

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

**FORTALECIMIENTO DE LA NORMATIVA DE INQUILINATO EN LA REGULACIÓN
GUATEMALTECA**

ALBERTO EDUARDO RENDÓN VALENZUELA

GUATEMALA, JUNIO DE 2024

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

**FORTALECIMIENTO DE LA NORMATIVA DE INQUILINATO EN LA REGULACIÓN
GUATEMALTECA**

TESIS

Presentada a la Honorable Junta Directiva

de la

Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales

de la

Universidad de San Carlos de Guatemala

Por

ALBERTO EDUARDO RENDÓN VALENZUELA

Previo a conferírsele el grado académico de

LICENCIADO EN CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES

Y los títulos profesionales de

ABODADO Y NOTARIO

Guatemala, junio de 2024

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

DECANO: M.Sc. Henry Manuel Arriaga Contreras
VOCAL I: Vacante
VOCAL II: Lic. Rodolfo Barahona Jácome
VOCAL III: Lic. Helmer Rolando Reyes García
VOCAL IV: Lic. Javier Eduardo Sarmiento Cabrera
VOCAL V: Br. Gustavo Adolfo Oroxom Aguilar
SECRETARIO: Lic. Wilfredo Eliú Ramos Leonor

**TRIBUNAL QUE PRACTICÓ
EL EXAMEN TÉCNICO PROFESIONAL**

Primera Fase

Presidenta: Lic. Francisco Javier Cifuentes Monroy
Secretario: Lic. Amalia Azucena Garcia Ramirez
Vocal I: Lic. Hector Javier Pozuelo Lopez

Segunda Fase

Presidenta: Lcda. Marta Alicia Ramírez Cifuentes
Secretario: Lic. Nery Rolando Quiroa Gomez
Vocal I: Lic. Edson Bautista Bravo

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



FACULTAD DE CIENCIAS
JURÍDICAS Y SOCIALES

UNIDAD DE ASESORÍA DE TESIS
PRIMER NIVEL EDIFICIO S-5

REPOSICIÓN POR: Corrección de datos
FECHA DE REPOSICIÓN: 25/10/2021

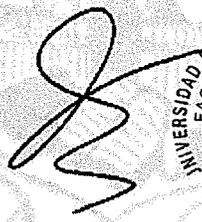


Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, Unidad de Asesoría de Tesis. nueve de abril de dos mil veintiuno

Atentamente pase al (a) profesional **KARLA JAZMIN MOSCOSO DEL CID**, para que proceda a asesorar el trabajo de tesis del (a) estudiante **Rendon Valenzuela Alberto Eduardo**, con carné **199817596** intitulado **FORTALECIMIENTO DE LA NORMATIVA DE INQUILINATO EN LA REGULACIÓN GUATEMALTECA**. 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.

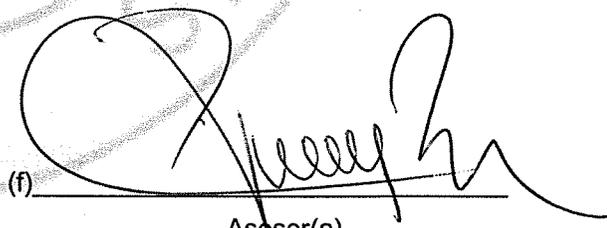
Adjunto encontrará el plan de tesis respectivo.



UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
FAC. DE C.C. J.J. Y S.S.
UNIDAD DE ASESORIA DE TESIS
GUATEMALA, C. A.

Dr. Carlos Ebertito Herrera Recinos
Jefe de la Unidad de Asesoría de Tesis

Fecha de recepción: 25 / 10 / 2021

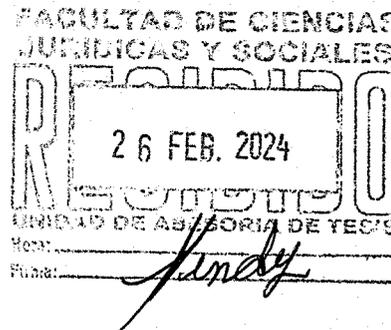
(f) 

Asesor(a)
(Firma y Sello)

Licenciada
Karla Moscoso del Cid
Abogada y Notaria

Guatemala, 26 de octubre de 2021.

Licenciado, Bonerge Orellana.
Jefe de la Unidad de Asesoría de Tesis.
Facultad de Ciencias Jurídicas y sociales.
Universidad de San Carlos de Guatemala.
Ciudad Universitaria, zona 12, ciudad.



Señor Jefe de la Unidad de Asesoría de Tesis:

En atención a la providencia de fecha cuatro de septiembre de dos mil veintiuno, me nombra Asesora de Tesis el estudiante **Alberto Eduardo Rendón Valenzuela**, quien se identifica con el carné estudiantil 199817596, y en su momento emitir el Dictamen correspondiente, me permito informar que habiendo asesorado el trabajo encomendado y de conformidad con lo establecido en el Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, me permito emitir el siguiente;

DICTAMEN:

1. Que el trabajo de tesis intitulado **"FORTALECIMIENTO DE LA NORMATIVA DE INQUILINATO EN LA REGULACIÓN GUATEMALTECA"**
2. Que durante la elaboración de la tesis del estudiante Alberto Eduardo Rendón Valenzuela, la investigación ha sido redactada y desarrollada de forma eficiente y acuciosa, generando un contenido científico y amplio, utilizando el ponente un lenguaje técnico acorde al tema desarrollado, fundamentado en una bibliografía amplia y suficiente; el ponente hizo uso del método de investigación establecido en su plan abarcando las etapas del mismo, planteó el tema enfocado en el contexto y la realidad jurídica, en especial al analizar los casos que se derivan de los contratos de arrendamiento, así como buscar reintegrar al propietario o aquellas personas que tiene posesión legal de un bien, el uso y disfrute de la cosa, objeto de litigio, lo que genera la esencia de la investigación en el caso que la solución de los conflictos derivados del contrato de arrendamiento, que se convierten de suma importancia para la solución judicial de estos conflictos, dependiendo del conocimiento del juez, a cuya capacidad y experiencia se confía la decisión final.

3. Para ello el ponente del tema profundiza de una manera exhaustiva su investigación, lo que tiene por efecto la comprobación de la hipótesis planteada, utilizando en su investigación los métodos deductivo e inductivo, el método analítico, sintetizando de buena manera lo analizado. El sustentante utilizó la técnica de investigación bibliográfica, comprobando que se hizo acopio de bibliografía actualizada.
4. El presente trabajo de tesis es un esfuerzo meritorio y será una excelente fuente de consulta, sobre todo para los profesionales del Derecho por ser un tema de actualidad lo que se refleja en las conclusiones y recomendaciones que se mencionan en el trabajo las cuales son congruentes a la investigación desarrollada, por lo que se ha cumplido con lo que se establece el Artículo 32 del Normativo para la elaboración de tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público. En virtud de lo anterior me permito:

DICTAMINAR:

Que el trabajo de tesis del bachiller Alberto Eduardo Rendón Valenzuela es APROBADO, en virtud de reunir los requisitos reglamentarios para ser discutida en el examen público de tesis, previo dictamen del señor revisor.

Sin otro particular, respetuosamente.



KARLA JAZMÍN MOSCO SO DEL CID
Licenciado en Ciencias Jurídicas y Sociales, Abogado y Notario
Colegiado No. 17110
Asesor de Tesis

Licenciada
Karla Moscoso del Cid
Abogada y Notaria



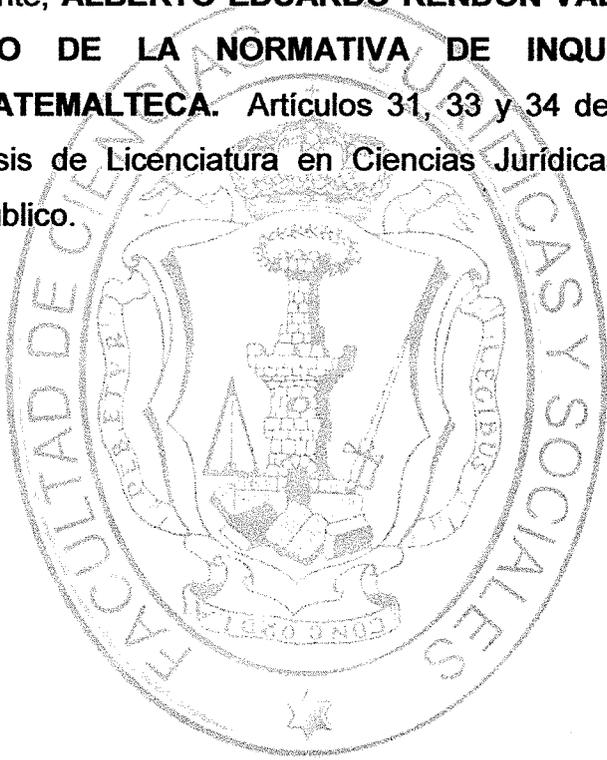
USAC
TRICENTENARIA
 Universidad de San Carlos de Guatemala



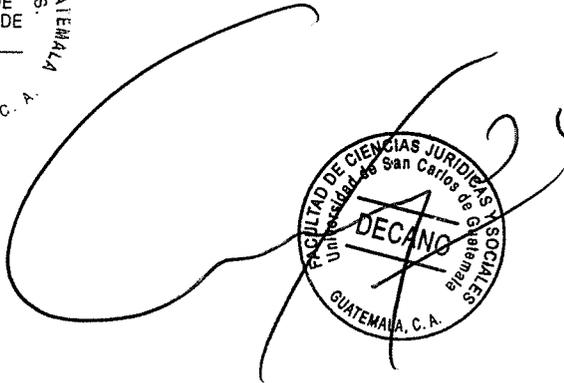
D.ORD. 354-2024

Decanatura de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de San Carlos de Guatemala, once de abril de dos mil veinticuatro.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la impresión del trabajo de tesis del estudiante, **ALBERTO EDUARDO RENDÓN VALENZUELA**, titulado **FORTALECIMIENTO DE LA NORMATIVA DE INQUILINATO EN LA REGULACIÓN GUATEMALTECA**. Artículos 31, 33 y 34 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público.



HMAC/JIMR





DEDICATORIA

- A DIOS:** Por alumbrar mi vida en todo momento y guiándome por el buen camino.
- A MI PADRE:** Federico Guillermo Rendón Molina, por darme la vida, y jamás dejar de creer y confiar en tu hijo, te quiero y te extraño.
- A MI MADRE:** Dora Marcia Valenzuela Bardales, mi madrecita bella que amo con todo mi ser, gracias por confiar en tus hijos y estar con nosotros te quiero madre linda.
- A MIS HIJOS:** Lindos y adorables hijos que son mi razón de ser, los amo y adoro.
- A MIS HERMANOS:** Willy y María, por ser tan unidos y por el apoyo incondicional que me brindan en nuestros proyectos de vida.
- A MI ASESORA:** Licenciada Karla Moscoso, por su gran apoyo y dedicación hacia mí, refleja el gran cariño y aprecio que le tengo.



A:

La tricenaria Universidad de San Carlos de Guatemala, por abrirme las puertas para mi formación profesional.

A:

La Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, por esa linda formación académica que me brindaron mis queridos maestros en mi desarrollo intelectual.



PRESENTACIÓN

Esta investigación corresponde al derecho privado específicamente al derecho civil, toda vez que, como consecuencia de la relación contractual existente entre particulares en cuanto al arrendamiento, se evidencia una desigualdad en cuanto a derechos y obligaciones de las partes; se pretende proponer una solución al conflicto de manera ecuánime, ante un inminente desahucio postulando una reforma de adición al Artículo 40 Ley de Inquilinato, ante procesos que se extienden por más de dos años.

El objeto de dicha investigación es evidenciar la situación relacionada con la Pandemia de Covid-19, que ha afectado a todos los sectores económicos, relacionando derecho comparado como España que ha superado el problema con una ley flexible previendo la ocupación de forma ilegal de residencias, conocido como okupas; frente a la problemática guatemalteca que a falta de pago de alquileres perjudica la economía de los propietarios; obligando a promover procesos judiciales desfavoreciendo a la ya parte vulnerable que el arrendatario.

Esta investigación es de tipo mixta ya que se pretende proponer una solución de manera satisfactoria y expedita, al procedimiento de desahucio necesario, por medio de una reforma de adición al Artículo 40 de la Ley de Inquilinato y reducir los tiempos en procesos que desgastan al sistema de justicia y a las partes procesales de forma innecesaria.

HIPÓTESIS



La actual normativa en materia de derecho civil carece de funcionalidad para resolver el problema de ocupación ilegal, frente al derecho del arrendatario para la desocupación de inmuebles, generando daños en el aspecto económico a los propietarios que limita ejercer su derecho con relación a un desahucio inmediato.



COMPROBACIÓN DE HIPÓTESIS

La hipótesis fue comprobada, utilizando como método de comprobación el descriptivo, analítico, comparativo y bibliográfico, ya que se determinó con claridad la naturaleza de la realidad, al presentar una investigación elaborada sobre la base de aspectos doctrinarios, sociales, legales y humanos de forma objetiva y práctica, respecto a las leyes vigentes en el país en materia civil y constitucional, así como buscar mejorar los mecanismos de protección para erradicar la falta de protección a los derechos de propiedad.

En cuanto a los principios y comprobaciones, utilizados para argumentar la hipótesis, estos fueron los principios filosóficos, al establecer la necesidad que nos permite demostrar cómo el Estado guatemalteco, no ha propiciado la protección a este tipo de problemática a los propietarios de negocios o viviendas, a través de la Ley de Inquilinato.



ÍNDICE

Introducción.....	i
-------------------	---

CAPÍTULO I

1. Los derechos y garantías de las personas propietarias de inmuebles.....	1
1.1. Definición	4
1.2. Formas de adquirir la posesión	10
1.3. Transmisión de la posesión.....	12

CAPÍTULO II

2. Desahucio en la legislación guatemalteca.....	15
2.1. Concepto de desahucio.....	16
2.2. Características	18
2.3. Procedimiento	19

CAPÍTULO III

3. Desahucio en el derecho comparado.....	31
3.1. Legislación mexicana	31
3.2. Legislación de España	36

CAPÍTULO IV

4. Creación de mecanismo de desahucio inmediato	49
4.1. Terminación.....	56
4.2. Renta.....	59
4.3. Creación de mecanismo de desahucio inmediato.....	60
CONCLUSIÓN DISCURSIVA	69
BIBLIOGRAFÍA	71



INTRODUCCIÓN

La estructura del Estado no se encontraba preparada para un acontecimiento como lo fue la pandemia del Covid-19, es por ello que escogí este tema, soportado por la sociedad guatemalteca sin distinción de clase; evidentemente la parte débil de la relación contractual fue la más afectada. Es por ello el trabajo de investigación se fundamenta en esclarecer e individualizar todos los elementos de derecho que pueden ser utilizados por las partes, por incumplimiento contractual por despido o disminución laboral en fortalecimiento de la Ley de Inquilinato.

El Código Civil de Guatemala, regula en el Artículo 1426, que el deudor no es responsable de la falta de cumplimiento de alguna obligación por caso fortuito o fuerza mayor, a no ser que en el momento en que ocurriere, hubiere estado en mora. Asimismo, el Artículo 1906, establece que, si el arrendatario se ve impedido, sin culpa, 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. A raíz de lo anterior y considerando las partes contractuales con respecto al cumplimiento de obligaciones, se deben de tomar en cuenta lo que regula el Código Civil Guatemalteco.

Los propietarios de bienes inmuebles celebran contratos de arrendamiento, donde se estipulan los requisitos del contrato como lo son el plazo y condición, siendo el juicio sumario de desahucio y rentas atrasadas es el proceso donde se transgrede el derecho de propiedad del arrendador, cuando el arrendatario sigue habitando el bien inmueble, sin hacer efectiva la obligación del pago, antes, durante y hasta la sentencia definitiva del juez, pretendiendo éste, el uso y disfrute gratuito del bien inmueble hasta el lanzamiento. La existencia de una débil normativa hace necesario crear el mecanismo para que propietarios, en casos justificados por falta de pago puedan solicitar el desahucio.

El objetivo general fue alcanzado pues se determinó el derecho preferente de la persona a disponer libremente de sus bienes de acuerdo con la normativa, dentro de los límites y con la observancia de las obligaciones que establecen las leyes; siendo el juicio de desocupación y desahucio la vía pertinente para hacer valer el derecho de disponer del mismo, con fundamento en el principio de especialidad en el Decreto 1468 del Congreso de la República de Guatemala.

Éste estudio contiene cuatro capítulos, el primero, se refiere a los derechos y garantías de las personas propietarias de inmuebles; en el segundo, se describe la figura del desahucio en la legislación guatemalteca; el tercero, se realiza un análisis del desahucio en el derecho comparado; por último, el cuarto, se enfoca una propuesta sobre la creación de mecanismo de desahucio inmediato.

Los métodos empleados fueron el deductivo, inductivo y analíticos mismo que ampara la investigación, deduciendo conceptos y sistematizando las diferentes doctrinas encontradas durante el desarrollo de esta. Las técnicas utilizadas fueron la investigación documental, el fichaje y el análisis del contenido legal la que sirvió de base para realizar el informe final.

En Guatemala, un país que tiene un déficit habitacional elevado, sumado a conflictos sociales y laborales hacen necesaria el fortalecimiento a una legislación adecuada, con tribunales capaces encargados de solucionar esos problemas; se recomienda y propone una solución para acortar los excesivos plazos y una forma satisfactoria y expedita al desahucio inmediato, esto se lograría por medio de una adición al Artículo 40 de la Ley de Inquilinato, Decreto 1468 del Congreso de la República de Guatemala.



CAPÍTULO I

1. Los derechos y garantías de las personas propietarias de inmuebles

Por naturaleza el hombre tiene la intrínseca necesidad de poseer sus propios bienes, con el objeto de gozar y disfrutar de ellos de forma pacífica y explotar al máximo su utilidad. Es por ello que el Estado garantiza como derechos primordiales la vida, la libertad y la propiedad privada. Con el transcurso del tiempo, bajo la consideración de la problemática mencionada con anterioridad y el crecimiento poblacional, ha limitado la adquisición de bienes y con ello el equilibrio equitativo, siendo histórica la desigualdad en la cual se distribuye los recursos partiendo de la tierra como un instrumento que se ha venido dando desde la colonia.

Según el Código Civil guatemalteco, Decreto Ley 106, refiere como bienes las cosas que son o pueden ser objeto de apropiación y están clasificados como bienes muebles e inmuebles. Con lo anterior, se puede referir que, “la posesión es una institución jurídica que está relacionada con la propiedad.”¹

Como un impulso para la entrega en propiedad de tierras que se habían tenido en posesión se crea: “...el Decreto 416 de fecha 20 de noviembre de 1888, en el cual resalta el apareamiento de la regularización que el Estado pretende de los excesos en las tierras poseídas con o sin título de propiedad y continúan las oportunidades para que los que

¹ Rojina Villegas, Rafael. *Derecho civil mexicano*. Pág. 577.



poseyeran de hecho terrenos baldíos, terrenos de ejidos o comunales, obtengan el título que los legitime como dueños de los mismos.”²

El problema que conlleva dicha estipulación legal es la desigualdad en cuanto a la cantidad de tierra que se permitía poseer, pues la distribución de tierras fue aprovechada por algunos, para hacerse propietarios de grandes extensiones, generando como consecuencia el aumento de la posesión de hecho, y excesos en la tenencia de la tierra. De tal situación, se establece que “...el primer Código Civil de 1877, regula por primera vez la legitimación de la posesión, otorgando a los poseedores de hecho la oportunidad de adquirir la propiedad de los inmuebles poseídos a través de la usucapión o prescripción adquisitiva.”³

Otro dato importante, es en cuanto a la primera “Ley de Titulación Supletoria de 1926 por medio del Decreto 1455, el cual establece el trámite para la obtención del título de propiedad y se estipula el plazo de 10 años para la adquisición del mismo.”⁴

Asimismo, se establece que, para la tramitación del inmueble a usucapión, está el procedimiento de jurisdicción voluntaria. De lo anterior, se deduce que esta época es trascendental en la legislación guatemalteca, ya que, después de la independencia, se da una etapa de fortalecimiento de la certeza y seguridad jurídica a la institución de la

² Luján Muñoz, Jorge. **Breve historia contemporánea de Guatemala**. Pág. 35.

³ Aguilar Guerra, Vladimir Osman. **Derechos reales**. Pág. 201.

⁴ **Ibid.** Pág. 202.



posesión, estableciéndose una serie de procedimientos que tienen por objeto transformar una situación de hecho, en una institución de derecho.

La problemática en relación a la posesión varía de la normativa jurídica a la realidad, puesto que con tal situación se mantuvo en años posteriores, dándose la problemática de la protección posesoria, hasta la época actual.

En las distintas épocas que forman la historia del derecho en Guatemala, permanece el problema de la posesión de hecho, la ocupación y la tenencia de la tierra, y pese a los distintos esfuerzos por erradicar ese problema por medio de las leyes creadas para el efecto, alcanza sus consecuencias jurídicas hasta la época actual, pues aún existen casos de posesión natural o de hecho sobre bienes.

Son evidentes con frecuencia en el área norte y occidente de Guatemala, de tal forma que: "...pareciera que en Guatemala, durante la colonia, hubo varios patrones respecto a la tierra: la mayor expansión española y ladina fue en el corregimiento del valle y hacia el sur y al oriente de la capital, y apenas se dio en la zona norte y al occidente de Santiago, donde los indígenas conservaron relativamente sus tierras hasta después de la independencias."⁵ La realidad es que, aunque se esté en una época de modernismo y avance tecnológico, económico y parcialmente sociológico; no tiene un progreso significativo en cuanto a una igualdad social, dejando en desventaja a sectores de

⁵ Luján Muñoz. *Op. cit.* Pág. 90.



menores recursos, que no poseen de forma certera determinado espacio territorial que pueda disfrutarse y explotarse.

Asimismo, puede deducirse que gran parte del problema sobre los derechos de propiedad en Guatemala, antecede a la prolongada era de esclavitud y transformación social, con la cual se marca un ausentismo de regulación legal, y a su vez, el establecimiento de un ordenamiento jurídico, con un constante cambio y a favor de los intereses de ciertos grupos sociales. Razones por las cuales, no se logró alcanzar igualdad de derechos en la población guatemalteca.

Aunado a lo anterior, habría que considerar lo que afirman distintas doctrinas que han surgido con el transcurso del tiempo; que discuten los aspectos que constituyen la posesión y que se ve alejada de la realidad.

Por tal razón, conviene conocer, el aspecto doctrinario y legal de la figura jurídica de la posesión, para tener claridad en cuanto al ejercicio de la posesión y como ésta puede ser el medio para la obtención de la propiedad.

1.1. Definición

Considerando el origen de esta institución, se han otorgado distintas definiciones sobre la posesión, tratando de adecuarla lo más posible a su etimología.

Las distintas definiciones doctrinarias que se han suscitado con el transcurrir del tiempo tienen como base el pensamiento romano, en cuanto a esta institución puesto que: “Los jurisconsultos romanos, al principio, sólo conocieron y entendieron la posesión en su aplicación más perfecta; era el caso en que una persona retenía una cosa de un modo actual y exclusivo, pudiendo servirse de ella y en caso necesario, destruirla y consumirla. Bajo esta forma, la posesión aparece como un poder físico, algo material, y como consecuencia decidían que la posesión sólo era posible sobre las cosas corporales, otro género de posesión que consistía en ejercer, de hecho, sobre una cosa un simple derecho de servidumbre. Lo que los romanos llamaban posesión de las cosas corporales, era el disfrute completo y exclusivo de una cosa, análogo al ejercicio regular del derecho de propiedad.”⁶

Puede deducirse que este punto de vista tuvo en algún momento, desventajas para el poseedor, primeramente, porque esta teoría da lugar a no considerar a una persona poseedora de determinado bien, no pudiendo éste hacer valer un derecho que posiblemente creía tener; en segundo lugar, al objeto en sí sobre el cual recae la posesión, puesto que éste, se quedaba desprotegido, debido a que no existía la tutela legal, que mantuviera su existencia en el tiempo. Partiendo del modo de pensar de los jurisconsultos romanos, y adaptando la teoría de Savigny sobre la intención del poseedor; con la finalidad que se adaptaran a un ordenamiento jurídico más cercano a la realidad social de esa cuenta.

⁶ Rojina Villegas. *Op. cit.* Pág. 583.

“La posesión es un hecho jurídico consistente en el dominio ejercido sobre una cosa mueble o inmueble, que se traduce por actos materiales de uso, de disfrute o de transformación, realizados con la intención de comportarse como propietario de la cosa o como titular de cualquier otro derecho real.”⁷

Esta definición puede considerarse como la más acertada y adaptable a la realidad, pues en ella emergen los elementos que constituyen la institución de la posesión el corpus y el animus, pero que inicialmente se señalan como esenciales para la realización efectiva de la posesión. “La posesión es un estado de hecho. Consiste en detentar una cosa de una manera exclusiva y efectuar sobre ella los mismos actos materiales de uso y de goce como si uno fuera su propietario.”⁸

La variante en esta definición es el concepto que se utiliza detentar, porque la detentación como señala Ossorio, es “retener la posesión o propiedad, sin justo título y sin buena fe”⁹; esto puede explicarse como la forma de adquirir la posesión utilizando incluso la fuerza, o engaño; lo cual hace una diferencia en cuanto a la forma de poseer, puesto que uno de los requisitos establece que debe ser adquirida de forma pacífica y de buena fe.

En cuanto a la posesión Ossorio la define “como la tenencia por alguna persona de una cosa bajo su poder, con intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad, ya actúe por sí o por otro.”¹⁰ Un aspecto que resalta en esta definición es en cuanto al

⁷ Bonnecase, Julien. *Tratado elemental de derecho civil*. Pág. 475.

⁸ Planiol, Marcel Ferdinand y Georges Ripert. *Derecho civil*. Pág. 386.

⁹ Ossorio, Manuel. *Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales*. Pág. 342. *Ibid.* Pág. 774.



sujeto que posee determinado bien, haciéndolo factible por medio de un representante, otorgándosele a este último las facultades que la ley establece para el efecto.

“La posesión es una relación o estado de hecho que confiere a una persona el poder exclusivo de retener una cosa para ejecutar actos materiales de aprovechamiento animo dominio como consecuencia de un derecho real o personal o sin derecho alguno.”¹⁰

Esta definición se diferencia, por la existencia e inexistencia de un derecho de posesión sobre cosa alguna, aduciéndose únicamente la exclusividad de ejercer actos que representen la posesión sobre determinado bien, sin embargo, es fundamental que se establezca de forma clara, si existe o no el derecho, puesto que de ello depende que la legislación guatemalteca, muestre el respaldo para hacer valer la existencia de éste.

Aunque las definiciones anteriores tienen variaciones en su estructura, los autores citados resaltan los mismos elementos, el elemento material corpus y el elemento intencional animus, sea en forma conjunta o separada; tales elementos han sido considerados como esenciales para la existencia de la posesión, y que se señalarán durante el desarrollo de este artículo.

En cuanto a la tradición como forma de adquisición de la propiedad, según lo establecido en la ley de la materia se presume que es aceptada en la legislación guatemalteca, encuadrándose tal forma en lo estipulado en el Artículo 618 del Código Civil, “La posesión

¹⁰ Rojina Villegas. *Op. cit.* Pág. 578.

continúa de derecho en la persona del sucesor”, dicha forma puede ser como lo establece el mismo cuerpo legal en el Artículo 641, “La posesión de la herencia se adquiere desde el momento de la muerte del causante.” En conclusión, la posesión se puede adquirir por el propio poseedor cuando los elementos que la integran son realizados por la misma persona que será poseedor y por tradición.

La posesión sobre bienes inmuebles es un derecho reconocido por la legislación guatemalteca, por las instituciones jurisdiccionales, los notarios y la población en general, deben de llenar los requisitos esenciales como: a) el justo título; b) que sea adquirida de buena fe; c) de manera continua; d) pública; e) pacífica; y, f) la solemnidad. Al cumplir dichos elementos esenciales, se debe de reconocer dicho derecho, para que el poseedor del bien inmueble pueda obrar según sean sus intereses para su beneficio o desarrollo.

Según el autor “...la voluntad de conservar la posesión se juzga que continúa mientras no se haya manifestado una voluntad contraria.”¹¹

Se desarrollan otras clasificaciones siendo las siguientes: “Conservación a través de un tercero: la posesión se puede conservar por medio de un tercero, se da en los casos en que se otorgue un bien en arrendamiento, por ejemplo. El propietario se limita a ejecutar actos no constitutivos de la posesión.”¹² En dicho caso, no deja de manifestarse la voluntad del poseedor sobre la cosa, puesto que únicamente se entrega la cosa y otra

¹¹ Borda, Guillermo A. **Tratado de Derecho Civil: Derechos Reales**. Pág. 111.

¹² Planiol y Ripert. **Op. cit.** Pág. 388.



persona ejecuta la voluntad del poseedor; de tal forma que el tercero, reconoce que la posesión del bien representado radica en quien le otorgó dicha representación.

“Conservación de la posesión de inmuebles por la sola intención: después de haber tenido la posesión de un fundo, cesa de ejecutar los actos que constituyen el elemento corporal de la posesión, continúa el poseedor del fundo por el solo hecho de conservar la intención de poseer.”¹³

Entendiéndose con tal definición, que se continúa conservando la posesión, en virtud que no se desprende de la intención sino únicamente de la cosa material. A esto puede agregarse, que la posesión se conserva sólo con ánimo. Pero para que solo el animus conserve la posesión es preciso que la cosa quede materialmente a disposición del poseedor.

En razón de lo anterior, y en virtud que la conservación, al igual que la adquisición puede ser por el propio poseedor o por medio de un tercero.

Por ejemplo, el propietario de una casa que la da en arrendamiento cesa de poseer materialmente la cosa, pero como el inquilino la detenta por él, no deja de ser el poseedor. Si bien el propietario se limita a ejercer actos jurídicos que no son constitutivos de la posesión, no quiere decir que por dejar de ejercer los actos que constituyen el

¹³ Ibid.



elemento corporal de la posesión, deja de conservarla. En estos casos la posesión se conserva sólo por el ánimo.

1.2. Formas de adquirir la posesión

La tenencia de la tierra en Guatemala ha sido un problema histórico, desde la conquista que dio lugar a la expropiación y posteriormente con el prolongado conflicto armado. Según el estudio de mercado de tierras en Guatemala, en una publicación de Naciones Unidas del año 2000, en el año 1979 el 2% de las fincas en el país concentraba el 67% de la tierra arable, y que Guatemala alcanza uno de los valores más altos en concentración de tierras en América Latina.

En la actualidad, la posesión de bienes inmuebles por costumbre lo han heredado de generación en generación, esto se presenta principalmente en el norte y occidente del país. Ejemplo de lo anterior, es el municipio y departamento de Sololá, aproximadamente el 90% de los instrumentos públicos que se autorizan para el traspaso de dominio de bienes inmuebles, son sustentados con derechos de posesión, y en ese sentido, la población en general, las diferentes autoridades, los reconoce y los respeta como una forma de acreditar la propiedad.

Ahora bien, la doctrina enumera dos formas de como adquirir la propiedad:

- a. De manera originaria: puede ser por ocupación sobre bienes muebles, o por usucapión sobre bienes inmuebles; y, la accesión sobre bienes muebles e inmuebles.



b. De manera derivada: el cual puede ser compra, venta, permuta o donación.

Por ocupación, se da cuando son bienes muebles, y se encuentra regulado en el Código Civil, Artículo 586 el cual establece “Las cosas muebles o semovientes que no pertenecen a ninguno, pueden adquirirse por ocupación, de conformidad con lo dispuesto en leyes especiales”, como se colige, se refiere a bienes muebles, en el mismo cuerpo legal se establece el proceso de cómo obtener la propiedad sobre dichos bienes muebles.

La accesión puede darse con bienes muebles e inmuebles, el mismo Código desarrolla las diversas formas, así como el proceso legal a respetar para su formalización, sin embargo, la accesión que trata sobre bienes inmuebles se muestra en raras ocasiones, y es regulado de dos formas, por avulsión y por aluvión, según lo establece el Código Civil.

El Código Civil Decreto Ley 106, Jefe de Gobierno de la República, en el Artículo 676 establece: “(Avulsión). Cuando la corriente de un arroyo, torrente o río segrega de su ribera una porción conocida de terreno, y la transporta a las heredades fronteras o a las inferiores, el dueño de la finca que orillaba la ribera segregada conserva la propiedad de la porción de terreno incorporado; pero si dentro del término de seis meses no ejercitare su derecho, lo perderá en favor del dueño del terreno a que se hubiere agregado la porción arrancada.”



El Artículo 679 establece: "(Aluvión). Pertenece a los dueños de los terrenos confinantes con los arroyos, torrentes, ríos y lagos, el acrecentamiento que reciban paulatinamente por accesión o sedimentación de las aguas."

La posesión por avulsión puede entenderse como el desprendimiento de porciones de tierra por corrientes de ríos, y que, al momento de su anexión a otro bien inmueble, éste se incorporará físicamente, y, el derecho sobre esta porción de tierra se perderá en favor del propietario del bien al cual se agrega, si en seis meses no reclama su derecho el propietario original.

Con relación al aluvión, no es un desprendimiento de una porción de tierra, sino se da de forma paulatina, y en la norma no establece la posibilidad de que sea reclamada la posesión o el derecho sobre esta incorporación a otras propiedades, podemos entender que, al momento de darse, el propietario del bien inmueble al cual se va adhiriendo va adquiriendo el derecho sobre el crecimiento de la extensión de su propiedad.

1.3. Transmisión de la posesión

La transmisión de la posesión está ligada a las formas que la doctrina señala para adquirirla siendo una de ellas por tradición, claro está que, en la transmisión de la posesión, debe cumplirse con el elemento esencial de la posesión, la voluntariedad en ambos sujetos, es decir el consentimiento de forma voluntaria y de común acuerdo.



La legislación guatemalteca, en el Artículo 618 del Código Civil, establece: “La posesión continúa de derecho en la persona del sucesor. El poseedor puede agregar a la suya la posesión de su antecesor o antecesores, con tal que ambas posesiones tengan los requisitos legales.”

Cabe aclarar, que una cosa es que una persona abandone un bien, no mostrando interés sobre si alguien toma o no posesión de éste; y, otra es que desista de la posesión, pero que presencie los actos posesorios de un tercero, sin manifestar oposición, de tal forma que está consintiendo la transmisión de la posesión.

Sin embargo, como todo poseedor originario, el que reciba de otro la posesión debe cumplir con los requisitos esenciales que la ley exige, siendo los que regula el Artículo 620 del Código Civil, “...para que la posesión produzca el dominio necesita que esté fundada en justo título, adquirida de buena fe, de manera continua, pública y pacífica y por el tiempo señalado en la ley.”



CAPÍTULO II

2. Desahucio en la legislación guatemalteca

Los propietarios de bienes inmuebles celebran contratos de arrendamiento, donde se estipulan los requisitos del contrato como lo son el plazo y condición; implicando que el arrendatario o locatario se debe cumplir con lo estipulado en el contrato.

A través del juicio de desocupación se tramitan los litigios surgidos entre arrendadores y arrendatarios, sobre la desocupación del bien arrendado por incumplimiento en el pago de las rentas consecuentemente todos los asuntos que se refieran el contrato de arrendamientos regulados en del Código Civil del Congreso de la República de Guatemala y en la Ley del Inquilinato Decreto 1468.

Es pertinente establecer que la ley procesal establece los pasos y procedimientos legales, "El juicio sumario de desahucio y desocupación representa uno de los medios de que se vale el legislador para proteger la propiedad; es de conocimiento; el juicio sumario de desocupación no solo procede en los casos de desalojo a los inquilinos y subarrendatarios, sino en cualquier situación en que el detentador tenga obligación de restituir el inmueble o lo use sin ningún derecho ni título justificativo. También se utiliza para obtener una condena en relación con las rentas que deba el inquilino."¹⁴ Generalmente el juicio sumario de desahucio y desocupación se derivada de contrato de

¹⁴ Aguirre Godoy, Mario. *Derecho procesal civil de Guatemala*. Pág 87.

arrendamiento, acumula una acción de condena para que en sentencia se resuelva que el demandado debe pagar al demandante las rentas causadas y las que resulten adeudando hasta la efectiva desocupación del inmueble. Es uno de los casos en que se permite la condena a futuro, por no manifestarse un interés actual e inmediato, sino la posibilidad de que no se sigan pagando las rentas hasta la efectiva desocupación del bien inmueble.

2.1. Concepto de desahucio

Es una acción de lanzamiento, expulsión o desalojo de la propiedad rentada, por un arrendatario o inquilino, por el incumplimiento del contrato o convenio celebrado. Es el "acto de despedir el dueño de una cosa o el propietario de una heredad a un inquilino o arrendatario, por las causas expresadas en la ley o convenidos en el contrato."¹⁵

Dentro de los motivos determinantes de la rescisión unilateral de los arrendamientos por iniciativa del arrendador o arrendante, se puede mencionar:

- a) Por término del plazo fijado en el contrato o por la ley.
- b) Falta de pago: cuando el arrendatario no esté solvente con el pago de la renta o adeuda por lo menos dos meses vencidos.

¹⁵ Cabanellas de Torres, Guillermo. **Diccionario jurídico elemental**. Pág 181.

- c) Infracción de cualquiera de las cláusulas estipuladas en el contrato.
- d) Cuando exista alguna prohibición expresa y no se cumpla.
- e) Destinar a un uso o servicio diferente, al pactado dentro del contrato; que le de uso a la cosa arrendada con fines contrarios a la moral, al orden público y a la salubridad pública.

Todas las cuestiones que se susciten con motivo de contrato de arrendamiento se ventilarán por el juicio sumario. La demanda de desocupación debe ser interpuesta por el propietario, o arrendador, en contra de todo simple tenedor o inquilino quien tiene la posesión del inmueble. El desahucio afectará al inquilino, y a los subarrendatarios. El actor puede pedir el embargo, de bienes suficientes para cubrir las responsabilidades del sujeto pasivo. Al emplazar al demandado el juez apercibirá a éste, si no se opone dentro del término de tres días para contestar la demanda, se ordenará la desocupación sin más trámite.

Si no hubiera contestación a la demanda, el juez decretará la desocupación, fijando los plazos establecidos en el Artículo 240 del Código Procesal Civil y Mercantil. Regularmente siempre hay oposición porque el inquilino; quiere ser la víctima de esta situación, y así aprovechar el proceso para seguir habitando el inmueble. Al vencerse el término fijado por el juez procederán al lanzamiento, a costa del arrendatario.

Recursos: Solo son apelables los autos que resuelvan las excepciones previas y la sentencia. Para que el arrendatario se le conceda el recurso de apelación, debe acompañar a su solicitud el documento que compruebe el pago corriente de los alquileres o haber consignado la renta dentro del juicio. El desahucio en la mayoría de las veces es motivado por la falta de pago; el inquilino o el arrendatario han sido amparados con prórrogas legales y la facultad de depositar las rentas atrasadas en el curso del juicio.

2.2. Características

En el proceso sumario de desahucio y rentas atrasadas, la principal prueba que ha de presentar el arrendador, es el contrato, pues es el medio de valor probatorio auténtico, legítimo y único, dentro del cual están plasmadas las condiciones bajo las cuales ha sido otorgado el uso y goce de un bien mueble o inmueble, a un arrendatario, a quién se pretende desaloje o desocupe el bien. Nunca un juzgador va a darle valor probatorio a una prueba que esté basada en hechos negativos, que no tengan certeza, prohibidos por la ley o que entorpezcan la marcha regular del proceso. Por lo que se considera; muy acertado Carnelutti, al decir que no son los hechos sino las afirmaciones, las que darán el valor probatorio a una prueba.

El autor al referirse a la prueba señala: "Se llaman afirmaciones las manifestaciones hechas por una parte al juez, respecto del conocimiento de hechos o derechos, que están destinadas y son adecuadas por su propia naturaleza a producir la sentencia solicitada

por ella. Las afirmaciones son simples comunicaciones de conocimiento y no declaraciones de voluntad.”¹⁶

La legislación guatemalteca indica que, si hubiere hechos controvertidos en un proceso se abrirá a prueba, ya sea al presentar la demanda o en la contestación de ésta, quién ofrece los medios de prueba ha de suministrarlos. El Artículo 126 del Código Procesal Civil y Mercantil; señala: “Las partes tienen la carga de demostrar sus respectivas proposiciones de hecho. Quién pretende algo ha de probar los hechos constitutivos de su pretensión; quién contradice la pretensión del adversario, ha de probar los hechos extintivos o las circunstancias impeditivas de esa pretensión.”

2.3. Procedimiento

El juicio sumario de desahucio y desocupación está regulado en el Código Procesal Civil y Mercantil Decreto Ley 107 el cual en el Artículo 236 establece que todas las cuestiones que se susciten con motivo del contrato de arrendamiento deberán ventilarse por el procedimiento sumario. La demanda de desocupación puede ser entablada por el propietario, por el que ha entregado un inmueble a otro con la obligación de restituirse 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 para su uso y disfrute.

¹⁶ Goldschmidt, James. **Derecho, derecho penal y proceso. T. 3: El proceso como situación jurídica. Una crítica al pensamiento procesal.** Pág. 441.

El juicio sumario de desahucio y desocupación afectará al inquilino a los subarrendatarios a cualesquiera otros ocupantes del inmueble por cualquier título para que se cumpla lo dispuesto en la ley. El arrendante puede pedir el embargo de bienes suficientes para cubrir las responsabilidades a que esté sujeto el demandado según el contrato y el juez lo decretara preventivamente para garantizar las resultas del proceso sumario.

En el Artículo 240 del Código Procesal Civil y Mercantil establece que si los documentos que acompañan al arrendante en la demanda el juez emplazará al demandado para que éste plantee su oposición dentro del plazo de tres días. Si no hubiere oposición, el juez decretará la desocupación, fijando los siguientes plazos:

- a) 15 días si se tratare de casas o locales de habitación.
- b) 30 días si se tratare de un establecimiento mercantil o industrial.
- c) 40 días si se tratare de fincas rústicas.

Estos términos son irrenunciables e improrrogables. El Artículo 241 del Código Procesal Civil y Mercantil establece que fijados los términos anteriormente expuestos el juez ordenará el lanzamiento del bien inmueble al arrendatario que deberá abandonarlo.

La realidad de la problemática del juicio sumario de desahucio es que no se cumple con los plazos establecidos por la ley, porque es un proceso que es demasiado tardado ya



que este dura según el análisis de varios juicios, un promedio aproximado de un año un año y seis meses con lo que se perjudica al arrendante porque que en el lapso de tiempo que dura el procedimiento no percibe la renta y en muchos casos recuperan el pago de los meses atrasados, lo más preocupante es que muchos de los bienes inmuebles sufren daños considerables en su estructura, lo que ocasiona al arrendante daños y perjuicios por que deja de percibir los ingresos mientras dura el proceso y sufre daños en su propiedad.

La acción civil sirve para determinar la facultad que tienen las personas de acudir al órgano jurisdiccional para pedir que le sean satisfechas sus pretensiones en las relaciones que se entablan entre los particulares. “La acción civil es el poder jurídico que tiene todo sujeto de derecho, consistente en la facultad de acudir a los órganos jurisdiccionales, exponiendo sus pretensiones y formulando la petición que afirma como corresponde a su derecho.”¹⁷

Las personas pueden acudir a los tribunales de justicia para pedir el cumplimiento de una pretensión, reclamando lo que consideran justo al derecho que le corresponde. A esto se le consideran actos procesales.

Tanto la ley, la costumbre y jurisprudencia establecen que en los actos procesales pueden haber hechos puramente naturales que deben considerarse y que sin embargo producen consecuencias jurídicas de la máxima importancia, como ocurre con el

¹⁷ Ossorio. *Op. cit.* Pág. 33.

nacimiento y con la muerte. Por el contrario, existen otra clase de hechos que son jurídicos por las consecuencias que producen, pero en los cuales tales consecuencias están determinadas por la intervención de la voluntad humana, sea en forma expresa o tácita; a esta clase de hechos jurídicos se les denomina propiamente actos jurídicos.

Sólo son actos procesales los que se realizan dentro del proceso, por lo que unos terminan sus efectos en él y otros solamente repercuten en el mismo, porque afectan al objeto sobre el que versa. Se ha señalado por algunos autores que los actos procesales para que tengan el carácter de tales deben ejercer una influencia directa e inmediata en el proceso, o en otras palabras, no son actos procesales aquellos que la tienen de modo secundario o indirecto; por eso no se ha considerado como acto procesal, por ejemplo, el otorgamiento de un poder.

Los elementos del acto procesal pueden ser el sujeto, ya que todo acto debe proceder de alguien cuya declaración o manifestación de voluntad produzca la modificación de la realidad con relación a la cual se ejecuta; en este sentido los actos pueden ser unipersonales o pluripersonales o colectivos y el objeto o sea la persona, cosa o actividad sobre la que recae el acto, que se destaca claramente en los ejemplos puestos por los jurisconsultos en las situaciones en que se ordena el reconocimiento judicial de una de las partes o se entrega al depositario un bien embargado, o se emplaza al demandado para que comparezca ante el juez respectivamente y el acaecimiento o transformación del mundo exterior que el acto implica, que puede ser estado permanente o evento momentáneo.

El acto procesal tiene un carácter importante dentro del proceso que, por la intervención de la voluntad humana, por la cual se crea, modifica, o extingue alguna de las relaciones jurídicas que componen la institución procesal. “Los actos procesales son los que por medio del cual el proceso se realiza, de modo que aquel ha de producir sus consecuencias en forma directa en el proceso.”¹⁸

En conclusión, los actos procesales son los que realizan las partes y tribunal para preparar, iniciar, impulsar y terminar el procedimiento, logrando el fin que el proceso se proponen en este caso una sentencia favorable.

Los autores Montero y Chacón establecen requisitos fundamentales para que se lleve a cabo el acto procesal de conformidad con lo regulado por la ley los cuales son los requisitos subjetivos, objetivos y actividad dentro de los cuales están los requisitos subjetivos, objetivos y de actividad.

“Son los que hacen referencia a que el acto debe ser realizado por la persona que la ley establece como sujeto del mismo, a la aptitud de este, esto es a la concurrencia en él de las calidades que la ley impone, y a la voluntad entendiéndose que debe estarse a la voluntad manifestada y no a la real.”¹⁹ El acto procesal debe ser genéricamente posible,

¹⁸ Montero Aroca, Juan y Chacón Corado Mauro. *Manual de derecho procesal civil guatemalteco*. Pág. 212.

¹⁹ *Ibid.* Pág. 216.

Idóneo para la finalidad que se busca y además justificado, en consecuencia, los requisitos objetivos son la posibilidad, idoneidad y causa.

“Los requisitos objetivos se refieren al objeto del mismo acto, a aquello sobre lo que recae, que tiene que ser posible, determinado, idóneo y lícito, y a la cauda del acto, entendida como finalidad objetiva para la que la ley lo ha previsto.”²⁰

Los requisitos de actividad son los últimos que se deben citar para concluir con las exigencias que deben cumplir los actos procesales dotados de eficacia según la doctrina.

“Los requisitos de actividad son los que se concretan en el lugar, tiempo y forma determinado atendiendo su mayor transcendencia y regulación de las normas procesales.”²¹

Montero y Chacón, indican que son del criterio que debe distinguirse la circunscripción o territorio jurisdiccional, como la sede o población que sirve de residencia al órgano jurisdiccional dentro de esa circunscripción y el local o recinto topográfico como lo denominan los diferentes autores, que es donde tiene su asiento físico el tribunal. Es importante esta diferenciación que realiza en cuanto a los requisitos de actividad referidos al lugar, porque ella permite precisar con su propia naturaleza, las actuaciones que se lleven a cabo dentro de la circunscripción, sede y local o fuera de ellos a través de los llamados despachos, exhortos y suplicatorios.

²⁰ *Ibid.* Pág 216.

²¹ *Ibid.*



El tiempo es evidente, puesto que el proceso está ordenado cronológicamente a fin de limitar su duración y hacer con más rapidez el proceso.

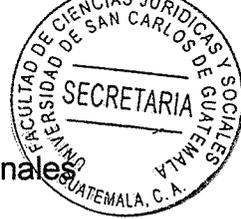
Tiene entonces una relación directa con la duración del proceso, ya que a través de limitaciones de orden temporal puede alargarse o reducirse la tramitación del mismo proceso, pero también puede influir en la oportunidad de defensa concedida a las partes, toda vez que debe tomarse en cuenta que especialmente el demandado, debe disponer de tiempo suficiente para reaccionar ante la acción del demandante.

El plazo es el lapso de tiempo concedido para realizar un acto procesal, se dividen en la doctrina en impropios y judiciales o propios.

“Constituye un vocablo de constante uso en materia jurídica, porque significa espacio de tiempo que la ley unas veces, el juez en otras o las partes interesadas fijan para el cumplimiento de determinados hechos jurídicos, generalmente de carácter civil o procesal.”²²

Es importante conocer la clasificación de los plazos para poder aplicar cada uno a las circunstancias que se puedan presentar dentro del proceso por consiguiente se pueden clasificar de la siguiente manera:

²² Ossorio. *Op. cit.* Pág. 759.



Plazos impropios estos son los que la ley establece para que el personal de los tribunales señale términos, dictar sentencias, realizar notificaciones, entre otros. Plazos judiciales o propios son aquellos que el juez señala como por ejemplo el plazo extraordinario de prueba que se establece en el Artículo 124 del Código Procesal Civil y Mercantil. Estos plazos se encuentran mencionados en la ley, pero sólo en cuanto a su duración máxima, y más en algunas situaciones la ley no señala ningún plazo y no por ello el juez se encuentra imposibilitado de fijarlo.

Plazo legal son aquellos que están estipulados en la ley para que dichos actos sean realizados en el tiempo establecido en la norma jurídica como por ejemplo interponer excepciones previas.

Plazos prorrogables e improrrogables esta división se hace en atención a que puede extenderse o no para el cumplimiento de los actos procesales. En principio, no hay ningún impedimento para que el juez pueda extender los plazos que él mismo ha fijado, si no está señalada su duración máxima en la ley o bien dentro de ella. Los plazos legales son por lo general improrrogables, a menos que la misma ley lo permita. Así ocurre, por ejemplo, en el término ordinario de prueba que puede prorrogarse por diez días más a solicitud de parte. En cambio, son improrrogables los términos que se conceden para la interposición de los recursos.

Cabe resaltar de forma breve los antecedentes de la contratación "la cual, durante los tiempos anteriores al derecho romano, en donde al contrato se le daba la connotación

de una solución pacífica provocada mediante el delito, concretándose para el efecto a mundo jurídico del mando del rey.”²³ Es decir, que lo pactado en ese instrumento desde ese entonces era considerado como ley que regía la actividad regulada en el mismo; en otros casos era utilizado en conciliaciones de personas, donde se establecía el acuerdo a que habían llegado.

El autor señala que: “en el derecho romano, el contrato tiene una significación especial, referida a aquellos supuestos en los que el acuerdo de voluntades podía producir plena obligatoriedad.”²⁴ Es decir, que el elemento fundamental de la contratación es el consentimiento el cual crea derechos y obligaciones para ambas partes. En esencia, la observancia de una forma especial se admitió en algunos contratos verbales, palabras prescritas en forma de preguntas y respuestas, “En los contratos verbales la causa consistía en la transcripción realizada en los libros del páter familia, como consecuencia de operaciones jurídicas libremente consentidas por las partes.”²⁵

Se considera, que los romanos no llegaron a formular un concepto definitivo de contrato, aunque sí de convenio jurídico a pesar de que tuvieron una serie de figuras contractuales. A la par del cristianismo se desarrolló el comercio siendo la ética y no la técnica, el punto fundamental de todo problema jurídico.

²³ Contreras del Llano, Concepción. **Cesión de finca a cambio de edificación futura. La posición del cedente.** Pág. 25.

²⁴ Aguirre Godoy. **Op. cit.** Pág. 18.

²⁵ Contreras del Llano. **Op. cit.** Pág. 26.

Asimismo, se puede establecer que la obligatoriedad que tiene el contrato se ha mantenido en diversas manifestaciones, dando lugar a una diversidad de sistemas de contratación; de esta manera han surgido un sin fin de contratos para satisfacer diversas necesidades, los cuales han sido contenidos en varios cuerpos legales a lo largo de la historia: "...A partir del movimiento codificador del derecho civil, culminante con la promulgación en 1804 del Código Civil Francés (Código de Napoleón) desde el siglo pasado, se ha comenzado la tarea de codificar y sistematizar las normas dispersas."²⁶

En la Época del cristianismo el protagonista del contrato es la sociedad, los individuos pactan y se someten a lo que el bien común les reclame. De allí que se haga especial énfasis en las figuras jurídicas que regulan el derecho de obligaciones y contratos prestando para ello especial atención desde la evolución del derecho romano, el cual es fundamento del sistema actual y no se ha podido evitar en forma alguna la antigua doctrina.

Por lo que es de hacer notar que el derecho de obligaciones se interpreta como el pensamiento romano más vivo en el mundo jurídico actual, puesto que sin duda ha desempeñado un rol significativo en el tecnicismo, grado de contemplación y universalidad de sus instituciones. Sin embargo y debido a la explosión tecnológica en la última década de siglo XX, los fenómenos sociales tales como la globalización y la concepción que el hombre tenía acerca de sus relaciones obligacionales con sus semejantes cambia de una forma radical y es a partir de ahí que inicia una nueva forma

²⁶ Ibid.



de contratar; y derivado de esa transformación cronológica, es que se sustituye la tradicional forma escrita contenida en documento público, por la más novedosa y ágil introducción de los medios electrónicos e informáticos actuales.

El contrato civil lo define el Artículo 1517 del Código Civil, como: “Hay contrato cuando dos o más personas convienen en crear, modificar o extinguir una obligación.” Es decir, aquel acuerdo de voluntades divergentes, por medio del cual las partes crean, modifican o extinguen una relación jurídica de carácter patrimonial.

De lo anterior, se puede decir que el contrato es una institución por medio del cual se crea un negocio jurídico en el que intervienen dos o más personas con capacidad para contratar y voluntad propia para crear, modificar o extinguir derechos y obligaciones sobre una cosa determinada. Existiendo entre éstos una diversidad que se pueden mencionar civiles, laborales, administrativos, mercantiles.



CAPÍTULO III

3. Desahucio en el derecho comparado

El arrendamiento, entonces, sirve entre otras cosas, para que algunas personas que carezcan de un lugar propio puedan tener vivienda, a través del uso del bien pagando por ello. A continuación, se describen algunas legislaciones sobre el tema:

3.1. Legislación mexicana

México es un caso interesante para analizar, el juicio especial de desahucio es por naturaleza ejecutivo y, por tanto, la sentencia que ahí se dicte debe decidir sobre la procedencia de la ejecución, es decir, del requerimiento y apercibimiento de lanzamiento que se hace en el auto inicial. Por ello, la interpretación armónica de los Artículos 490, 492 y 496 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, debe ser lógicamente en el sentido de que la sentencia condenatoria, deja viva la providencia de lanzamiento de que se apercibe inicialmente al inquilino.

La expresión providencia de lanzamiento, que utiliza el Artículo 492 de dicha legislación no puede circunscribirse al acto procesal, sino a la decisión de lanzamiento, porque entre providencia de lanzamiento y sentencia de lanzamiento no hay diferencia sustantiva, en tanto que la segunda decide sobre la procedencia de la primera, declarándola



subsistente, y señalando el plazo para la desocupación que será el que falte para completarse el previsto en el Artículo 490 del mismo cuerpo legal.

En consecuencia, el pago de las pensiones debidas con posterioridad a la existencia de una sentencia ejecutoriada que decreta el desahucio impide el lanzamiento, debiendo el juez declarar improcedente la diligencia y condenar en costas al inquilino, con fundamento en el segundo supuesto previsto por el Artículo 492, máxime si se considera que el objeto del juicio especial de desahucio, es el lanzamiento por la falta de pago de dos o más mensualidades, pero no la terminación o rescisión del arrendamiento.

En el entendido que no siendo materia de la sentencia relativa la extinción de la relación contractual, aun cuando exista sentencia condenatoria, tal relación sigue vigente, de suerte tal que si el inquilino paga las rentas debidas no puede ejecutarse el lanzamiento que fue decretado sólo por la falta de pago, obligación que quedó cumplida; lo contrario implicaría dejar en estado de indefensión al arrendatario, por lo que a la terminación del arrendamiento se refiere.

Además, el lanzamiento decretado en la sentencia debe suspenderse en virtud del pago de las pensiones debidas, pues no puede ejecutarse cuando la situación sobre la que juzgó ha variado; lo único que sustenta la sentencia condenatoria es la falta de pago, ejecutándose éste, se extingue el hecho que la sustenta y que legalmente hacía procedente el lanzamiento derivado del juicio de desahucio.



La interpretación aquí establecida respecto del Artículo 492 está en armonía con el espíritu y la intención que han motivado al legislador en la materia inquilinaria, pues además de que favorece al arrendatario, parte débil en la relación contractual, en la medida que el pago de las rentas debidas suspende el lanzamiento decretado en la sentencia, respeta los derechos del arrendador, pues si a través del juicio especial de desahucio solicitó el lanzamiento por la falta de pago de las mensualidades y no la terminación del arrendamiento, al cumplir el inquilino con su obligación de pago, satisface el derecho del arrendador, de recibir las rentas más las costas causadas.

Una correcta interpretación del Artículo 482 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Sinaloa, resultante de la apreciación de ese dispositivo, con relación a las demás disposiciones por las que se rige el juicio especial de desahucio, revela que la facultad conferida al juzgador, para dejar insubsistente el apercibimiento de lanzamiento y dar por concluido el procedimiento cuando el inquilino exhibe el recibo o el importe total de las rentas adeudadas, sólo se refiere precisamente a la providencia de lanzamiento que se decreta en el auto inicial, con la que se apercibe a la parte demandada en la primera diligencia, regulada por el Artículo 476 del ordenamiento procesal invocado.

Pero no a la diligencia de lanzamiento que el juez ordena en ejecución de la sentencia ejecutoriada de desahucio, por la que se resolvió la controversia; porque si la exhibición indicada se hace, cuando ya hay sentencia ejecutoriada en cuyo cumplimiento se ordenó la desocupación y entrega del inmueble arrendado, el acto del inquilino no puede tener por consecuencia legal, la de evitar la ejecución de la sentencia y dar por terminado el



procedimiento, sino que sólo podrá tener por efecto el de liberar al consignante de la condena al pago de las rentas adeudadas contenida en la sentencia, y en su caso, liberar los bienes embargados.

a) Proceso de desahucio

De conformidad con el Artículo 489 del Código de Procedimientos Civiles, para el Distrito Federal, y demás preceptos relativos al juicio especial de desahucio, para la procedencia de dicho juicio, no se requiere que la falta de pago de rentas sea imputable al inquilino, ya que ese tipo de juicios se funda únicamente en la simple falta de pago de dos o más mensualidades sin hacer distinción alguna. Es decir, no se establece si la falta de pago debe ser o no imputable al arrendatario, de modo que, aunque tal falta de pago no le sea imputable, éste habrá de liberarse pagando o demostrando el pago.

Corrobora lo anterior, la circunstancia de que, en el juicio de desahucio, se pueden exigir no sólo las rentas pendientes de pago a la fecha de presentación de la demanda, sino también las debidas a la fecha en que se efectúa el emplazamiento. Situación distinta ocurre en el juicio rescisorio de arrendamiento por mora, que se basa en el incumplimiento culposo de las obligaciones, en el que, si no se señaló domicilio para el pago de rentas, rige la regla del Artículo 2427 del Código Civil Federal mexicano, por virtud del cual debe existir requerimiento de pago, previo al ejercicio de la acción de rescisión respectiva. En muchos aspectos la legislación mexicana en materia de



arrendamiento es similar a las ya relacionadas, contando además con amplia jurisprudencia sobre la misma.

b) Legislación

Algunas de las disposiciones que se consideran dignas de mención son las establecidas en el Código Civil Federal mexicano, entre las cuales se encuentran las siguientes:

“Artículo 2448 A.- No deberá darse en arrendamiento una localidad, que no reúna las condiciones de higiene y salubridad exigidas por la Ley de la materia.”

“Artículo 2448 C.- La duración mínima de todo contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación será de un año forzoso para arrendador y arrendatario, que será prorrogable, a voluntad del arrendatario, salvo convenio en contrario.”

“Artículo 2448 D.- Para los efectos de este capítulo, la renta deberá estipularse en moneda nacional.” La costumbre que generalmente se adopta en una relación contractual, dependiendo la región o el país al que se refiera la legislación, comparado a lo descrito es un criterio muy acertado pues generalmente, gran parte o muchos arrendadores en la mayoría de los países latinoamericanos obligan a los arrendatarios a pactar cláusulas tales como la devaluación de la moneda nacional con relación al dólar



de Estados Unidos de América o U.S.A. o sea que la renta deberá pagarse en forma directamente proporcional al precio del dólar, si este sube, también sube la renta en la misma proporción.

El Artículo 2398, segundo párrafo, establece: “El arrendamiento no puede exceder de diez años, para las fincas destinadas a habitación, de quince para las fincas destinadas al comercio y de veinte para las fincas destinadas al ejercicio de una industria.” Esta disposición constituye en alguna forma un beneficio para el arrendador, aun cuando es lo que podríamos considerar a largo plazo, diez años, pero al fin el contrato de arrendamiento no puede ser prorrogado por ningún motivo y termina su vigencia totalmente por ministerio de Ley, quedando nuevamente a disposición el inmueble del arrendador. Por su parte el Artículo 2448 H, preceptúa que: “El arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, no termina por la muerte del arrendador ni por la del arrendatario, sino por los motivos establecidos en las Leyes.” Esta disposición la aplican en El Salvador y Costa Rica en forma expresa como queda antes anotado.

3.2. Legislación de España

El llamado Código Penal de la Democracia ha reintroducido en el articulado como delito la ocupación pacífica de bienes inmuebles como ya hiciera el Código Penal en el artículo 1848 (Artículo 430), la reforma de 1850 (Artículo 441), el Código Penal de Carlos VII (aunque no tuvo vigencia en toda España, Artículo 429), y el Código Penal de 1928 (Artículo 709); el Código de la Dictadura de Primo de Rivera, a considerar como delito de

sedición la comisión simultánea o la reiterada de este delito en un breve período de tiempo en un mismo término municipal.

El primero de los Códigos Penales españoles, de 1822, sólo tipificaba como delito la usurpación (despojo, en terminología de la época) pacífica cuando se trataba de bienes públicos o comunales (Artículo 341). En el Código Penal de 1870 (Artículos 607.4.º y 609) y en el Código Penal de 1932 (Artículos 582.4.º y 584), la ocupación pacífica parece relegarse a la categoría de falta. Otra interpretación llevaría al absurdo jurídico y debe rechazarse toda interpretación que conduzca al argumento absurdo; pues no tendría sentido que se tipificase como falta: 1.º la entrada en heredad ajena cerrada o en la cercada, si estuviere manifiesta la prohibición de entrar, o 2.º el sólo hecho de entrar en heredad murada y cercada sin permiso del dueño; y se considerase atípica la conducta más grave de ocupar sin autorización debida o mantenerse contra la voluntad de su titular, que implica necesariamente una previa entrada.

Lo mismo puede decirse del Código Penal de 1944, si bien limitado al sólo hecho de entrar en heredad murada o cercada sin permiso del dueño (Artículo 590). Desde la reforma del Texto refundido de 1973 por la Ley Orgánica 3/1989, de 21 de junio, de actualización del Código Penal, y hasta el Código Penal de 1995, la persecución de tal conducta quedó condicionada a la previa denuncia del perjudicado.

Tras la reintroducción en el Código Penal de 1995 de la ocupación pacífica de bienes inmuebles como delito ha existido una oposición por diversos operadores jurídicos a la



aplicación del Artículo 245.2 del Código Penal español, una gran permisividad institucional a favor de la ocupación, y diversos intentos parlamentarios de derogación. Así, algunas asociaciones de abogados como ALA, Asociación Libre de Abogados en Madrid, o ACDDH Asociación Catalana Para la Defensa de los Derechos Humanos en Barcelona, y el Informe Análisis socio-jurídico sobre la necesidad de derogar el Artículo 245.2 del Código Penal, elaborado por la Comisión de Defensa de los Derechos de las Personas del Colegio de Abogados de Barcelona.

El cual no fue asumido por la Junta que presidía el Colegio, han mostrado la necesidad de derogar el Artículo 245.2 del texto punitivo, comportándose como una auténtica red de profesionales de la justicia, especializada en la defensa legal de la protesta; la Fiscalía del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña concluyó que la entrada en vigor de la Ley 1/2000, de 7 de 14/02/2019 enero, de Enjuiciamiento Civil podría entrañar una derogación tácita de la norma penal; Jueces para la Democracia, tras el congreso anual celebrado en Santander los días 7, 8 y 9 de noviembre de 1996, acordó solicitar al Parlamento Español la derogación del Artículo 245.2 del Código Penal.

El defensor del pueblo ha mediado instando cesiones temporales de otros inmuebles vacíos o el retraso del desalojo de okupas y considera que ha de ser la jurisdicción civil, con sus correspondientes acciones, la más adecuada para reponer a los propietarios en la posesión de sus inmuebles y que en el supuesto de que esas acciones civiles no ofrezcan unas respuestas eficaces y rápidas, deberán ser modificadas para lograr que dichos propietarios reciban la protección y tutela que merecen, de modo que el derecho



penal y las sanciones que de él se derivan, queden reservadas para supuestos muy limitados y para aquellos casos en los que el derecho civil se haya mostrado inoperante.

El gobierno atendiendo a una proposición no de ley del Parlamento de Cataluña, concedió el indulto por Real Decreto 2462/2000, de 1 de diciembre de 2000, a un okupa condenado por los disturbios ocasionados en una manifestación de protesta tras el desalojo del Cine Princesa y en la VI Legislatura (1996-2000) y VII Legislatura (2000-2004) se han presentado un total de cuatro proposiciones de ley orgánica para la despenalización de la ocupación de inmuebles ajenos que no constituyan morada proponiendo que el apartado 2 del Artículo 245 quedase sin contenido y que los jueces y tribunales procediesen a revisar de oficio las sentencias condenatorias dictadas en aplicación de dicho tipo penal.

Asimismo, existe un sector doctrinal y jurisprudencial que, al amparo del manido principio de intervención mínima, pretende restringir el ámbito de aplicación del Artículo 245.2 del Código Penal, so pretexto de existir una protección del patrimonio inmobiliario en el orden jurisdiccional civil, a través de la asimilación del okupa al precarista, las acciones registrales, petitorias y posesorias, juicios verbales de tutela sumaria de la posesión; y desde la entrada en vigor de la Ley Orgánica 4/2015, de 30 de marzo, de Protección de la Seguridad Ciudadana, una protección del patrimonio inmobiliario en la vía administrativa, Artículo 37.7 Ley Orgánica de Seguridad Ciudadana.



La reciente Ley 5/2018, de 11 de junio, de modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero de Enjuiciamiento Civil, con relación a la ocupación ilegal de viviendas, coloquialmente conocida como desahucio exprés contra las ocupaciones, viene a ahondar en una posible derogación si no tácita, sí de facto de la norma penal, cuando el perjudicado por la ocupación ilegal se trate de una persona física propietaria o poseedora legítima por otro título de una vivienda o parte de ella, de entidades sin ánimo de lucro con derecho a poseerla, y de entidades públicas propietarias o poseedoras legítimas de vivienda social; quedando reducido en la práctica el ámbito penal a las entidades con ánimo de lucro, bancos, fondos buitres, entre otros.

Y ello, porque una vez ejercitada por la persona individual, entidad sin ánimo de lucro, o entidad pública la acción civil, y recuperada la posesión que es lo que verdaderamente le interesa, por parte del propietario o poseedor legítimo por otro título de una vivienda o parte de ella, con normalidad no ejercerá posteriormente la acción penal para interesar la condena por este delito. La acusación pública, pese a tratarse de un delito perseguible de oficio, y al que no es de aplicación el principio de oportunidad reglada, tampoco podrá ejercitar esa acción penal sin previo conocimiento de la notitia criminis si no existe denuncia, querrela, o atestado policial, formando parte de la cifra negra de delitos.

Los partidarios de la no intervención penal ante el movimiento okupa sostienen que estamos ante un delito de nuevo ajeno al derecho histórico español por cuya necesidad político-criminal es más que dudosa. Señalan además que, aunque los que puedan suponer una molestia, por regla general este tipo de conductas tiene lugar en edificios

abandonados por sus moradores o propietarios; y no es más que una manifestación de cultura alternativa, lo cual siempre, si es ejercido sin violencia o intimidación sobre las personas, puede suponer sesgo de heterodoxia o, simplemente, diversión, a la vida ordinaria de suyo asaz y gris.

Lo cierto es que el legislador de 1995 entendió que era necesario regular una conducta que venía extendiéndose bajo la denominación conocida de okupas, con objeto de dotar a la posesión de inmuebles de una mayor protección, adicional a la civil y administrativa. El debate sobre la tipificación penal de este delito se sitúa fuera del mundo del derecho para residir en el de la política.

El Estado aplica siempre la consecuencia penal de lo injusto, allí donde la civil, ejecución forzosa, restitución, indemnización, no le parece suficiente para reprimir lo injusto. Así ocurre, cuando, como en el caso de homicidio, violación, entre otros, la indemnización civil no puede constituir la reparación de la perturbación jurídica. Cuando el orden jurídico atribuye a un bien jurídico atacado un valor especialmente alto y quiere expresar, por tanto, la desaprobación del ataque en forma particularmente enérgica. Cuando la frecuencia de la agresión, el incremento de ciertos delitos hace sentir la necesidad de crear una contrapartida suficiente, por medio de una rigurosa amenaza penal. El delito, definido según su contenido, es, por tanto, el ataque a los intereses jurídicamente protegidos, especialmente peligroso, a juicio del legislador, para el orden jurídico existente.



Afirma la doctrina que en el delito de usurpación de bienes inmuebles tenemos el clásico supuesto de tipo penal que se encuentra en tierra de nadie, por así decirlo. Son tipos que tienen su origen en un ilícito civil y que posteriormente el legislador ha considerado, por motivos de política jurídico criminal, oportuno el tipificarlos. Es indudable que el legislador tuvo en mente el fenómeno de los okupas a la hora de incluir esta conducta en el Código Penal; sin embargo, no encontramos ante un delito ad hoc en su naturaleza que penalice únicamente a este colectivo, cosa que sería bastante dudosa, ya que nuestro derecho penal no es de autor, sino de actividad.

Por lo tanto, hay que contemplar este delito como un complemento a la protección civil que se da a la posesión y al resto de los derechos inherentes al dominio. En resumen, estamos ante un delito que proviene de una infracción de tipo civil que ya contaba con sus propios medios de tutela frente a las intromisiones ilegítimas contra la propiedad y la posesión.

El delito tipificado en el Artículo 245.2 cumple una función de prevención general, más que de prevención especial en concreto, habida cuenta de la levedad de sus penas. Esto quiere decir que el legislador, al incluirlo en el Código Penal de 1995 ha puesto un plus de desvalor sobre dicha conducta, que durante los años 80 y 90 adquirió especial virulencia en España. En los últimos años, la ocupación de bienes inmuebles, lejos de ser un fenómeno aislado y tendente a la eliminación, se ha multiplicado exponencialmente. Así lo atestiguan los datos de las Memorias de la Fiscalía General del Estado.



Se trata, pues, de un delito que está en la frontera del ilícito civil, ámbito en el cual tiene su origen esta conducta, y para la cual existen los siguientes remedios en el orden jurisdiccional civil:

a) Asimilación del okupa al precarista:

A través de esta ficción jurídica, y como medio para lograr la recuperación de la plena posesión de una finca rústica o urbana, se le pasaría a considerar al okupa como un precarista (Artículo 250.1. 2.º Ley de enjuiciamiento Civil); y ello pese a no haber sido cedida la finca por el dueño, usufructuario o persona con derecho a poseer. Esta equiparación del okupa al precarista supone una perversión del proceso civil y una utilización torticera y desnaturalizada del mismo, así como una rotura con los esquemas clásicos y una crisis del sistema.

b) Protección civil a través del registro de la propiedad (acción real registral del Artículo 41 Ley Hipotecaria).

Existe para los bienes inmuebles la posibilidad de inscripción de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles en el Registro de la Propiedad (Artículo 1 Ley Hipotecaria), lo que ofrece una publicidad oficial de la situación jurídica de los mismos, para dar fijeza y seguridad al tráfico jurídico, tanto para el adquirente de buena fe, como para aquellas personas que figuren inscritas como sus titulares. Todo el ordenamiento jurídico ofrece a éstos últimos la posibilidad



de hacer valer su derecho inscrito a través del juicio verbal frente a quienes se opongan a ellos o perturben su ejercicio Artículos 41 Ley Hipotecaria y 250.1. 7.º Ley de enjuiciamiento Civil, sin disponer de título inscrito que legitime la oposición o la perturbación.

Como requisito previo de admisión a trámite de la demanda se exige que el actor exprese en la misma, las medidas que se consideren necesarias para asegurar la eficacia de la sentencia que recayere, la caución que habría de prestar el demandado en caso de comparecer y contestar a la demanda, sin cuya prestación el demandado no podrá oponerse a ella, y que acompañe certificación literal del Registro de la Propiedad que acredite expresamente la vigencia, sin contradicción alguna, del asiento que legitima al demandante (Artículo 439.2 Ley de Enjuiciamiento Civil).

c) Relaciones jurídico-reales no inscritas o no inscribibles (acciones posesorias y petitorias)

Para las relaciones jurídico-reales no inscritas o que no pueden llegar a inscribirse, posesión no basada en la titularidad de un derecho real como es la del mero usucapiente, y que forman parte del patrimonio inmobiliario de una persona, el derecho civil ofrece los antiguos interdictos de tutela de la posesión de bienes inmuebles, ahora juicios sumarios, que se dilucidan también a través del juicio verbal Artículo 250.1.4.º.I Ley de Enjuiciamiento Civil.



Esta acción, tiene dos limitaciones significativas: le es de aplicación un plazo de caducidad de un año (Artículo 439 Ley de Enjuiciamiento Civil); y, sobre todo, ha de acreditarse un despojo o perturbación que lesionen un estado posesorio previo, que en muchos casos no existe, por ejemplo, haberse recibido el inmueble en herencia o por adquisición en un concurso de acreedores). Por esta última razón, tampoco da solución a la problemática de ocupación.

En contra de esta última limitación, el despojado, que ostenta la posesión como derecho, posesión incorporal del despojado durante un año desde el despojo conforme al Artículo 460. 4.º Código Civil, puede cederla; por lo tanto, ejercitar el cesionario el interdicto, hoy juicio verbal sumario, durante el tiempo que resta hasta el transcurso de un año desde el despojo. Se trata pues, de un supuesto de adquisición de la posesión como derecho, la adquisición de la posesión incorporal del despojado, cuando éste cede al adquirente la facultad de reclamarla del despojante, quedando legitimado el cesionario para el ejercicio de todas las acciones que corresponderían al cedente, despojado, si éste se las hubiera transmitido por venta en escritura pública de un inmueble por el despojado a un tercero si de la misma no se deduce la voluntad de excluir la transmisión de la posesión como derecho.

Y ello, sin perjuicio de ejercitar las acciones oportunas acciones petitorias en el proceso plenario declarativo correspondiente en virtud de la relación jurídica que vincula al sujeto con la cosa, el dueño puede ejercitar la acción reivindicatoria, el usufructuario la *vindicativo usufructus*.



La protección posesoria no interdictal sigue siendo posible en juicio ordinario, aunque por su lentitud y mayor coste no se emplee. No puede obviarse la acción reivindicatoria del Artículo 348.2 Código Civil.

d) Desahucio exprés contra las ocupaciones Artículo 250.1. 4.º. II Ley Enjuiciamiento Civil

Aunque no hay ninguna ley que ampare la ocupación entendida como usurpación de la posesión de un bien inmueble a su legítimo poseedor, la legislación procesal no dispone de instrumentos rápidos y eficaces para que el propietario pueda recuperar la posesión de su bien, la excepción es el desalojo inmediato como medida cautelar penal, al amparo del Artículo 13 Ley de Enjuiciamiento Civil. Ello ha generado un clima de inseguridad jurídica entre los propietarios porque el derecho les veda la autotutela, y el legislador no les ha dotado de mecanismos ágiles para la recuperación de su inmueble; trascendiendo el problema del ámbito jurídico al social, al no existir ningún procedimiento civil específico para tramitar los procesos en que se reclame la posesión del bien inmueble ocupado ilegalmente.

El legislador, en el preámbulo de la reciente Ley 5/2018, de 11 de junio, de modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, en relación a la ocupación ilegal de viviendas, igual que los referidos autores, reconoce que ninguno de los cauces legales actualmente previstos en la vía civil, para procurar el desalojo de la ocupación por la fuerza de inmuebles, resulta plenamente satisfactorio, y que tampoco encuentra

protección suficiente la función social que han de cumplir las viviendas que tienen en su haber las entidades sociales o instrumentales de las administraciones públicas.

Éstas deben ser gestionadas en beneficio de personas y familias vulnerables, puesto que un porcentaje demasiado elevado del referido parque de viviendas se encuentra ocupado de forma ilegal, especialmente en los núcleos urbanos. Con la finalidad de obtener una respuesta ágil y eficaz, al margen del derecho penal, la mencionada Ley 5/2018, adecua y actualiza el tradicional interdicto de recobrar la posesión para una recuperación inmediata de la vivienda ocupada ilegalmente.

Como la ocupación ilegal, esto es, la ocupación no consentida ni tolerada, no es título de acceso a la posesión de una vivienda ni encuentra amparo alguno en el derecho constitucional a disfrutar de una vivienda digna, se ha articulado este procedimiento, juicio verbal sumario para la defensa de los derechos de titulares legítimos que se vean privados ilegalmente y sin su consentimiento de la posesión de su vivienda o parte de ella, excluyéndose del ámbito objetivo de aplicación a todos aquellos inmuebles que carezcan de la consideración de vivienda, locales, trasteros, solares.

Procedimiento que restringe la legitimación activa a la persona física que sea propietaria o poseedora legítima por otro título, las entidades sin ánimo de lucro con derecho a poseerla y las entidades públicas propietarias o poseedoras legítimas de vivienda social. En definitiva, se trata de un juicio verbal sumario sin efecto de cosa juzgada para recuperar la posesión de una vivienda o parte de ella ocupada ilegalmente con la



particularidad social, que, si el ocupante ilegal se encontrara en situación de vulnerabilidad social, se regula la obligación de trasladar a los servicios públicos competentes comunicación sobre la situación de este por si procediera su actuación, siempre que otorgara su consentimiento.

Traslado que se hará cuando la notificación de la resolución contenga fijación de fecha para el lanzamiento; cuando haya sido posible la identificación del receptor o demás ocupantes; y cuando en la resolución que resuelva el incidente de inmediata entrega de la posesión se acuerde la entrega de ésta al demandante y el desalojo de los ocupantes. La oposición del demandado podrá fundarse exclusivamente en la existencia de título suficiente frente al actor para poseer la vivienda o en la falta de título por parte del actor.

CAPÍTULO IV

4. Creación de mecanismo de desahucio inmediato

En Guatemala la primera regulación propia del contrato de arrendamiento se encuentra en el Decreto 175 promulgado por el gobierno del General Justo Rufino Barrios, consistente en un código civil que cobró vigencia el 15 de septiembre de 1877. Después y como complemento, fue promulgado el Código de Procedimientos de la República de Guatemala el 8 de marzo de 1877; En esa primera legislación de Guatemala, el arrendamiento aparece con el título de locación y conducción, términos que fueron abstraídos del derecho romano.

En el mismo el contrato de arrendamiento podía ser celebrado de forma escrita o verbal, pero también el contrato podía ser probado a través de escritura pública, privada o bien por confesión de parte; en lo relativo a las obligaciones del arrendatario y del locador, así como también a las circunstancias o modos de rescindir o de terminar con la locación, coincidía con la regulación actual. En la legislación civil vigente en el Artículo 1887 se prorroga el contrato de arrendamiento por tiempo indefinido en el caso que, después de terminado el plazo estipulado en el contrato, el arrendante continúe recibiendo la renta subsiguiente, sin la existencia de reserva alguna. El inquilinato confiere el derecho de utilizar un bien por un periodo determinado y establece una relación entre el propietario o arrendador y la parte que contrata el uso del bien o arrendatario.



En cuanto al procedimiento para la aplicación de la norma jurídica de conformidad con el Código de Procedimientos del año 1877, se estipulaba que el juicio sumario de desocupación era procedente cuando se fundaba en los siguientes aspectos: a) en el cumplimiento del término estipulado en el contrato; b) en el cumplimiento del plazo que se fija por el Código Civil para la terminación del contrato por tiempo indefinido; c) en la falta de pago de una sola de las pensiones o de la que se hubiere convenido de forma expresa y; 4) en la infracción manifiesta de cualquiera de las condiciones reguladas a través del Código Civil.

En la actualidad es evidente el daño económico al arrendatario en la República de Guatemala de continuar por dificultad en el desahucio de los inquilinos, así mismo evidenciara la necesidad de elaborar una reforma al Artículo 40 inciso H de la Ley del Inquilinato. Cabe resaltar de forma breve los antecedentes de la contratación, la cual: “Durante los tiempos anteriores al derecho romano, en donde al contrato se le daba la connotación de una solución pacífica provocada mediante el delito, concretándose para el efecto al mundo jurídico del mando del rey.”²⁷ Es decir, que lo pactado en ese instrumento desde ese entonces era considerado como ley que regía la actividad regulada en el mismo; en otros casos era utilizado en conciliaciones de personas, donde se establecía el acuerdo a que habían llegado.

La doctrina señala que: “En el derecho romano, el contrato tiene una significación especial, referida a aquellos supuestos en los que el acuerdo de voluntades podía

²⁷ González Monguí, Pablo Elías. **Delitos contra la libertad individual y otras garantías**. Pág. 25.

producir plena obligatoriedad.”²⁸ Es decir, que el elemento fundamental de la contratación es el consentimiento el cual crea derechos y obligaciones para ambas partes.

En esencia, la observancia de una forma especial se admitió en algunos contratos verbales, palabras prescritas en forma de preguntas y respuestas. “En los contratos verbales la causa consistía en la transcripción realizada en los libros del páter familia, como consecuencia de operaciones jurídicas libremente consentidas por las partes.”²⁹

De lo anterior se puede considerar que, los romanos no llegaron a formular un concepto definitivo de contrato, aunque sí de convenio jurídico a pesar de que tuvieron una serie de figuras contractuales. A la par del cristianismo se desarrolló el comercio siendo la ética y no la técnica, el punto fundamental de todo problema jurídico.

Asimismo, se puede establecer que la obligatoriedad que tiene el contrato se ha mantenido en diversas manifestaciones, dando lugar a una diversidad de sistemas de contratación, de esta manera que han surgido un sinnúmero de contratos para satisfacer diversas necesidades, los cuales han sido contenidos en varios cuerpos legales a lo largo de la historia: “A partir del movimiento codificador del derecho civil, culminante con la promulgación en 1804 del Código Civil Francés (Código de Napoleón) desde el siglo pasado, se ha comenzado la tarea de codificar y sistematizar las normas dispersas.”³⁰

²⁸ Puig Peña, Federico. *Tratado de derecho civil español*. Pág. 2. I

²⁹ *Ibid.* Pág. 3.

³⁰ Ruiz Ontín, Doris. *Política y sociedad en el vocabulario de Larra*. Pág. 26.

En la época del cristianismo el protagonista del contrato es la sociedad, los individuos pactan y se someten a lo que el bien común les reclame.

De allí que se haga especial énfasis en las figuras jurídicas que regulan el derecho de obligaciones y contratos prestando para ello especial atención desde la evolución del derecho romano, el cual es fundamento del sistema actual y no se ha podido evitar en forma alguna la antigua doctrina.

Por lo que es de hacer notar que el derecho de obligaciones se interpreta como el pensamiento romano más vivo en el mundo jurídico actual, puesto que sin duda ha desempeñado un rol significativo en el tecnicismo, grado de contemplación y universalidad de sus instituciones.

Sin embargo y debido a la explosión tecnológica en la última década de siglo XX, los fenómenos sociales tales como la globalización y la concepción que el hombre tenía acerca de sus relaciones obligacionales con sus semejantes cambia de una forma radical y es a partir de ahí que inicia una nueva forma de contratar; y derivado de esa transformación cronológica, es que se sustituye la tradicional forma escrita contenida en documento público, por la más novedosa y ágil introducción de los medios electrónicos e informáticos actuales.

El contrato civil lo define el Artículo 1517 del Código Civil, Decreto Ley número 106, como: "Hay contrato cuando dos o más personas convienen en crear, modificar o

extinguir una obligación.” Es decir, aquel acuerdo de voluntades divergentes, por medio del cual las partes crea, modifican o extinguen una relación jurídica de carácter patrimonial.

De lo anterior, el postulante define que el contrato es una institución por medio del cual se crea un negocio jurídico en el que intervienen dos o más personas con capacidad para contratar y voluntad propia para crear, modificar o extinguir derechos y obligaciones sobre una cosa determinada. Existiendo entre éstos una diversidad que se pueden mencionar civiles, laborales, administrativos, mercantiles.

Las particularidades de este contrato son varias, pero la autora Ayala indica de una forma clara y concisa que las características son consensual, bilateral, oneroso, conmutativo, temporal, aunque puede ser indefinido pero no perpetuo y produce obligaciones personales.”³¹

Se puede referir que dichas características se deducen de la siguiente manera:

- a) Consensual, por cuanto sólo se perfecciona con el simple acuerdo de voluntades, y, en consecuencia, genera obligaciones a cargo de las partes;

- b) Bilateral, del mismo contrato derivan obligaciones recíprocas para las partes;

³¹ Ayala Escorza, María del Carmen. **Contratos civiles**. Pág. 60.

- c) Oneroso, por el pago el cual implica ventajas como sacrificios para el arrendador y el arrendatario;
- d) Conmutativo, debido a que ambas partes están en condiciones de conocer con certeza cuales son las ventajas que les va a reportar su celebración;
- e) Temporal, refiriéndose en sí a que el legislador trato de prevenir que la propiedad no se encuentre desprovista por largo tiempo del derecho de uso; existe plazo determinado;
- f) Principal, porque existe independiente y subsiste por sí solo, no necesita de otro instrumento para nacer a la vida jurídica;
- g) De tracto sucesivo, pues su cumplimiento se prolonga necesariamente a través del tiempo, lo que origina el uso y goce de la prestación de forma continua por cada una de las partes. Es decir, que uno usa el bien inmueble por tiempo determinado y el otro recibe la prestación del pago por el alquiler del bien inmueble según lo convenido por ambos.

Un bien inmueble que sea una casa, habitación o local no puede ser dado en arrendamiento, sin que el mismo reúna las condiciones de higiene y de salubridad; el arrendador tiene que encargarse de la presentación de la tarjeta de habitabilidad del

inmueble, que es expedida a través del funcionario competente, para que el contrato pueda ser otorgado.

El arrendador que no lleve a cabo las obras que sean ordenadas mediante la autoridad correspondiente para que un local sea higiénico y habitable, tiene que responder por los daños y perjuicios que los inquilinos que lo ocupen sufran debido a esa causa.

Los gastos corrientes ocasionados por las disposiciones relacionadas en el contrato de arrendamientos relativos a la limpieza, salubridad e higiene que ordenen las autoridades correspondientes, son a cargo del arrendatario, si no consisten en modificaciones o mejoras que, de conformidad con la ley, sean correspondientes al arrendador.

Cuando se alquila una casa o un local amueblado, se tienen que especificar los muebles en el contrato y se entiende que el arrendamiento de éstos es por el mismo tiempo que el edificio alquilado, a no ser que exista un convenio que estipule lo contrario.

A excepción de que exista una estipulación expresa, a cargo del inquilino queda el consumo y el pago de la energía eléctrica y el servicio telefónico, así como también el agua correspondiente en el contrato.

El pago de la renta tiene que llevarse a cabo en los períodos que se hayan estipulado, y a falta de la existencia de convenio alguno, el pago tiene que realizarse por los meses que se encuentren vencidos.

4.1. Terminación

Este tipo de contrato es de carácter temporal, no puede ser celebrado a perpetuidad, debe en el mismo fijarse el plazo.

Está regulado la terminación de este contrato en los Artículos 1928 al 1940 del Código Civil guatemalteco, las causales por las cuales las partes pueden terminar con el mismo y que son específicas para cierto tipo de contrato de arrendamiento y aplicables únicamente a los arrendamientos de locales y viviendas.

Según el autor este contrato finaliza: "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."³²

Esto se entiende que es por:

- a) Convenio expreso, debido a que el contrato nace del consentimiento de ambas partes y de igual manera puede darse por finalizado;
- b) Por nulidad, la cual se conoce como absoluta o relativa declarada judicialmente termina el negocio jurídico y la rescisión, puede ser voluntaria o judicial la cual provoca que las cosas regresen al estado que tenían antes de su celebración;

³² Viteri Echeverría, Ernesto R. *Los contratos en el derecho civil guatemalteco. Parte especial.* Pág. 350.

- c) Pérdida o destrucción total de la cosa arrendada, esto sucede debido a que si la cosa o bien se destruye termina el contrato ya que, si la misma no sería entregada, no hay pago, y el contrato quedaría sin efecto y ello provocaría la extinción de las obligaciones por ambas partes.

El Artículo 1930 del Código Civil guatemalteco regula: "Puede rescindirse el arrendamiento: 1º. Si el arrendador o el arrendatario faltan al cumplimiento de sus respectivas obligaciones; 2º. 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; 3º. 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; 4º. 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; 5o. Por subarrendar contra prohibición expresa del arrendador; 6º. Por usar el arrendatario la cosa arrendada con fines contrarios a la moral o al orden público o a la salubridad pública; 7º. Por muerte del arrendatario, si sus herederos no desean continuar con el arrendamiento."

Cabe mencionar que en el Artículo 1930. "Puede rescindirse el arrendamiento: a). Si el arrendador o el arrendatario faltan al cumplimiento de sus respectivas obligaciones; b). 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; c). 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; d). 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 3 años; e). Por subarrendar contra prohibición expresa del arrendador; f). Por usar el arrendatario la cosa arrendada con fines contrarios a la moral o al orden público o a la salubridad pública; y g). Por muerte del arrendatario, si sus herederos no desean continuar con el arrendamiento.”

Como se indicó las obligaciones no solo son del arrendante debido a que cuando se celebra el contrato el cual es un acuerdo de voluntades que crea un negocio jurídico surge la aceptación por parte del arrendatario de someterse a cumplir con lo pactado entre ambos, estas obligaciones se encuentran contenidas dentro de los Artículos 1903 a 1914 de la siguiente manera:

- a) Recibir la cosa arrendada en el término pactado.
- b) Usar y gozar del bien de forma convenida, y para lo cual se ha arrendado.
- c) Pagar la renta por el monto que se pactó, en el tiempo y forma convenido por ambos.
- d) Cuidar de la cosa y evitar los daños en el bien.
- e) Avisar al arrendante cuando sufra perturbación en su derecho.
- f) Devolver el bien tal y como se le entrego, salvo que el arrendante hubiere autorizado mejoras y reparaciones.

4.2. Renta

El inquilino o arrendatario debe contar con el cobro de una renta justa, derivado del uso de una vivienda o de un local que se encuentran ocupando en concepto de alquiler y que derivado de ello tienen que pagar una determinada cantidad de dinero.

Según Viteri: “El precio del arrendamiento se denomina renta o alquiler y es la contraprestación que paga el arrendatario, por el uso de goce de la cosa arrendada.”³³ Por lo que se entiende que la renta debe ser un acuerdo de voluntades entre ambos, tanto el arrendador y el arrendatario deben de fijarla y determinarla antes de plasmarla en el contrato, si fuere por escrito por el alquiler del bien inmueble o mueble. Cuando se refiere a que debe ser determinada implica que no solo es la fijación de su monto, sino del período que cubren pues dado que el arrendamiento es un contrato de tracto sucesivo, la renta o alquiler normalmente se refiere a un período del contrato y debe cubrirse de forma periódica conforme a los diferentes períodos convenidos.

Se encontró de diversos autores varias modalidades que revisten a la renta dentro de las cuales puede decir que son, la renta no tiene que consistir necesariamente en una suma de dinero esto como lo indica el Artículo 1880: “La renta o precio del arrendamiento debe consistir en dinero o en cualquier otra cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada”.

³³ *Ibid.* Pág. 300.



Por lo cual, el pago puede hacerse con moneda nacional o extranjera según lo pactado, el arrendatario debe contar con la oportunidad de pago si bien el arrendamiento puede ser pactado en su forma frecuente, esto es, por períodos mensuales, es posible pactar su duración en períodos diarios, semanales, quincenales, bimestrales, semestrales, anuales, entre otros; el lugar para efectuarse el pago la cual por lo regular se establece dentro del contrato de arrendamiento como lo pactan ambas partes a su conveniencia o bien es muchas veces efectuado en el domicilio del arrendatario.

4.3. Creación de mecanismo de desahucio inmediato

En la actualidad es evidente el daño económico al arrendatario en la república de Guatemala de continuar por dificultad en el desahucio de los inquilinos así mismo evidenciara la necesidad de elaborar una reforma al Artículo 40 inciso H de la Ley de Inquilinato.

los procesos judiciales son declarativos y ejecutivos, es por ello que cuando se presenta la demanda de desahucio se ubica en la fase declarativa, es decir, el juez tiene que declarar que existe esa deuda y, por tanto, tiene que declarar el desahucio o en caso de que la ley justifique.

Así que la fase declarativa empieza con la demanda y termina con la sentencia, por lo cual, una vez que termina la fase declarativa en la que el inquilino ha sido condenado al desahucio, éste tiene que devolver la propiedad, pues de no hacerlo debería de



interponer una nueva demanda, que se llama demanda ejecutiva, sirve para ejecutar, incluso por la fuerza, aquello que ha dictado el juez en la fase declarativa.

Sin embargo, en los procesos de desahucio la ley establece que no es necesario que haya que presentar dos demandas, la de desahucio, que es la declarativa, y la ejecutiva, sino que si en la demanda inicial de desahucio se pide que se ejecute el desahucio en caso de que el inquilino sea condenado, entonces no hay que presentar demanda ejecutiva y se hace directamente el desahucio, en la fecha que corresponda.

La demanda de desahucio ha de ir firmada necesariamente por abogado y procurador, sea cual sea el importe de la deuda, o la aclaración de los motivos como el tiempo límite que establece la ley, presentando en los juzgados de la jurisdicción en la que se encuentra la vivienda o el local.

Junto con la demanda hay que adjuntar copia del contrato de arrendamiento, en principio no es necesario el original; en caso de que no haya contrato hay que aportar pruebas que acrediten la relación de arrendamiento, como correos electrónicos, depósitos bancarios de los pagos de renta, entre otros.

También es muy interesante que el abogado aporte, junto con la demanda, un poder porque así se ganan 15 o 20 días.



El decreto de admisión es el documento que emite el juzgado aproximadamente un mes después de presentar la demanda.

Si algo hay que tener claro es que mientras no se notifique la demanda al inquilino, en realidad es como si el proceso no se hubiera iniciado.

Es decir, el plazo de 10 días que tiene el inquilino para oponerse, o no, a la demanda, comienza a contar desde que se le notifica la demanda.

Hasta ahora ha sido muy frecuente que el trámite de notificaciones fuera burlado por los inquilinos, de forma que no era extraño que los procesos se demorasen 10-12 meses porque no había forma de notificarle la demanda al inquilino.

Pero desde hace poco tiempo la ley permite que el procurador del propietario sea el que haga la notificación de la demanda al inquilino.

Una vez que se ha hecho la notificación, por procurador o, en caso de que no se quiera aprovechar esta ventaja, por el servicio de correos del juzgado, entonces es cuando empiezan a contar los 10 días que tiene el inquilino para oponerse a la demanda. Aquí es cuando realmente se tiene, oficiosamente, por comenzado el proceso.

Sin embargo, es muy frecuente que no se pueda notificar la demanda al inquilino, porque no esté en casa, porque no quiera cogerla, entre otros.



En estos casos la ley establece que hay que hacer una averiguación domiciliaria, es decir, el juzgado se encarga de averiguar domicilios del inquilino asociados. El juzgado consulta en la Superintendencia de Administración Tributaria el domicilio fiscal, en la seguridad social y en la policía. Si aparecen domicilios registrados se vuelve a intentar notificar en ellos.

Si hay éxito, se logra notificar, entonces empieza a contar el plazo de 10 días para que el inquilino se oponga a la demanda. Pero si tampoco se logra notificar en ellos, entonces se deja en el inmueble, desde ese día, se cuentan 10 hábiles.

Si durante esos 10 días hábiles el inquilino se opone a la demanda, entonces habrá juicio. Y después del juicio habrá sentencia, posterior a la sentencia si todo fue bien habrá desahucio. Pero si durante esos 10 días el inquilino no se opone a la demanda, entonces no habrá juicio y el juez nos dará directamente la razón mediante decreto de archivo, y lo siguiente será el desahucio, en la fecha prevista.

Por tanto, el tema de las notificaciones es fundamental en el proceso, es decir, donde el proceso puede estar sumido durante meses o bien, si todo va bien, el que haga que el proceso se acelere.

Por lo que debe de fortalecerse los conocimientos y funciones de los abogados, procuradores, jueces y personal involucrado en "el desahucio como el acto de despedir



el dueño de una causa o el propietario de una heredad a un inquilino o arrendatario, por las causas expresadas en la ley o convenidas en el contrato.”³⁴

Por lo anterior es necesaria la reforma del Artículo 40 inciso H de la ley del inquilinato:

El proyecto es el siguiente:

DECRETO No. 1468

CONSIDERANDO:

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

³⁴ Cabanellas, Guillermo. *Diccionario de derecho usual*. Pág. 666.



CONSIDERANDO:

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

CONSIDERANDO:

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

POR TANTO:

Con fundamento en el numeral 1 del Artículo 147, en el numeral 19 del Artículo 168 y en los Artículos 42, 87 y 126 de la Constitución Política de la República de Guatemala.

DECRETA:

Artículo 1. Se sustenta el criterio que deben reformarse el Artículo 40 inciso H de la Ley del Inquilinato estableciendo la siguiente manera:

Artículo 2.

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

- a) Cuando el propietario requiera la vivienda para habitarla él, su cónyuge o concubinario, sus hijos, sus padres o unos y otros;
- b) El propietario de la vivienda o local arrendado amparado en el derecho a la propiedad privada tiene la potestad de solicitar la desocupación de éste por medio de una notificación de manera verbal o escrita;
- c) Posterior a la notificación se le otorga un mínimo de 15 días hábiles y un máximo de 30 para desocupar el inmueble;
- d) Con relación al depósito recibido al momento de arrendar éste se utilizará para el pago de servicios, luz, agua, teléfono, cable o algún servicio extra de no haber sido demostrado su pago;
- e) Los alquileres atrasados, deudas de servicios como reparaciones por daños ocasionados a la propiedad justificados deben ser cancelados por el o los arrendatarios.



Artículo 3. El presente decreto entrará en vigencia al día siguiente de su publicación en el Diario de Centroamérica.

Pase...

Dado...

Diputado Ponente: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

A partir de reformarse el Artículo 40 inciso H de la ley del inquilinato, se ha podido observar que la necesidad que tienen los seres humanos de vivienda es a nivel mundial, que no todos tienen los medios económicos para obtener en propiedad por lo que optan al arrendamiento, cuyo incumplimiento da lugar al juicio sumario.

Guatemala en cuanto a la aplicación del juicio sumario, los órganos jurisdiccionales del ramo civil lo utilizan como herramienta para la solución de controversias derivadas del incumplimiento de un contrato de arrendamiento, aunque en algunos países se utilizan otros mecanismos alternos, pero igual de efectivos que tienden a solucionar los derechos de las partes.

El juicio sumario en todos los países y en diversas épocas está definido como el de tramitación abreviada; de rapidez superior y simplificación de formas con respecto al juicio ordinario; pero sin llegar a la celeridad extrema, en la instrucción, vista y eventual

ejecución. Este es aplicado en la legislación guatemalteca para la solución de ciertas materias en las que se ventilan asuntos específicos.

El juicio sumario en contraposición al ordinario es por naturaleza, de procedimiento abreviado rápido y simple en la solución de controversias de determinados casos. Tomando como ejemplo y en la materia propia que a cada uno compete, el juicio ordinario muchas veces resuelve en un plazo más corto, aplicando todos los recursos que legalmente caben dentro de este juicio.

Si bien es cierto que el espíritu de creación del Centro de Notificaciones fue resolver el problema de acumulación de demandas, en la práctica su resultado es relativo, toda vez que ya no hay acumulación de demandas en determinados Juzgados, pero hay deficiencia en el procedimiento en sí de la entrega de notificaciones.

Por lo que es necesario dar a conocer la reforma como el procedimiento por medio de:

- a) Disponer de un mecanismo de apoyo a las acciones para verificar si la adquisición, registro, control, uso e información de los derechos y obligaciones de los arrendatarios.
- b) Promover el cumplimiento de los deberes y obligaciones de ambas partes en beneficio de reducir los daños económicos a los propietarios de viviendas o locales;
- c) Proporcionar a las autoridades del gobierno y otros usuarios, información sobre el resultado de normativa.

CONCLUSIÓN DISCURSIVA

En Guatemala el juicio sumario de desocupación, también llamado juicio de desalojo ha sido un juicio esencial para dirimir los conflictos que se derivan de los contratos de arrendamiento; su objetivo consiste en reintegrar al propietario o a aquellas personas que tienen posesión legal de un bien, el uso y el disfrute de la cosa objeto de litigio.

De la correcta y debida regulación de todo lo atinente a la locación, así como también de la efectividad del cumplimiento de la ley emitida, depende la solución de todos los conflictos derivados del contrato de arrendamiento. Es de importancia, para la solución judicial de los conflictos, el conocimiento del juez, a cuya capacidad y experiencia se confía la decisión final.

En Guatemala, por ser un país que tiene un déficit habitacional elevado, y como consecuencia lógica, existen grandes problemas derivados del mismo, lo cual hace necesaria una legislación adecuada y tribunales capaces encargados de solucionar esos problemas.

Considero útil, pertinente y necesario la creación y/o modificación de un instrumento legal que permita cubrir las distancias de derecho, así como lagunas legales que actualmente existe entre arrendador y arrendatario, toda vez que en el diario ejercicio del derecho los juzgados se ven limitados para la aplicación de una pronta y cumplida justicia.





BIBLIOGRAFÍA

- AGUILAR GUERRA, Vladimir Osman. **Derechos reales**. Guatemala, Editorial Litografía Orión, 2007.
- AGUIRRE GODOY, Mario. **Derecho procesal civil de Guatemala**. Guatemala, 2000. Editorial C.E Vile.
- AYALA ESCORZA, María del Carmen. **Contratos civiles**. México. Ed. IURE Editores, 2017.
- BONNECASE, Julien. **Tratado elemental de derecho civil**. México. 1999. 3ª. ed., Ed. Industria Mexicana S.A. de C.V.
- BORDA, Guillermo A. **Tratado de Derecho Civil: Derechos Reales**. Argentina. 1999. 2ª. ed., Ed. Abeledo-Perrot.
- CABANELLAS DE TORRES, Guillermo. **Diccionario jurídico elemental**. Argentina. 2008. 18ª. ed., Ed. Heliasta S.R.L.
- CABANELLAS, Guillermo. **Diccionario enciclopédico de derecho usual**. Argentina. 2003. 28ª. ed., Ed. Heliasta.
- CONTRERAS DEL LLANO, Concepción. **Cesión de finca a cambio de edificación futura. La posición del cedente**. España: Ed. Dykinson. 2017.
- GOLDSCHMIDT, James. **Derecho, derecho penal y proceso. T. 3: El proceso como situación jurídica**. Una crítica al pensamiento procesal. España: Ed. Marcial Pons, 2015.



- GONZÁLEZ MONGUÍ, Pablo Elías. **Delitos contra la libertad individual y otras garantías.** Colombia: Ed. Universidad Católica de Colombia, 2017.
- LUJÁN MUÑOZ, Jorge. **Breve historia contemporánea de Guatemala.** México. 2002. 2ª. ed., Ed. Fondo de Cultura Económica.
- MONTERO AROCA, Juan y Chacón Corado Mauro. **Manual de derecho procesal civil guatemalteco.** Guatemala. 2002. 2ª. ed., Ed. Magna Terra Editores.
- OSSORIO, Manuel. **Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales.** Argentina. 33ª. ed., Ed. Heliasta S.R.L.
- PLANIOL, Marcel Ferdinand y Georges Ripert. **Derecho civil.** México. 1999. Trad. Leonel Pereznieta Castro, Ed. Harla, S.A.
- PUIG PEÑA, Federico. **Tratado de derecho civil español.** España. 1974. 2ª. ed., Ed. Revista de Derecho Privado.
- ROJINA VILLEGAS, Rafael. **Derecho civil mexicano.** México. 2001. 10ª. ed., Ed. Porrúa.
- RUIZ ONTÍN, Doris. **Política y sociedad en el vocabulario de Larra.** España: Ed. Centro de Estudios Constitucionales, 1983.
- VITERI ECHEVERRÍA, Ernesto R. **Los contratos en el derecho civil guatemalteco. Parte especial.** Guatemala: Ed. Serviprensa, S.A., 2007.
- Legislación**
- Constitución Política de la República de Guatemala.** Asamblea Nacional Constituyente. Guatemala: 1986.



Código Civil. Decreto Ley 106. Peralta A., Enrique. Guatemala: Diario de Centro América, 1963.

Peralta A., Enrique. **Código Procesal Civil y Mercantil. Decreto Ley 107.** Guatemala: Diario de Centro América, 1964.

Congreso de la República de Guatemala. **Ley de Inquilinato y sus reformas. Decreto 1468.** Guatemala: Diario de Centro América.

Asamblea Legislativa del Distrito Federal. **Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal y sus reformas.** México: Gaceta Oficial del Distrito Federal, 1932.

Cámara de Diputados del Honorable Congreso de la Unión. **Código Civil Federal y sus reformas.** México: Diario Oficial de la Federación, 1928.

Felipe VI. **De Protección de la Seguridad Ciudadana, Ley Orgánica 4/2015.** España: Boletín Oficial del Estado, 2015.

Honorable Congreso del Estado de Sinaloa. **Código de Procedimientos Civiles para el Estado de Sinaloa y sus reformas.** México: Periódico Oficial El Estado de Sinaloa, 1940.

Juan Carlos I. **Código Penal y sus reformas. Ley Orgánica 10/95.** España: Boletín Oficial del Estado, 1995.

Juan Carlos I. **De Enjuiciamiento Civil y sus reformas. Ley 1/2000.** España: Boletín Oficial del Estado, 2000.

Ministerio de Gracia de Justicia. **Código Civil y sus reformas. Real Decreto Número 206.** España: Boletín Oficial del Estado, 1889.



Ministerio de Justicia. **Ley Hipotecaria y sus reformas. Ley Número 58.** España

Boletín Oficial del Estado, 1946.