expedida por medio del cual se protege el derecho de la posesión, sin prejuzgar sobre sus fundamentos y frente a la perturbación y el despojo de terceros.

Es fórmula porque traduce una solución provisoria a un estado de necesidad de quien tiene la posesión de un bien, por ser perturbado en ella o despojado sin que haya mediado proceso y decisión que le pone en marcha un procedimiento rápido y breve, por el cual se solicita a un juez que adopte determinadas medidas encaminadas a la protección de cierta posesión. Estas medidas no resuelven ni prejuzgan el derecho mismo a la propiedad o la posesión, que se resolverá en su caso en el oportuno proceso declarativo. Estos se rigen por una serie de principios de un carácter bastante especial que tiene diligencias peculiares que se aparta un poco de las disposiciones generales aplicables al juicio sumario.

El poseedor o legítimo tenedor de una cosa tiene todo el derecho de vivir en paz y que absolutamente nadie lo perturbe o moleste en su legítima posesión; caso contrario, tiene derecho a demandar judicialmente el interdicto de retener la posesión, porque el mismo no puede hacerse justicia por sus propias manos. El interdicto tiene por objeto amparar, guardar y conservar la posesión o tenencia de un bien, sea un bien mueble o inmueble. Los interdictos fueron regulados por los romanos en calidad que no se siga la misma concepción, uno de los orígenes etimológicos más aceptados al respecto se constituye al vocablo interdicere que quiere decir prohibir. En términos generales

¹⁹ Orellana Donis, Eddy Giovanni. **Libro derecho procesal civil y mercantil**. 3ª. Edición. 2016. Págs. 87 al 118 y pág. 116



prohibición mandato de no hacer o de no decir su acepción jurídica fue interdicto en el derecho procesal en su juicio posesorio de índoles sumaria.

Que no cierra la discusión del asunto en otro juicio. La verdad es que los interdictos han pasado a los diferentes regímenes jurídicos como formas de protección de la posesión. “Al respecto, el Artículo doscientos cuarenta y nueve del Código Procesal Civil y Mercantil, establece que los interdictos proceden respecto de los bienes inmuebles y de ninguna manera afectan cuestiones relativas a la propiedad y posesión definitiva.” Código Procesal Civil y Mercantil. Decreto Ley 107 de Congreso de la República de Guatemala. Al hacer un análisis, podemos deducir que la posesión es de hecho y la propiedad es de derecho, lo cual significa que la posesión constituye solamente un poder físico, material, mientras que la propiedad implica un poder jurídico, legal; el propietario tiene el derecho de poseer, mientras tanto, el poseedor ejercita de hecho aquel derecho del propietario.

El Artículo doscientos cincuenta del Código procesal civil y mercantil, establece que el que ha sido vencido en el juicio de propiedad o en el plenario (ordinario) de posesión, no puede hacer uso de los interdictos, respecto de la misma cosa. La persona vencida en cualquier interdicto puede después hacer uso del juicio ordinario de posesión, y una vez adquirida ésta, no se interrumpirá, aunque se interponga demanda de propiedad, sino hasta la sentencia definitiva. Esta norma nos traslada al Artículo trescientos treinta y cinco del mismo cuerpo legal, donde se regula el juicio ordinario posterior. Esto quiere decir que primero debe agotarse el interdicto y luego agotar el juicio ordinario cuando haya necesidad; de lo contrario, si se agota primero el juicio ordinario. Los interdictos



son cierta clase de acciones posesorias destinadas a amparar la actual posesión o de la tenencia de la cosa la posesión actual o momentánea.

La posibilidad de plantear un nuevo interdicto debe ser revisada a la luz de cada legislación en particular. Por ejemplo, en Guatemala lo que permite la ley es que se plantee un juicio ordinario de posesión, lo que automáticamente excluye la potestad de plantear un nuevo interdicto. Si esto se hiciera, en el segundo interdicto o en los subsiguientes el demandado podría oponer la excepción de cosa juzgada. Además, el plazo de caducidad para el planteamiento de los interdictos es relativamente breve (un año), lo que en la práctica se traduce en que en la mayoría de los casos quisiera promover un interdicto luego de que ya se ha decidido el primero, el plazo de caducidad habría transcurrido y por lo tanto también podría oponerse esta excepción.

3.3. ¿Que es el juicio sumario?

Es un juicio de conocimiento se encuentra regulado en el Artículo doscientos veintinueve del Código procesal civil y mercantil Decreto ley 107 cuyo fin es resolver controversias que culminan con la declaración de un derecho el procedimiento es igual al de juicio ordinario solo que son más pequeños los plazos o sea que es más breve para resolver. El juicio sumario proviene de la palabra sumar que significa resumir, acortar, achicar se distingue por una variedad de características que lo definen, El juicio sumario es un proceso de conocimiento pleno, un verdadero y propio juicio plenario. A diferencia del ordinario no es común, vale decir, no se aplica



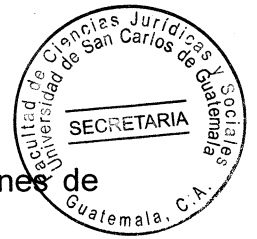
ordinariamente a todo tipo de controversias. Nace en las legislaciones, en general, como una verdadera necesidad.

Al sustraer del ámbito del ordinario una variedad de litigios que por la sencillez que los caracteriza. Para ello se abrevian plazos, se concentran actos (así la prueba se ofrece juntamente con demanda y contestación); el número de testigos se limita a cinco por cada parte y se designa un solo perito; actos no esenciales, como el alegato de bien probado, son suprimidos; se restringe la apelación de interlocutorias, y por último, se trata de concentrar y producir toda la prueba en síntesis, todo conduce a una abreviación y aceleración de las formas y etapas sin que ello impida que la sentencia declare la certeza del derecho de un modo definitivo es decir con fuerza de cosa juzgada material, como si se trata de un pronunciamiento recaído en juicio ordinario el origen histórico de estos juicios de trámite acelerado.

Pero que respetan la plenitud de la cognitio judicial, se encuentra en los regímenes estatutarios de las antiguas ciudades italianas, al crear procedimientos extraordinarios respecto al solemne ordo indiciorum. Estas son las características del juicio sumario:

A) El juicio siempre es contradictorio.

B) El juicio sumario siempre mantiene las premisas, que las pruebas deben de ofrecerse en los escritos de la demanda y de contestación de la demanda Artículos ciento seis y ciento dieciocho del Código procesal civil y mercantil.



C) El demandado podrá en cualquier estado del proceso oponer las excepciones de litispendencia, falta de capacidad legal, falta de personalidad, falta de personería cosa juzgada, caducidad, prescripción y de transacción.

D) Excepciones de pago y de compensación pueden interponerse en cualquier instancia del proceso y se resuelven en sentencia.

E) El término para contestar la demanda es de tres días Artículo doscientos treinta y tres del Código procesal civil y mercantil.

F) La reconvencción únicamente es admitida cuando la acción en que se funda estuvieres sujeta a juicio sumario, Artículos ciento diecinueve y doscientos treinta del Código procesal civil y mercantil.

G) En el juicio sumario la sentencia debe pronunciarse dentro de los cinco días siguientes al vencimiento de la vista, Artículo doscientos treinta y cuatro del Código procesal civil y mercantil.

El juicio sumario se tramita lo siguiente:

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



Es importante resaltar que este juicio sumario no tiene recurso de casación, excepto cuando su naturaleza era ordinaria y se rige por esta vía por convenio entre las partes procesales. El legislador cuando creó el juicio sumario, su intención era crear un proceso su intención era crear un proceso de conocimiento rápido por lo que en nuestro país no es lo que se esperaba. Quien no maneje el juicio ordinario no pueda manejar el juicio sumario por lo que es importante resaltar que el juicio sumario esto quiere decir que muchas de las instituciones que se encuentran regulado en el articulado del juicio ordinario, se aplican supletoriamente en el juicio sumario, a través del Artículo doscientos treinta del Código procesal civil y mercantil Decreto ley 107 la naturaleza del juicio sumario es que son plazos pequeños contra eso no se puede atentar.

- En el desarrollo del juicio sumario

El carácter de los juicios sumarios es presentar una abreviación y compendiosidad de formas, en oposición a las de procedimiento del juicio ordinario, amplio y detallado. Los juicios sumarios son coléricos por los plazos cortos que en el que se establecen van de una forma acelerada con ese fin fue creado el juicio sumario que se resume igual al juicio ordinario solo que más corto.

- El emplazamiento

Fijación de un plazo o término en el proceso durante el cual se intima a las partes o a terceros vinculados (testigos, peritos) para que cumplan una actividad o formulen alguna manifestación de voluntad; en general, bajo apercibimiento de cargar con alguna

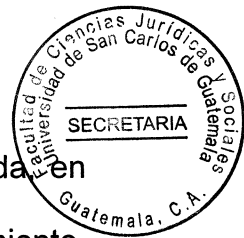


consecuencia gravosa: rebeldía, tenerlo por no presentado. No se manifiesta de manera expresa, se descubre de la lectura del Artículo doscientos treinta y tres del Código procesal civil y mercantil el cual habla de la contestación de la demanda y el término es de tres días para contestar. El emplazamiento significa el llamamiento que hace el juez para que el demandado comparezca a juicio o para que tome una actitud frente a la demanda. Acto de tribunal a efecto de hacer saber, a un litigante o parte interesada en un proceso, cualquiera que sea su índole, o a sus representantes y defensores, una resolución judicial u otros actos de procedimiento.

- Excepciones

La excepción es un medio de defensa, de fondo y de forma, por el cual el demandado opone resistencia a la demanda del actor, resistencia que tiene la intención de destruir la marcha de la acción o la acción misma. Es la oposición, que, sin negar el fundamento de la demanda, trata de impedir la prosecución del juicio paralizándolo momentáneamente o extinguiéndolo definitivamente. Esto es interpuesto por el demandado si el actor acciona, el demandado excepciona esto está regulado en el Artículo doscientos treinta y dos del Código procesal civil y mercantil, Decreto ley 107 las excepciones en el juicio sumario son las mismas que se utilizan en el juicio ordinario y quieren decir lo mismo; las previas o dilatorias depuran el proceso; las perentorias destruyen la pretensión del acto.

Las mixtas son aquellas que siendo previas tienen un efecto perentorio y se pueden interponer en cualquier etapa del proceso. Toda excepción interpuesta se tramita por la

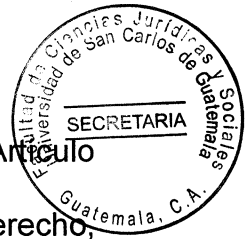


vía incidental. Tiende a postergar la contestación sobre el mérito de la demanda en razón de carecer ésta de los requisitos necesarios para su admisibilidad y andamiento, así como también incidente de previo y especial pronunciamiento que promueve el demandado, pidiendo que se lo dispense de contestar la demanda hasta que se cumplan determinados requisitos necesarios para su admisión y andamiento. La que no tiene por objeto destruir la acción del actor y sí sólo retardar la entrada en el juicio. La que reclama ante el tribunal la suspensión del procedimiento. Son excepciones dilatorias la incompetencia de jurisdicción.

La de defecto legal en la forma de proponer la demanda, la de litispendencia y la de falta de personalidad en el demandante, el demandado o sus apoderados. Defensa mediante la cual el demandado se opone a la pretensión del actor por razones inherentes a su contenido. La que extingue el derecho del actor o la que destruye o enerva la acción principal, lo que pone fin al litigio. Son excepciones perentorias la cosa juzgada, la prescripción y la transacción.

- Contestación de la demanda

La Contestación es un acto procesal de la parte demandada consistente en una respuesta que da a la pretensión contenida en la demanda del actor, oponiendo, si las tuviera, las excepciones que hubiere lugar, o negando o aceptando la causa de la acción o en último caso, contrademandando. Acto procesal por el cual el demandado responde a las alegaciones de hecho y de derecho efectuadas por el actor en su demanda. La contestación debe contener requisitos formales, la contestación de la



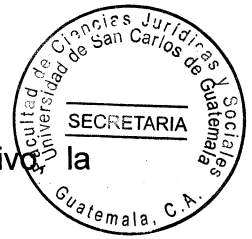
demanda tiene que hacer en el plazo de tres días, en el juicio sumario, según el Artículo doscientos treinta y tres del Código procesal civil y mercantil. En el ámbito del derecho, la contestación de la demanda es un acto procesal a través del cual el demandado opone sus defensas y excepciones respecto de una demanda, esta contestación puede ser escrita, según el tipo de procedimiento judicial en nuestro país.

- La rebeldía y el allanamiento en el juicio sumario

Se aplican supletoriamente tanto el juicio ordinario como en el juicio sumario. La rebeldía cuando el demandado no se pronuncia al llamado del juez al tiempo del emplazamiento y el allanamiento cuando la persona acepta la pretensión del actor en su demanda.

- Reconvención

Expresión equivalente a contrademanda. Es la pretensión que, al contestar la demanda, formula el demandado en contra del demandante. De este modo no se limita a oponerse a la acción iniciada por el actor, sino que a su vez se constituye en demandante con mayor propiedad, en contrademandante, a efectos de que se fallen ambas pretensiones y, naturalmente, ambas oposiciones, en una misma sentencia. Además, el escrito en que se formula, que suele ser el mismo de la contestación de la demanda. Reproche, censura, recriminación que puede constituir agravio o aplicación de pena moral, como la reprensión o el apercibimiento. La reconvención es una contra



demanda en donde el actor se convierte en demandado en sentido negativo. la
contrademanda es la pretensión que, al contestar la demanda.

Formula el demandado contra el actor, de modo que no se limita a oponerse a la acción, sino que a su vez se constituye en contrademandante a efectos que se fallen ambas pretensiones y, naturalmente, ambas oposiciones, en una misma sentencia.

- Prueba en el juicio sumario

Está regulado en el Artículo doscientos treinta y cuatro del Código procesal civil y mercantil Decreto ley 107 el "cual indica que el plazo único es de quince días, lo relativo a la prueba es importante que se maneje para tener el recordatorio de los cuatro momentos procesales solo se puede usar la prueba por lo que nos indica el Artículo ciento veintiocho del Código procesal civil y mercantil.

- 1) Declaración de parte
- 2) Declaraciones de testigos
- 3) Dictámenes de expertos
- 4) Reconocimiento judicial
- 5) Documentos
- 6) Medios científicos de pruebas
- 7) Presunciones" Decreto Ley 107.



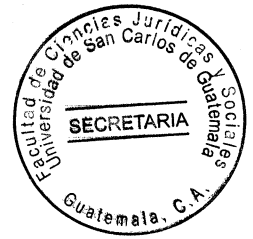
Las pruebas se recibirán con citación de la parte contraria y sin este requisito no se tomarán en consideración, para las diligencias de pruebas se señalaran día y hora en que deban practicarse y se citaran a la parte contraria por lo menos dos días de anticipación según Artículo ciento veintinueve del Código procesal civil y mercantil.

- Vista en el juicio sumario

Se regula en el Artículo doscientos treinta y dos del Código procesal civil y mercantil indica que el término para la vista es de diez días contados a partir del momento del término de la prueba. Esta parte del proceso las partes pueden hacer sus alegatos para que se les haga valer alguna petición que no se haya tomado en las audiencias anteriores a la de la vista.

- Sentencia en el juicio sumario

Se dicta dentro de los cinco días después de la vista la sentencia es la única forma de ponerle fin al proceso. Con este procedimiento del juicio sumario podemos ver que el proceso es igual que en el juicio ordinario con la única diferencia que el juicio sumario son plazo más corto para poder llevar un proceso más rápido que los demás. En Guatemala el juicio sumario es tanto de importancia para nuestra legislación para poder llevar procesos que adecuados al plazo y la necesidad que se apega al ciudadano, aunque en nuestro país haya puesto en un stop es importante resaltar que es uno de los procesos más cortos como en el juicio oral.



3.3.1. Juicio sumario de interdicto de despojo

Este tipo de juicio sumario está legislado en nuestro Código procesal civil y mercantil en el Artículo doscientos cincuenta y cinco Decreto ley 107 establece que el que tenga posesión o tenencia de un bien inmueble o fuere desposeído con fuerza o sin ella puede pedir la restitución ante un juez respetivo, siempre y cuando exponga el hecho de despojo su posesión y en nombre del despojador ofreciendo las pruebas respectivas de haber poseído y dejado de poseer. Si el demandado no se opusiere y la información otorgada resultara aprobada se logra por parte del juez que se dé la restitución, al interdicto despojado y si en un momento se manifestó que hubo violencia se ordenara que se haga efectivo el pago de daños y perjuicios según el Artículo doscientos cincuenta y seis del Código procesal civil y mercantil Decreto ley 107.

Dentro de este juicio sumario de despojo se pueda dar el despojo judicial, este interdicto tiene como objeto que el perjudicado obtenga la restitución inmediata del inmueble o derecho real, del cual fue despojado. Este interdicto se distingue por dos supuestos que son los siguientes:

- Que el despojo lo cause una persona particular
- Que el despojo lo cause la autoridad judicial

Si fuere el caso del despojo sea cometido por una persona particular, se puede dar el caso que se pueda utilizar la fuerza o también que se haga uso de ella; en ambos casos



el juez ordena la restitución del bien. El Artículo doscientos cincuenta y siete del Código procesal civil y mercantil Decreto ley 107 procede cuando el juez haya privado a alguien de su posesión sin previa citación o audiencia. Si las causas que se hubieren puesto por un juez que conoce en primera instancia se pedirá la resolución ante el tribunal superior.²⁰ La responsabilidad en el despojo judicial será condenada en las costas a la reparación de los daños y perjuicios que se hubieren causado prudencialmente por un tribunal; siendo así responsable en el orden penal. Si no se probare el despojo judicial, el que interpuso la reclamación pagará las costas.

Y sufrirá la multa de cincuenta quetzales que se le impondrán en sentencia respectiva según el Artículo doscientos cincuenta y ocho del Código procesal civil y mercantil Decreto ley 107. El juicio sumario de interdicto de despojo no es más que un proceso donde es despojado quien tiene en posesión de un bien le es quitado de una forma simple o utilizando la fuerza, pero nuestra legislación guatemalteca guarda y protege los bienes que estén a cargo de los tenedores que los tienen por posesión.

3.4. Tipos de interdictos

Según nuestra legislación los interdictos se encuentran establecidos en el Artículo doscientos cuarenta y nueve del Código procesal civil y mercantil, Decreto ley 107 solo proceden respecto a los bienes inmuebles. Los interdictos son:

a) De amparo, de posesión o de tenencia

²⁰ Orellana Donis, Eddy Giovanni. **Libro derecho procesal civil y mercantill.** 3ª Edición. 2016. Pág. 118

- b) De despojo;
- c) De apeo y deslinde;
- d) De obra nueva o peligrosa

3.4.1. Interdictos de amparo de posesión o de tenencia

Es el poder de hecho sobre una cosa material. Este interdicto se da cuando el que se halla en posesión o tenencia de un bien inmueble es perturbado de ella. Esta clase de interdicto tiene por objeto prestar amparo momentáneo a las personas cuando son atormentados o perturbados en la posesión o la tenencia del bien inmueble con intención de despojo. La prueba de la posesión o tenencia ha de contraerse al hecho de la posesión actual, si procediere la demanda, el juez ordenara que se mantenga al demandante en la posesión o tenencia; condenará en las costas al perturbador y en daños y perjuicios que fijara prudencialmente si se hubiere ejercido violencia, sin perjuicio de las responsabilidades penales según Artículo doscientos cincuenta y cuatro del Código procesal civil y mercantil Decreto ley 107.²¹

3.4.2. Interdicto de despojo

Este interdicto se da cuando la posesión o la tenencia de un bien inmueble fueran desposeídos con fuerza con o sin ella siempre y cuando sin haber sido oídos y vencidos en juicio. Las personas que sean afectas pueden pedir la restitución ante el juez. Procede también el interdicto de despojo cuando el juez haya privado a alguno de su

²¹ Orellana Donis, Eddy Giovanni. **Libro derecho procesal civil y mercantill**. 3ª Edición. 2016. Pág. 116



posesión sin previa citación y audiencia. Si las providencias que causaron el despojo hubieran sido dictadas por un juez que conoce de primera instancia se pedirá la restitución ante el tribunal superior, según Artículo doscientos cincuenta y siete del Código procesal civil y mercantil Decreto ley 107. El juez despojante será condenado en las costas y a la reparación de los daños y perjuicios que se hubieren causado estimados prudencialmente por el tribunal.

Siendo además responsables en el orden penal, si no se probare el despojo judicial el que se interpuso la reclamación pagará las costas y sufrirá una multa de cincuenta quetzales que se le impondrá en la sentencia respectiva según Artículo doscientos cincuenta y ocho del Código procesal civil y mercantil Decreto ley 107. Se entiende el acto de privar a alguien de la posesión o de la simple tenencia de una cosa contra su voluntad o al menos sin su voluntad, con el ánimo de sustituirse en esa posesión o tenencia. Tampoco pueden considerarse despojo aquellos actos en los que no existe el animus spoliandi, o sea, el conocimiento y la intención de privar a otro de su posesión o tenencia para sustituirla por la propia posesión o tenencia.

Así no existe despojo cuando alguien ha entrado en la detentación de la cosa en interés del poseedor o detentador (por ejemplo, con la exclusiva intención de poner la cosa a salvo de un peligro), si está dispuesto a la correspondiente restitución. Tampoco hay despojo cuando alguien destruye materialmente la cosa porque quien así procede no se sustituye en posesión o tenencia alguna. Es un derecho real de posesión. Por despojo se entiende que una persona es privada, contra su voluntad expresa o presunta, de la posesión total o parcial de un bien, inmueble o mueble inscrito, por medios violentos o

clandestinamente, sin que medie un proceso judicial regular previo.²² En otros términos, el poseedor despojado es sustituido, sin o contra su voluntad, en la posesión, total o parcial, del bien por el poseedor despojador (spoliator).

Se priva al poseedor del poder que tiene sobre el bien, usurpándolo o sustrayéndolo al poseedor, o arrojando a éste del bien, o impidiéndole el ejercicio de su derecho. Los interdictos son de naturaleza posesoria. Basta tener la posesión fáctica para ser protegido con los interdictos de retener y de recobrar, con independencia del derecho.

Los interdictos se caracterizan:

- Por ser procesos sumarísimos
- En el proceso se debate solamente sobre el hecho de la posesión
- No se discuten cuestiones relativas al título de propiedad o posesión
- Tiene por fin evitar que las personas se hagan justicia por su propia mano; asegurar la posesión actual a favor del que está poseyendo, sin perjuicio de que después se ventile el mejor derecho a la posesión; y restablecer la tranquilidad social alterada por el conflicto posesorio.

Elementos del interdicto de despojo

Como elementos tenemos los dos sujetos que disputan el despojo para que se dé tiene que haber alguien que tenga en posesión un bien y otro que requiera el bien para poder

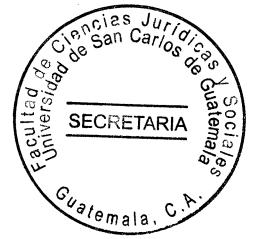
²² Orellana Donis, Eddy Giovanni. **Libro derecho procesal civil y mercantill**. 3ª Edición. 2016. Págs. 87 y 118

despojarlo. Esto se presume que si una persona tiene un bien en su poder es por un motivo legítimo. Por ello, si alguien trata de irrumpir en esa posesión por la fuerza, el poseedor puede acudir al juez rápidamente, demostrando la legitimidad de su situación, bastándole entonces con demostrar que la posesión efectivamente era suya. Por otro lado, si el poseedor no es legítimo, el legítimo propietario siempre tiene la posibilidad de acudir a un procedimiento ordinario demostrando dicha situación.²³

3.4.3. Interdicto de apeo y deslinde

En este interdicto discute una cuestión posesoria de hecho que se refiere a la alteración de los límites entre tierras vecinas, cuando se han removido las cercas o mojones están en distinto lugar que no corresponde. El objeto de este interdicto es regresar los linderos a su lugar ya que el apeo y deslinde significa alteración de linderos. Si la alteración fuere comprobada se ordenará la restitución a cargo del que la hizo o la hubiere ordenado, quien será responsable de las costas del juicio y de los daños y perjuicios, fijados prudencialmente por el juez, y quedará sujeto a demás a las responsabilidades penales consiguientes, según Artículo doscientos sesenta y dos del Código procesal civil y mercantil Decreto ley 107. En cuanto a las pruebas, la que se practica comúnmente es el reconocimiento judicial, pero no es necesario remedir el terreno, porque ello implicaría incluso costos muy elevados.

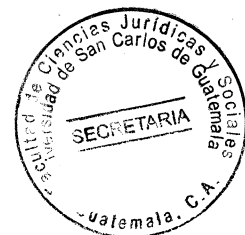
²³Orellana Donis, Eddy Giovanni. **Libro derecho procesal civil y mercantil**. 3ª Edición. 2016. Pág. 117



3.4.4. Interdicto de obra nueva o peligrosa

En este interdicto se dan dos situaciones en que la obra sea nueva u otra que no sea nueva, pero sea peligrosa, pero pueda causar un daño o bien puede ser no necesariamente nueva, pero sí peligrosa. Por ello se diferencian ambos supuestos, aun cuando en los dos se persigue fundamentalmente la suspensión de la obra, primero de forma provisional y luego definitivamente. El Artículo doscientos sesenta y cuatro de la ley citada, contiene una norma equitativa, toda vez que permite al juez, cuando lo estime justo, que ordene la suspensión inmediata de la obra; pero también, no se perjudica al dueño, porque también se le faculta para que la continúe si da garantía por las resultas del juicio y por los daños y perjuicios que la obra pueda ocasionar. Contra lo que resuelva el juez no cabe recurso alguno.

Una sentencia dictada en esta clase de interdicto son los mismos en el caso de obra peligrosa. Al respecto el Artículo doscientos sesenta y cinco del cuerpo legal citado, establece que, "si la obra es peligrosa, o la construcción por un mal estado pudiera causar daño, o si existiesen árboles de donde pueda éste provenir, el juez debe dictar en el acto las medidas de seguridad que juzgue necesarias o el derribo de la obra, no se debe de esperar que se solicite la diligencia de reconocimiento judicial debido a la situación especial de peligrosidad de la obra." Decreto ley 107.



3.4.5. Vía procesal de los interdictos

Lo que se busca es proteger por lo que fue creado en nuestra legislación en el Código procesal civil y mercantil del Artículo doscientos veintinueve todo esto es regulado en nuestra ley guatemalteca la vía sumaria donde se da el proceso de acortar los plazos que sea más breve que los demás procesos que están contemplados en la ley. La idea es tener un proceso más rápido donde se hace un emplazamiento en tres días para que se haga presente o se manifieste por medio de contestación de demanda en sentido negativo el despojador la vía de los interdictos dado en el juicio sumario no es más que una forma de proteger al despojado de un bien inmueble.

3.5. Finalidad

La finalidad de los interdictos es proteger la posesión provisionalmente, manteniendo en ella al que la tiene restituyendo al que ha sido despojado de la misma, previene de los males mayores que se pueda obtener de los bienes inmuebles, cuyo objetivo es atribuir la posesión de una cosa a una determinada persona natural o jurídica frente a otra, de manera provisional. El interdicto se puede utilizar como protección ante cualquier agresión o turbación que una persona sufra sobre su pacífica posesión. Este tipo de protección que se da por los interdictos que es un método del que cualquier persona que se encuentre en dificultad puede acceder por a la vía sumaria con el fin de proteger lo que es suyo sin que no sea violentado su derecho de posesión en nuestra legislación guatemalteca.

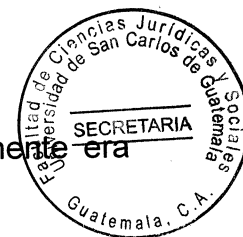


Ese era el fin del legislador de crear una protección al poseedor de un bien y de ~~hacerlo~~ en un proceso de plazo pequeños para agilizar ese derecho del cual se le ~~está~~ perturbando. Interdictos como los medios procesales a través de los cuales se garantiza la defensa de la posesión legítima que se ejerce sobre las cosas, mediante un procedimiento breve, frente al despojo, la perturbación o la amenaza se puede interpretar de ambas definiciones propuestas que los interdictos son medios jurisdiccionales especiales consagrados por la ley, los cuales tienen por finalidad proteger la relación material existente entre una persona, para garantizar la paz y la seguridad social.

3.6. Objeto

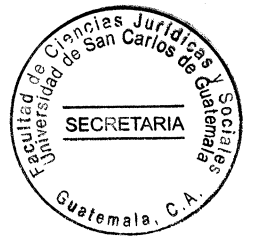
Para comprender un poco de que es lo que busca el interdicto o de cuál es su objeto principal es proteger garantizar la protección de un bien inmueble que esté en peligro de poder perder su posesión, en nuestro país se da mucho cuando alguien tiene un terreno y lo ha tenido en abandono se da cuenta que alguien ha tomado ese bien o puede ser que la persona lo tenga por posesión pero resulta que tiene dueño es bien el cual está por posesión la ley ampara que poseedor del bien tiene derecho de defenderse y que se le pueda restituir. Procedimiento judicial sumario y de tramitación, cuyo objetivo es atribuir la posesión de una cosa a una determinada persona física o jurídica frente a otra, de manera provisional. Presunción de que toda posesión es legítima. Esto es, se presume que si una persona tiene un bien en su poder es por un motivo legítimo. Por ello, si alguien trata de irrumpir en esa posesión por la fuerza, el poseedor puede acudir al juez rápidamente, sin tener que demostrar la legitimidad de

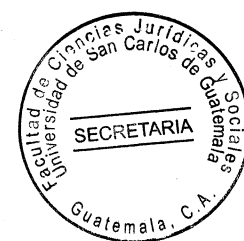
su situación, bastándole entonces con demostrar que la posesión efectivamente era suya. No es necesario que demuestre su propiedad u otro título posesorio.



3.7. Sujetos

Para hablar de los sujetos encontramos que son dos actores que tienen que haber en este procedimiento, por una parte está el que ejerce un derecho real de una posesión o de alguna tenencia que este actualmente y por otra parte el que desea despojar o sea el despojador que desea de alguna forma violencia el derecho real de una posesión que tiene otra persona, en este papel ambos sujetos se tiene que dar en el proceso uno que tiene y otro que quita por lo mismo la legislación guatemalteca lo faculta en nuestro Código procesal civil y mercantil guatemalteco.





CAPÍTULO IV

4. Interdicto de despojo y la forma de evasión de responsabilidades civiles dentro del contrato de arrendamiento

Comenzaremos por definir lo que es un Derecho real, ya que de este se deriva la posesión que es una de las principales figuras objeto de nuestra investigación; Según el jurista Oscar E. Ochoa G. "Generalmente el derecho real se define según la doctrina más reputada así: Los derechos reales son aquellos que, creando una relación inmediata y directa entre una cosa y la persona bajo el poder de quien ella se encuentre sometida, son por eso mismo susceptibles de ser ejercidos no solamente contra persona determinada, sino frente y contra todos."²⁴ El derecho real es un poder subjetivo que ejerce una persona sobre una cosa y que lo puede hacer valer frente a todas las personas.

4.1. El despojo y el interdicto de despojo

El despojo consiste en la acción que comete el propietario del bien al quitarle la posesión de este al legítimo poseedor de forma contraria a la ley, mientras que el Interdicto de Despojo es el proceso que el despojado inicia ante la autoridad competente para que se le restablezca el derecho de poseer legítimamente el bien en disputa.

²⁴ Ochoa, O. E. **Derecho Civil: Bienes y Derechos Reales**. Volumen 2. 2008. Venezuela. Editorial Universidad Católica Andrés Bello. Pág. 88

4.1.1. Concepto de interdicto

Definición de interdicto recopilada por el profesor Eduardo José Cabrera R. “Francisco BRICE sostiene que esta materia también se conoce como acciones posesorias, está constituidas por procesos y juicios especiales destinados a proteger al poseedor contra las molestias, sustracción o amenaza de perjuicios de daños próximos sobre la cosa que se posee estas acciones protegen la posesión no la propiedad.”²⁵ Esta definición se enfoca en el objetivo principal del interdicto de despojo que es proteger al legítimo poseedor contra los actos mal intencionado del propietario de la cosa.

4.1.2. Los interdictos romanos

Según el doctor Iván Castro Patiño, en relación a los interdictos “El origen de algunas de las garantías de los derechos se remonta al clásico Derecho Romano, que se preocupó de elaborar instrumentos para lograr la efectiva realización de los derechos, entre los cuales sobresalen los denominados interdictos. Los interdictos romanos constituían remedios procesales de carácter sumario, lo que los diferenciaba de las acciones de carácter judicial. Pero la principal diferencia entre la acción y el interdicto es el origen de ambos: mientras la acción proviene de una norma con fuerza de ley, el interdicto constituye una orden dada por el magistrado, se tramitaba en forma mucho más breve que las acciones”.²⁶ Desde sus orígenes en el Derecho romano, el Interdicto

²⁵ Cabrera, E. J. Universidad Bicentenario de Aragua. Obtenido de http://ubaprocesalciviltres.blogspot.com/2014/04/tema-12-de-los-interdictos_22.html. 5 de Abril de 2017.

²⁶ Castro, I. *Revista Juridica On-Line*. Pág. 376



se ha caracterizado por ser una figura jurídica eficiente, de trámite breve, y con efectivos resultados.

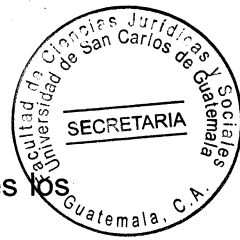
4.1.3. Interdictum y decretum

“Los interdictum se diferenciaban de los decretum en que estos últimos se referían a órdenes de hacer, en cambio los primeros a órdenes de no hacer. Con el tiempo el nombre de interdictum se fue generalizando, en razón de su uso mucho más frecuente. El Derecho Romano reconoció los interdictos “exhibitorios, restitutorios y prohibitorios”, clasificación debida al tipo de órdenes que, a pedido del interesado, debía de impartir el Pretor, la misma que podía consistir en la exhibición de una persona o cosa, la restitución de cosas, la destrucción de obras o la simple abstención de un acto determinado”²⁷ Como se puede observar en el texto citado, así como la figura del interdicto fue creada en el derecho Romano, también se originó la figura del Decretum, que a diferencia del primero, el Decretum hacía referencia a ordenes prohibitorias, lo que en la actualidad vendría siendo similar a la figura jurídica de la obligación de no hacer.

“Todos los interdictos apuntaban a la protección de los derechos de las personas, bien sea reales o personales, pero entre ellos merece ser destacado el denominado interdictum homine libero exhibendo, que amparaba la libertad personal de quienes tienen la calidad de hombres libres.”²⁸ En la actualidad la figura del interdicto se enfoca

²⁷ **ibid**

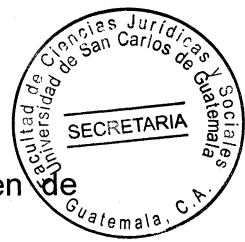
²⁸ **ibid**



y recae únicamente sobre el derecho de legitima posesión de los bienes inmuebles los cuales son objeto de litis. Continúa la doctrina del doctor Iván Castro Patiño relacionando que “A través de los interdictos, el actor podía solicitar al Pretor que, aún antes de nombrar al Juez que tramitaría el juicio, impartiera al demandado la orden perentoria de hacer o abstenerse de hacer algo que contravenga al derecho del accionante.

La facultad para resolver deriva del imperium del que está investido el Pretor, lo que le permite interponer su autoridad para tratar de evitar una disputa.” El pretor es otra de las figuras Jurídicas Romanas que intervenían directamente en la concesión de Interdictos ya que esta era una de las atribuciones otorgadas hacia él, directamente por el juez, entre otras. “Así mismo hace mención de los juristas Agustín Bravo Gonzáles y Beatriz Bravo Valdés, quienes afirman que, “el interdicto ha conseguido su fin y la controversia queda resuelta de momento, sin perjuicio de que la parte afectada pueda acudir más tarde al procedimiento ordinario, para hacer valer el derecho que pretendía ejercitar; así el propietario que ha perdido la posesión de su bien,

Si intenta recuperarla por sí solo, será rechazado por el actual poseedor mediante un interdicto de retener la posesión, esto no obstante, le queda el camino expedito para ejercitar la acción reivindicatoria en un proceso ordinario”. Como el interdicto desde sus orígenes ha consistido en que la parte vencida realice determinada acción emitida por el juez, está íntimamente ligado con lo que es la figura del cumplimiento. Del mismo



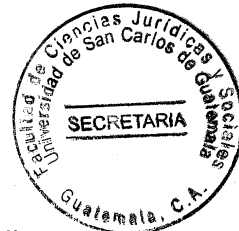
texto propiedad del doctor Iván Castro Patiño extraemos el siguiente resumen
antecedentes históricos de derecho comparado de la figura jurídica del cumplimiento:

1) Antecedentes en el derecho anglosajón

“a. El writ of mandamus (nosotros ordenamos) tiene sus orígenes en el derecho inglés en el siglo XVI. Sus antecedentes se remontan al siglo XII, con los denominados King`s Writ, a través de los cuales los monarcas ingleses daban órdenes referentes a la administración de su reino. Posteriormente los King`s Writ se transforman en Decretos del Rey tendentes a que los jueces y tribunales de la corona, avoquen conocimiento de los procesos promovidos por súbditos ingleses. Finalmente se convirtieron en proveídos de los Jueces dirigidos al demandado dentro de un proceso. En la actualidad, el writ of mandamus “es el mandamiento que dicta un tribunal competente en nombre del Estado o soberano, dirigido a otro tribunal inferior o a cualquier autoridad administrativa, ordenando la ejecución de un deber impuesto por la ley”.²⁹

Adaptándolo al objeto de nuestro estudio, que es la figura del interdicto, Esta figura extraída del Derecho Ingles, hace referencia a lo que en nuestra legislación se conoce como sentencia, en la cual el ente juzgador Ordena se realice determinada acción. “El Código Judicial de los Estados Unidos de Norteamérica, consagra el writ of mandamus en el Artículo 1.361 en estos términos: “Las cortes del distrito tienen jurisdicción para compeler a un empleado o funcionario de los Estados Unidos o a cualquiera de sus agencias a ejecutar una obligación debida al demandante.”

²⁹ Ibid. Pág. 377



b. El writ of injunction (nosotros prohibimos), mientras el writ of mandamus implica una orden de hacer o de cumplir, el writ of injunction implica una orden de prohibición de hacer o de abstención. Oswaldo Gozaini señala que el writ of injunction es “el mandamiento por el cual se solicita al Juez que suspenda la ejecución de todo acto ilícito que un particular o la autoridad, indistintamente, vengan cumpliendo” Por su parte, Francisco Fernández Segado señala que el writ of injunction: “tiene una aplicación prohibitiva; su finalidad es prevenir de manera prohibitiva la ejecución de un acto o de una ley, orientándose a evitar la violación de la ley por entidades públicas, pudiendo operar incluso frente a los efectos de la cosa juzgada para impedir la ejecución de sentencias dictadas sin observancia de los requisitos procesales esenciales.”³⁰

Al contrario de la anterior figura analizada, esta refiere a las sentencias en las que el juez ordena en sentencia que se deje de realizar determinado acto o prohíbe la futura realización del mismo. También en el ámbito legal existen las analogías, que consisten en comparar una situación con otra que tiene características similares, y según el Jurista Lozano, la analogía más acertada entre la figura del interdicto de despojo es el Amparo.

4.1.4. Analogía entre el amparo y el interdicto de despojo

Teoría de Lozano. “Uno de los primeros trabajos publicados sobre esta materia es el de José María Lozano, escrito bajo la vigencia de la segunda Ley de Amparo, o sea la de

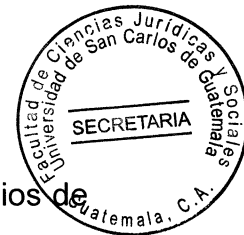
³⁰ *Ibid.* Pág. 378



diecinueve de enero de un mil ochocientos sesenta y nueve. Es un Tratado de derechos del hombre, cuyo título III, dividido en cuatro capítulos, contiene un breve estudio “de los juicios de amparo”. En concepto de Lozano, los derechos de hombre reconocidos como tales en la mayor parte de las constituciones modernas parecen, más bien que preceptos legales, declaraciones filosóficas de un orden puramente especulativo; en nuestra Ley, las garantías individuales que la constitución consagra para hacer efectivos esos derechos están protegidos de la manera siguiente:

- 1º) Todas las autoridades del país tienen el deber de respetarlas y sostenerlas;
- 2º) Los jueces de los Estados y la Federación están obligados a prevalecer los preceptos de la constitución y por consiguiente, las garantías individuales;
- 3º) Cuando algún acto de autoridad o Ley viola en perjuicio de un habitante de la República alguna de esas garantías, el ofendido, además de los recursos ordinarios que las leyes suministran, tienen un recurso expedito, facial y poco costoso para que la violación sea reparada y vuelvan las cosas al estado que tenían antes de la misma. Este recurso es el Juicio de Amparo.”

El Juicio de Amparo en nuestra legislación actual tiene como objetivo proteger las garantías individuales que hayan sido violentadas en juicios de instancias anteriores por medio de resoluciones de autoridades competentes que aparentemente no tengan un fundamento legal idóneo, por ende, el Amparo busca restituir dicha garantía a su estado original. Lozano indica que la cuestión debatida en el despojo es puramente de hecho; el quejoso debe probar estos dos fundamentales:



- a) Que está ya poseyendo: Lo cual puede comprobar mediante los distintos medios de prueba que regula nuestra legislación.
- b) Que ha sido violentamente despojado. Rendida esta prueba, el juez debe amparar al quejoso restituyéndolo en su posesión interina. Spoliatus ante omnia restituendus. Previo a la correcta aplicación del debido proceso. En cuanto al Amparo; “de la misma manera, cuando la autoridad viola una garantía individual, el ofendido implora el amparo de la justicia de la Unión; el objeto que persigue es que se le restituya el efecto de reponer las cosas al estado anterior a la violación. La comparación entre el amparo y el interdicto, que le permitió a Lozano establecer semejanzas, nos ofrece la oportunidad de señalar una diferencia notable.

La diferencia radica en que; aunque en ambas figuras el objeto principal es que se restituyan las cosas al estado anterior a la violación, en el caso del despojo se pide restituir la posesión del bien, en lo que el amparo busca restituir la integridad de una garantía constitucional. El derecho procesal español, que sirvió de modelo a las leyes mexicanas del siglo pasado, expresamente determinó que sólo los derechos privados, o cuestiones entre particulares, pueden ser objetos de los interdictos, “de modo que se ha sancionado jurisprudencia, nos informa el comentarista Manresa, de que los jueces no pueden admitir ninguna clase de interdictos que tiendan directamente o indirectamente a dejar sin efecto una disposición o providencia adoptada por cualquier autoridad administrativa dentro del círculo de sus atribuciones, aun cuando la tal providencia administrativa sea ilegal o injusta en el fondo”.

Aquí recalca nuevamente que los Interdictos desde sus orígenes versaron sobre temas de carácter eminentemente privado, como hasta el día de hoy en nuestra legislación. El amparo, al contrario del interdicto, sólo procede contra actos de las autoridades, y en ello reside la fundamental diferencia. Bajo la antigua legislación los particulares se encontraban desarmados ante el despojo decretado por la autoridad; bajo el amparo tienen un remedio eficaz. Esta diferencia revela el paso gigantesco que significó la creación del proceso constitucional en el mundo jurídico.”³¹ En resumen, del análisis del Jurista Lozano hace referencia que a su punto de vista la principal diferencia entre el Interdicto y el Amparo radica en su ámbito de aplicación, es decir, los Interdictos se aplican en el derecho privado, mientras que los Amparos proceden en contra de actos propios del derecho público.

4.2. Análisis jurídico de la figura del interdicto

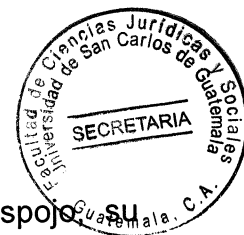
Para analizar jurídicamente la procedencia de los interdictos, nos abocamos al Código Procesal Civil y Mercantil en su Artículo doscientos cuarenta y nueve el cual abarca la Naturaleza de los interdictos de la siguiente manera: “Los interdictos sólo proceden respecto de bienes inmuebles y de ninguna manera afectan las cuestiones de propiedad ni de posesión definitiva. En ellos no se resolverá cosa alguna sobre la propiedad. Los interdictos son:

²¹ http://s3.amazonaws.com/academia.edu.documents/16630306/terecer_revista_juris.pdf?AWSAccessKeyId=AKIAIWOWYYGZ2Y53UL3A&Expires=1493226360&Signature=v4O%2BdjFjtoEgx9FLDDdyFDVdqAc%3D&response-contentdisposition=inline%3B%20filename%3DLOS_RETOS_DEL_MULTICULTU. 5 de Abril de 2017

- 1º) De amparo, de posesión o de tenencia;
- 2º) De despojo;
- 3º) De apeo y deslinde; y
- 4º) De obra nueva o peligrosa.

No podrá rechazarse la demanda por la circunstancia de haberse denominado equivocadamente el interdicto que legalmente procede, siempre que de los hechos alegados y probados aparezca que se ha violado un derecho de posesión. En tal caso, el juez resolverá de acuerdo con las normas del interdicto que proceda, para restituir las cosas al estado anterior al hecho que motivó la demanda.” En este Artículo de la legislación notamos claramente el objetivo fundamental de los interdictos, que consiste en restituir las cosas al estado anterior al hecho que motivo la demanda. “En cuanto a la caducidad, el Artículo doscientos cincuenta y uno indica que las acciones interdictales solo podrán interponerse dentro del año siguiente a la fecha en que ocurrió el hecho que las motiva. Si el demandante no fuere el propietario, deberá citarse a éste, dándole audiencia por tres días.

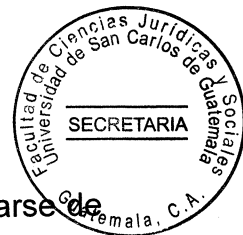
El juez podrá adoptar todas las medidas precautorias que considere necesarias en vista de las circunstancias.” En la sección tercera del mismo cuerpo legal se regula específicamente el Interdicto de despojo y lo detalla de la siguiente manera: “Artículo doscientos cincuenta y cinco. Procedencia el interdicto de despojo. El que tenga la posesión o la tenencia de un bien inmueble o de derecho real, que fuere desposeído, con fuerza o sin ella, sin haber sido citado, oído y vencido en juicio, puede



pedir la restitución ante el juez respectivo, exponiendo el hecho del despojo, su posesión y el nombre del despojador; y ofrecerá la prueba de los extremos de haber poseído y dejado de poseer.” Este Artículo garantiza el debido proceso al decir que el que fuere desposeído sin haber sido citado, oído y vencido en juicio conserva su derecho a pedir restitución ante el juez respectivo.

“Artículo doscientos cincuenta y seis. Sentencia. Si el demandado no se opusiere, o de la información resultaren probados los extremos de la demanda, el juez ordenará la restitución, condenando al despojador en las costas y a la devolución de frutos; y si hubiere habido violencia, se le condenará, además, al pago de daños y perjuicios, que el juez fijará prudencialmente, quedando el demandado sujeto a las demás responsabilidades a que hubiere dado lugar.” Decreto Ley 107. Es aquí donde la legislación incluye las responsabilidades civiles como condena al que sea vencido en juicio. “Artículo doscientos cincuenta y siete. Despojo judicial. Procede también el interdicto de despojo cuando el juez haya privado a alguno de su posesión, sin previa citación y audiencia. Si las providencias que causaron el despojo hubieren sido dictadas por un juez que conoce en Primera Instancia, se pedirá la restitución ante el Tribunal Superior.

Si no se hubiere interpuesto el recurso de apelación contra la providencia que causó el despojo, puede el despojado solicitar la restitución ante el Tribunal Superior, dentro del año siguiente al despojo. Al efecto, se pedirán los autos al inferior, para que los remita con su informe dentro de segundo día; y la demanda se tramitará como en Primera Instancia, con intervención del Ministerio Público. Si se hubiere interpuesto el recurso

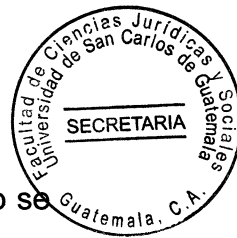


de apelación en contra de las resoluciones que causen el despojo, no podrá usarse la reclamación indicada en el párrafo anterior. Artículo doscientos cincuenta y ocho. Responsabilidades en el despojo judicial. El juez despojante será condenado en las costas y a la reparación de los daños y perjuicios que se hubiesen causado, estimados prudencialmente por el Tribunal; siendo, además, responsables en el orden penal.

Si no se probare el despojo judicial, el que interpuso la reclamación pagará las costas y sufrirá una multa de cincuenta quetzales que se le impondrá en la sentencia respectiva.” El juez que ilícitamente decrete un despojo sin tener la motivación necesaria incurrirá en sanciones de carácter económico, si se comprobaren los extremos de que su resolución no es apegada a derecho.

4.2.1. El contrato de arrendamiento

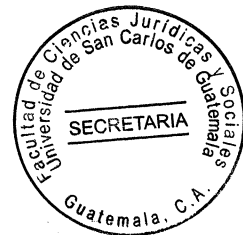
Para conocer la figura del arrendamiento en la legislación guatemalteca actual es necesario aclarar la respuesta a las siguientes interrogantes: ¿Qué es el contrato de arrendamiento? Según el Artículo un mil ochocientos ochenta del Código civil guatemalteco; “El arrendamiento es el contrato por el cual una de las partes obliga a dar el uso o goce de una cosa por cierto tiempo, a otra que se obliga a pagar por ese uso o goce un precio determinado. “Todos los bienes no fungibles pueden ser objeto de este contrato, excepto aquellos que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales. La renta o precio del arrendamiento debe consistir en dinero o en cualquiera otra cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada.” El contrato de



arrendamiento se puede celebrar de manera privada únicamente entre las partes o se puede celebrar ante Notario.

- **¿Quiénes pueden dar bienes en arrendamiento?** “Según el Artículo un mil ochocientos ochenta y uno del Código civil guatemalteco; Puede dar bienes en arrendamiento al propietario que tenga capacidad para contratar, así como el que por ley o pacto tenga esta facultad respecto de los bienes que administra.” También existe la figura del Subarrendamiento que consiste en que al arrendante se le conceda la facultad para volver a realizar contrato con una tercera persona sobre el mismo bien que se le fue arrendado. ¿El marido necesita del consentimiento de su cónyuge para dar en arrendamiento los bienes comunes del patrimonio conyugal? “Según el Artículo un mil ochocientos ochenta y dos del Código civil guatemalteco; el marido necesita del consentimiento de su cónyuge.

Para dar en arrendamiento los bienes comunes del patrimonio conyugal por un plazo mayor de 3 años o con anticipo de la renta por más de un año.” ¿El copropietario de cosa indivisa puede darla en arrendamiento sin el consentimiento de sus condueños? “Según el Artículo un mil ochocientos ochenta y tres del Código civil guatemalteco; El copropietario de cosa indivisa no puede darla en arrendamiento sin el consentimiento de sus condueños.” Decreto Ley 106. Ya que los otros copropietarios también son dueños de la cosa y tienen derecho sobre ella. ¿Quiénes No pueden tomar en arrendamiento? “Según el Artículo un mil ochocientos ochenta y cuatro de Código civil guatemalteco; No pueden tomar en arrendamiento:



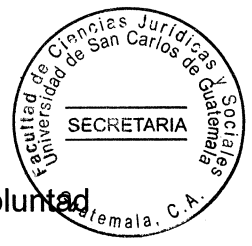
1o.- Los administradores de bienes ajenos, los bienes que estén a su cargo;

2o.- El mandatario, los bienes del mandante, a no ser con el consentimiento expreso de éste; y

3o.- Los funcionarios y empleados públicos, los bienes que son objeto de los asuntos en que intervienen por razón de su cargo. “

- **¿Existe preferencia en el contrato de arrendamiento?** “Según el Artículo un mil ochocientos ochenta y cuatro de Código civil guatemalteco; Cuando una misma cosa se hubiere arrendado a dos o más personas, tendrá la preferencia el primer contratante, y si los contratos fueren de la misma fecha, en que tenga la cosa en su poder; pero, si el arrendamiento debe inscribirse en el Registro de la Propiedad, la preferencia corresponderá al que primero haya inscrito su derecho”. Aquí se aplica el principio doctrinario conocido como Primero en tiempo, primero en derecho, que hace alusión al derecho preferente entre los arrendatarios de una misma cosa. **¿Cómo se fija el plazo del arrendamiento?** “Según el Artículo un mil ochocientos ochenta y seis de Código civil guatemalteco; El plazo del arrendamiento será fijado por las partes.

El arrendatario tendrá derecho de tanteo para la renovación del contrato por un nuevo plazo, siempre que haya cumplido voluntariamente todas las obligaciones que contrajo en favor del arrendador. **¿En qué momento se entiende prorrogado el plazo del arrendamiento?** “Según el Artículo un mil ochocientos ochenta y siete del Código civil guatemalteco; Vencido el plazo del arrendamiento, si el arrendatario no devuelve la cosa y el arrendador no la reclama y, en cambio, recibe la renta del período siguiente sin hacer reserva alguna, se entenderá prorrogado el contrato en las mismas

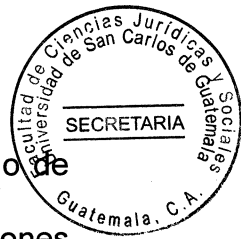


condiciones, pero por plazo indeterminado. La prórroga del contrato por voluntad expresa o tácita de las partes, extingue las fianzas y seguridades que un tercero haya prestado para garantizarlo, salvo que el fiador se obligue expresamente.

- **¿Cómo se interpretan las cláusulas oscuras o dudosas en el contrato de arrendamiento?** “Según el Artículo un mil ochocientos ochenta y nueve del Código civil guatemalteco; Las cláusulas del contrato que sean oscuras o dudosas sobre la duración del arrendamiento, se interpretarán a favor del arrendatario que no haya sido moroso en el pago de la renta”. Definitivamente es de mayor conveniencia para ambas partes establecer cláusulas que sean claras y entendibles para todos, ya que de no hacerlo el contrato de arrendamiento puede ser acusado de vicio. ¿El arrendatario puede dar en subarrendamiento el bien arrendado? “Según el Artículo un mil ochocientos noventa de Código civil guatemalteco; El arrendatario podrá subarrendar en todo o en parte la cosa arrendada si no le ha sido prohibido expresamente.

Pero no puede ceder el contrato sin expreso consentimiento del arrendador. El subarriendo total o parcial no menoscaba los derechos ni las obligaciones que respectivamente corresponden al arrendador y al arrendatario, ni altera las garantías constituidas para seguridad del contrato de arrendamiento. De lo antes analizado concluimos que las principales características del contrato de arrendamiento son:

a) Bilateral: Hace referencia a que de este acto se derivan obligaciones recíprocas para ambas partes contratantes.



b) **Consensual:** El contrato de arrendamiento se perfecciona mediante un acuerdo de voluntades de ambas partes contratantes y de la misma forma se fijan las obligaciones que ambas partes asumen, como lo es el plazo y forma de dar el uso o goce de una cosa, y el precio a pagar por ese uso o goce.

c) **Principal:** Este contrato existe independientemente y subsiste por sí solo. De ser pactado por las partes puede incluir contratos accesorios, como la fianza.

d) **Es de tracto sucesivo:** lo que significa que su cumplimiento se hace efectivo a través del tiempo de la forma acordada por las partes.

Elementos: Los contratos de arrendamiento se dividen las 3 ramas; Formales, Personales y reales:

a) Formales: Consentimiento; este debe versar sobre:

- 1) La naturaleza del contrato,
- 2) La cosa objeto del contrato, como ejemplo propondremos un bien inmueble
- 3) El precio o la renta, pactado por las partes
- 4) Tiempo de duración del contrato y
- 5) El uso para el que se destina la cosa.

b) Personales: Capacidad: "Artículo ocho del Código Civil Guatemalteco, la capacidad para el ejercicio de los derechos civiles se adquiere por la mayoría de edad. Son



mayores de edad los que han cumplido dieciocho años. Los menores que han cumplido catorce años son capaces para algunos actos determinados por la ley.”

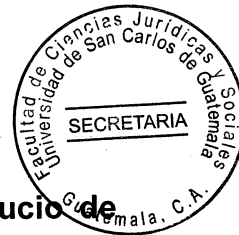
c) Reales: Se refiere al contrato físicamente realizado ya sea con o sin la intervención de un Notario.

4.3. Repercusiones sociales

La repercusión principal que merece la pena analizar en este apartado consiste en el presente histórico que se asienta tras los actos como el despojo, ya que por tratarse de un hecho ilícito este fomenta la violencia y da un mal ejemplo a todas las personas que están en condiciones similares, trayendo como consecuencia que los similares imiten esta acción y se tome por costumbre realizar despojos.

4.4. Efectos

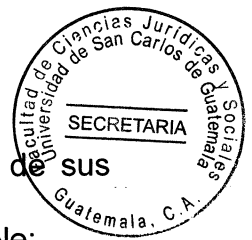
El principal efecto tras una sentencia a favor del inquilino en un juicio de despojo, cuando este se ha diligenciado con total apego a la ley, es que este recupera la posesión del bien, retornando las cosas al estado en que se encontraban antes de ser violado su derecho de legítima posesión, y si el caso lo amerita también será beneficiado con el pago de daños y perjuicios por parte del despojador vencido en juicio, es decir se protege el derecho de legítima posesión. El principal efecto para el despojador luego de ser vencido en juicio consiste en la sanción de carácter económico, así como la orden emitida por el juez de devolver la posesión del bien a su legítimo poseedor



4.5. La creación de una normativa legal que regule el adecuado desahucio de arrendatarios

Es necesario conocer el procedimiento de desahucio que contempla la regulación actual guatemalteca, por lo que analizaremos el Capítulo III del Código Procesal Civil y Mercantil que abarca los Juicios sobre arrendamientos y desahucio. Artículo doscientos treinta y seis Arrendamiento. "Todas las cuestiones que se susciten con motivo el contrato de arrendamiento, deberán ventilarse por el procedimiento a que se refiere este título, salvo disposición contraria de la ley." Complementando el Artículo anterior analizamos las causales que facultan al arrendador a dar por terminado el contrato de arrendamiento contenido en el Artículo un mil novecientos cuarenta del Código Civil siendo estas las siguientes: "El arrendador podrá dar por terminado el arrendamiento en los casos generales establecidos en el Artículo un mil novecientos treinta y en los especiales siguientes:

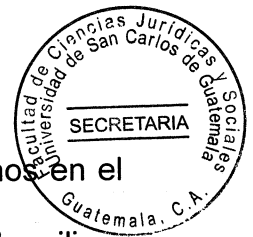
- 1) Cuando el arrendatario no esté solvente con el pago de la renta y adeuda por lo menos dos meses vencidos;
- 2) Cuando el propietario necesite la casa o vivienda para habitarla él y su familia, siempre que compruebe esta circunstancia. En la familia se comprende su esposa o conviviente de hecho, hijos, padres, o personas que dependan de él económicamente;
- 3) Cuando el inmueble necesite reparaciones indispensables para mantener su estado de habitabilidad o de seguridad, o vaya a construirse nueva edificación;



- 4) Cuando la vivienda o local sufran deterioros por culpa del arrendatario, o de familiares o dependientes, que no sean producidos por el uso normal del inmueble;
- 5) Cuando se trate de inmuebles del Estado o de las municipalidades que sean necesarios para la instalación de sus dependencias, oficinas o servicios; y
- 6) Cuando el propietario necesite el local para instalar su negocio o cualquiera otra actividad lícita, siempre que no tenga otro inmueble con las condiciones adecuadas para tal fin.”

Los motivos válidos para promover el desahucio están claramente establecidos en el Artículo precedente, por lo que al solicitar el arrendatario el desahucio del inquilino sin que se cumpla ninguno de estos presupuestos, automáticamente se convierte en un acto ilícito. “Ocurrido cualquiera de los casos anteriores, se procederá de acuerdo con lo que establecen las leyes respectivas. El Código Procesal Civil y Mercantil regula el Desahucio en su Artículo doscientos treinta y siete, el cual indica literalmente lo siguiente; La demanda de desocupación puede ser entablada por el propietario, por el que ha entregado un inmueble a otro con la obligación de restituirselo o por los que comprueben tener derecho de poseer el inmueble por cualquier título legítimo, y se da en contra de todo simple tenedor y del intruso o en contra del que recibió el inmueble sujeto a la obligación antes dicha.”

Al referirse a simple tenedor hace alusión a toda aquella persona que se encuentre físicamente ocupando el bien. “Si la desocupación se promoviere contra el inquilino, podrá optarse por el procedimiento que establece este título o por el específico que



determine la ley de la materia”. Se amplía la definición de Inquilino basándonos en el Artículo tres de la Ley de Inquilinato que lo define de la siguiente manera: Inquilino, quien ocupa en arrendamiento o en subarrendamiento bienes inmuebles urbanos o parte de estos. “Las personas afectadas por el desahucio según el Artículo 238 del mismo cuerpo legal en su Artículo doscientos treinta y ocho son directamente el inquilino, los subarrendatarios y a cualesquiera otros ocupantes del inmueble por cualquier título.

A estos efectos, el inquilino se considerará representante de todas las personas mencionadas en el párrafo anterior, bastando que se hagan a él las notificaciones.” En este punto es muy importante resaltar con respecto a las mencionadas notificaciones que según la Corte de Constitucionalidad en la Apelación de Sentencia de Amparo, expediente 312-92, 02 de febrero de 1993 tomamos como referencia el siguiente párrafo “... De manera que por mandato legal al inquilino se le inviste de una representación y todas las notificaciones hechas a él se entenderán hechas a los ocupantes del bien inmueble, siendo responsable de los daños y perjuicios que por su omisión pueda ocasionarles, ya sea por no informarles de la existencia del juicio o por falta de adecuada defensa del mismo...”

“En cuanto a las medidas precautorias, el actor puede pedir el embargo de bienes suficientes para cubrir las responsabilidades a que esté sujeto el demandado según el contrato; y el juez lo decretará preventivamente.” Artículo doscientos cuarenta. Apercebimiento. “Si con los documentos acompañados por el actor a su demanda, se comprobare la relación jurídica afirmada por éste, el juez al emplazar al demandado



deberá apercibirlo de que, si no se opone dentro del término de tres días que dispone para contestar la demanda, se ordenará la desocupación sin más trámite. Si no hubiere oposición, el juez decretará la desocupación, fijando los siguientes plazos:

- 1º) Quince días si se tratare de casas o locales de habitación;
- 2º) Treinta días si se tratare de un establecimiento mercantil o industrial; y
- 3º) Cuarenta días si se tratare de fincas rústicas.

Estos términos son irrenunciables e improrrogables. Si los documentos acompañados a la demanda fueren privados, únicamente se hará efectivo el apercibimiento, si estuvieren firmados por el demandado y no hubieren sido objetados por éste dentro del término de tres días mencionado en este Artículo.” Artículo doscientos cuarenta y uno. Lanzamiento. “Vencidos los términos fijados para la desocupación sin haberse ésta efectuado, el juez ordenará el lanzamiento, a costa del arrendatario. Si en la finca hubiere labores, plantíos o algunas otras cosas que reclamare el arrendatario como de su propiedad, debe hacerse constar la clase, extensión y estado de las cosas reclamadas, sin que esta reclamación impida el lanzamiento. Este inciso únicamente aplica específicamente a los bienes que en este se mencionan.

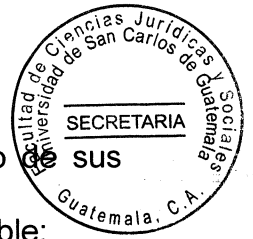
Ya que, si se diera el caso que el arrendatario realizara reparaciones directas o modificaciones en el inmueble sin haberlo pactado antes con el propietario, aunque estas hayan sido costeadas por él, se reputan propiedad del arrendante. Verificado el lanzamiento, se procederá al justiprecio de las cosas reclamadas.” Artículo doscientos cuarenta y dos. Cosas reclamadas. “El pago o entrega de las cosas reclamadas se regirá por lo estipulado en el contrato y, a falta de ello, por lo dispuesto sobre mejoras



en las leyes que regulan las obligaciones y contratos. Cualquier cuestión que surja a este respecto, se sustanciará en forma de incidente.” El trámite de los incidentes está regulado en la Ley del Organismo Judicial y es aplicable a todo tipo de trámites, de cualquier materia legal.

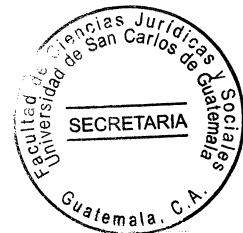
Artículo doscientos cuarenta y tres. Recursos. “Sólo son apelables los autos que resuelvan las excepciones previas y la sentencia. Para que se conceda el recurso de apelación, el arrendatario apelante debe acompañar a su solicitud el documento que compruebe el pago corriente de los alquileres o haber consignado la renta dentro del juicio.” Considerando que es necesaria la creación de una normativa legal que regule de manera más efectiva el adecuado desahucio de arrendatarios, tomando en cuenta que ya existe una norma que regula este procedimiento. El sentido de la siguiente propuesta es puramente preventivo al afirmar que es sumamente necesario que la legislación contractual vigente regule de manera obligatoria que en los contratos de arrendamiento se deba incluir una cláusula especial relativa a las causas que dan origen a la terminación del contrato de arrendamiento, siendo estas las siguientes:

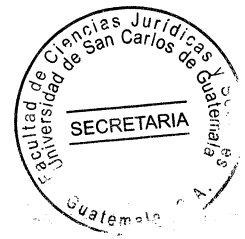
1. Cuando el arrendatario no esté solvente con el pago de la renta y adeuda por lo menos dos meses vencidos;
2. Cuando el propietario necesite la casa o vivienda para habitarla él y su familia, siempre que compruebe esta circunstancia. En la familia se comprende su esposa o conviviente de hecho, hijos, padres, o personas que dependan de él económicamente;
3. Cuando el inmueble necesite reparaciones indispensables para mantener su estado de habitabilidad o de seguridad, o vaya a construirse nueva edificación;



4. Cuando la vivienda o local sufran deterioros por culpa del arrendatario, o familiares o dependientes, que no sean producidos por el uso normal del inmueble;
5. Cuando se trate de inmuebles del Estado o de las municipalidades que sean necesarios para la instalación de sus dependencias, oficinas o servicios; y
6. Cuando el propietario necesite el local para instalar su negocio o cualquiera otra actividad lícita, siempre que no tenga otro inmueble con las condiciones adecuadas para tal fin. Y que incluya en el contrato las consecuencias de darse cualquiera de estas situaciones.

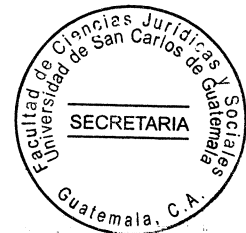
Si se incorpora la sugerida cláusula especial es más probable que ambas partes contratantes puedan aceptar explícitamente que están enterradas de todo lo relativo en cuanto a este tema y que a la vez sean advertidos de las consecuencias que el incumplimiento de las obligaciones contraídas puede acarrear. Logrando así un mayor porcentaje de cumplimiento de los contratos de arrendamiento. De esta forma se reduce el riesgo de que los contratos de arrendamiento sean terminados de forma anómala por parte de los arrendantes y que el derecho del inquilino no se vea afectado.





CONCLUSIÓN DISCURSIVA

Luego del desarrollo del presente trabajo arribo a la conclusión que el contrato de arrendamiento es un instrumento jurídico muy funcional, pero adaptado a la realidad social de nuestro país para muchas personas sin conocimiento en leyes puede ser un instrumento muy oscuro y ambiguo por lo que se puede prestar para problemas futuros, como decíamos al no entenderse las cláusulas del mismo. Que el interdicto es un proceso orientado a la prevención, legislado con el fin de que el dueño legítimo de un bien pueda recuperar la plena posesión de este cuando el derecho le asista y con la ayuda del órgano jurisdiccional competente y de esta forma no realice el desalojo del inquilino por sus propios medios, evitando así llegar incluso a la violencia. En algunas oportunidades se da el problema de que se inicia un proceso de Juicio Sumario de obra nueva, porque el propietario vecino ocupa parte de la propiedad del actor, pero resulta que al fin del proceso, y ejecutarse la sentencia, aparece el verdadero propietario defendiendo su propiedad por lo que esta sucediendo, y es ahí, donde se da el despojo judicial, al quitarle con orden judicial de la posesión de un bien inmueble al verdadero dueño, por lo que conforme la ley el verdadero dueño puede iniciar acciones legales contra el Juez que ordeno el lanzamiento o destrucción de la obra, así como contra la persona que ha iniciado el proceso.. Debe existir una normativa que regule de manera más eficiente el desahucio de inquilinos, para evitar que se siga haciendo de forma ilícita y esto sienta un precedente negativo para la sociedad, ya que en algunas oportunidades se hace por medios intimidatorios, violentos o coaccionándole con cortes de energía eléctrica o servicio de agua potable, para desesperar al inquilino y se retire el inmueble.





BIBLIOGRAFÍA

ALBALADEJO, M. y S. Díez Alabart. **Comentarios al Código Civil**. Tomo XX. Vol. 1 y 2. Derecho Reunidas S.A. Madrid, 2000.

BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R. **Comentarios al Código Civil**. Aranzadi, Pamplona, 2003.

Biblioteca Jurídica Virtual del Instituto de Investigaciones Jurídicas de la UNAM
www.juridicas.unam.mx <http://biblio.juridicas.unam.mx> pág. 424

CABRERA, E. J. (5 de Abril de 2017). Universidad Bicentenario de Aragua. Obtenido de http://ubaprocesalciviltres.blogspot.com/2014/04/tema-12-de-los-interdictos_22.html

Revista Jurídica On-Line.

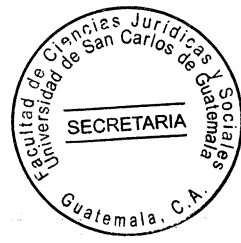
Diccionario Jurídico Mexicano. Tomo VIII Rep.-Z pág. 202 y203

DIEZ-PICAZO, Luis y Antonio Gullón. **Instituciones de Derecho civil**. Volumen I/2 Tecnos 1998.

FUENTES LOJO, J.V., **Novísima Suma de de Arrendamientos Urbanos**. J.M. Bosch, Barcelona 2001.

HINOJOSA, C. (5 de Abril de 2017). AmazonaWS. Obtenido de http://s3.amazonaws.com/academia.edu/documents/16630306/terecer_revista_juris.pdf?AWSAccessKeyId=AKIAIWOWYYGZ2Y53UL3A&Expires=1493226360&Signature=v4O%2BdjFjtoEgx9FLDDdyFDVdqAc%3D&response-contentdisposition=inline%3B%20filename%3DLOS_RETOS_DEL_MULTICU LTU

LASARTE ÁLVAREZ, C. **Principios de Derecho Civil**. Tomo III. Contratos. Marcial Pons, Madrid, 2004.



ORELLANA DONIS, Eddy Giovanni. Guatemalteco. **Libro de derecho procesal civil**
II. Páginas del libro 87 al 117.

O 'CALLAGHAN MUÑOZ, X. **Compendio de Derecho Civil**. Tomo 2. Vol. 2. Derecho
Reunidas S.A. Madrid, 2005.

OCHOA, O. E. **Derecho civil bienes y derechos reales**. Volumen 2. Venezuela.
Editorial Universidad Católica Andrés Bello. (2008).

PUIG BRUTAU, J. **Compendio de Derecho Civil 2**. Derecho de obligación. Contratos y
cuasicontratos. Obligaciones derivadas de actos ilícitos. Bosch, Barcelona, 1997.

ROJINA VILLEGAS, Rafael. **Compendio de derecho civil IV**. Contratos vigésima
séptima.

SÁNCHEZ CORDERO, Jorge. Benemérita Universidad Autónoma De Puebla Pág. 208

Legislación:

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

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

Código Procesal Civil y Mercantil. Decreto Ley 107. (GUATEMALTECO).

Código de Trabajo. Congreso de la República, Decreto 1441, 1961.

Código de Comercio. Congreso de la República, Decreto número 2-70, 197

