

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES.

ANALISIS DEL FALLO DICTADO POR LA CORTE DE CONSTITUCIONALIDAD
CON FECHA TRES DE AGOSTO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y TRES,
EN RELACION A LA APLICACION DEL ARTICULO 243
DEL CODIGO PROCESAL CIVIL Y MERCANTIL
EN CASO CONCRETO.



Presentada a la Honorable Junta Directiva
de la
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
de la
Universidad de San Carlos de Guatemala

POR
ARTURO GARCIA MORALES

Previo a optar al Grado Académico de

LICENCIADO EN CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES

Y los títulos de

ABOGADO Y NOTARIO

Guatemala, octubre de 1994

PROPIEDAD DE LA UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
Biblioteca Central

DL
04
+(6927)

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

DECANO	Lic. Juan Francisco Flores Juárez
VOCAL I	Lic. Luis César López Permouth
VOCAL II	Lic. José Francisco de Mata Vela
VOCAL III	Lic. Roosevelt Guevara Padilla
VOCAL IV	Br. Erick Fernando Rosales Orizabal
VOCAL V	Br. Fredy Armando López Folgar
SECRETARIO	Lic. Carlos Humberto Mancio Bethancourt

TRIBUNAL QUE PRACTICO EL EXAMEN

TECNICO PROFESIONAL

DECANO	Lic. Rubén Alberto Contreras Ortiz
EXAMINADOR	Lic. César Augusto López Avila
EXAMINADOR	Lic. Osvaldo Aguilar Rivera
EXAMINADOR	Lic. Rony Patricio Aguilar
SECRETARIO	Lic. Jorge Armando Valvert Morales

NOTA: "Únicamente el autor es responsable de las doctrinas sustentadas en la Tesis". (Artículo 25 del Reglamento para los exámenes Técnico Profesionales de Abogacía y Notariado y Público de Tesis).

Maura Ofelia Paniagua Corzantes
Abogado y Notario

Oficina: 10a. Avenida 12-42 Zona 1 Apto. 22 y 23 - Teléfono: 514217 -- Guatemala, Guatemala, C. A.

3303-94

21/9/94
JP

Guatemala, 21 de septiembre de 1994.

SEÑOR DECANO:

En cumplimiento a la resolución emitida por ese Decanato, procedí a asesorar el trabajo de tesis de **ARTURO GARCIA MORALES**, titulado **"ANÁLISIS DEL FALLO DICTADO POR LA CORTE DE CONSTITUCIONALIDAD CON FECHA TRES DE AGOSTO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y TRES, EN RELACION A LA APLICACION DEL ARTICULO 243 DEL CODIGO PROCESAL CIVIL Y MERCANTIL EN CASO CONCRETO"**.

El trabajo me fue presentado por capítulos ya elaborados, recogiendo en los mismos contenidos doctrinarios y cuestiones practicas en forma esquematizada, en cuanto a la interposición de las acciones, excepciones e incidentes de inconstitucionalidad, que ilustran en mejor forma la materia, y que puede servir de orientación a los estudiantes; el enfoque central lo constituye el análisis del fallo dictado por la Corte de Constitucionalidad y la crítica del autor sobre éste, opinión que es compartida plenamente por la suscrita, ya que pone de manifiesto la forma tan parcializada en que dicha Corte resuelve.

Como parte de la asesoría, se sugirieron algunos cambios, habiendo sido atendidos por el estudiante, por lo que estimo que el trabajo realizado, llena los requisitos establecidos para ser aprobado, previa discusión en examen público.

atentamente,

LICENCIADO

JUAN FRANCISCO FLORES JUAREZ

FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA.

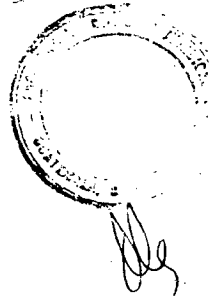
FACULTAD DE CIENCIAS
JURIDICAS Y SOCIALES
SECRETARIA
RECEBIDO
16/9/94
OFICINA

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS
DE GUATEMALA



FACULTAD DE CIENCIAS
JURIDICAS Y SOCIALES

Ciudad Universitaria, Zona 12
Guatemala, Centroamérica



DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES;
Guatemala, septiembre veintiuno, de mil novecientos noventa
y cuatro. -----

Atentamente pase a la Licenciada HILDA RODRIGUEZ DE VILLATORO,
para que proceda a revisar el trabajo de Tesis del
Bachiller ARTURO GARCIA MORALES y en su oportunidad emita
el dictamen correspondiente. -----

ahg/



HILDA RODRIGUEZ DE VILLATORO
ABOGADO Y NOTARIO

Oficina: Edificio Valenzuela 14 Calle 6-12 Zona 1
4o. Nivel Oficina 402 - Teléfono 27 4-58
Tel 310088

[Handwritten initials]

3442-94

Guatemala, 4 de Octubre de 1994

Licenciado
Juan Francisco Flores Juárez
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales
Universidad de San Carlos de Guatemala
Ciudad Universitaria.

FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES
SECRETARIA
- 4 OCT 1994
RECIBIDO
OFICIAL

Señor Decano:

En cumplimiento con la providencia emitida por el Decanato, estoy rindiendo dictamen como revisora de la Tesis "ANÁLISIS DEL FALLO DICTADO POR LA CORTE DE CONSTITUCIONALIDAD CON FECHA TRES DE AGOSTO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y TRES, EN RELACION A LA APLICACION DEL ARTICULO DOSCIENTOS CUARENTA Y TRES DEL CODIGO PROCESAL CIVIL Y MERCANTIL, EN CASO CONCRETO", elaborada por el Bachiller ARTURO GARCIA MORALES.

Al respecto puedo indicar que cumple con los requisitos exigidos por el reglamento respectivo.

El sustentante discrepa del fallo emitido por la Corte de Constitucionalidad, respecto a su aplicación. Opinión que está fundamentada y que él indica dicho fallo debe de ser extensivo a toda la colectividad.

Por lo que mi dictamen es en sentido **FAVORABLE**, para que el trabajo pueda ser discutido en Examen Público.

Suscribiéndose del señor Decano, su atenta y segura servidora.

[Handwritten signature: Hilda Rodríguez de Villatoro]

Licda. M.A. Hilda Rodríguez de Villatoro.

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS
DE GUATEMALA



FACULTAD DE CIENCIAS
JURIDICAS Y SOCIALES

Ciudad Universitaria, Zona 13
Guatemala, Centroamérica

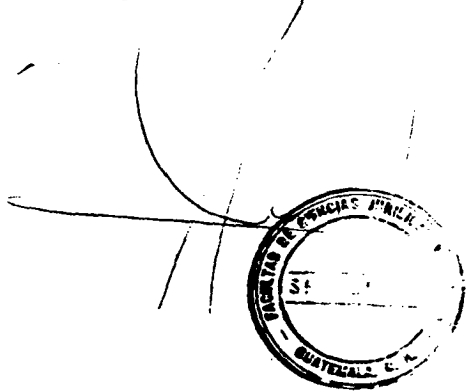
Handwritten signature or initials.

DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES;
Guatemala, octubre seis, de mil novecientos noventicuatro.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la
impresión del trabajo de tesis del Bachiller ARTURO GARCIA
MORALES intitulado "ANALISIS DEL FALLO DICTADO POR LA CORTE
DE CONSTITUCIONALIDAD CON FECHA TRES DE AGOSTO DE MIL NOVE-
CIENTOS NOVENTA Y TRES, EN RELACION A LA APLICACION DEL AR-
TICULO DOSCIENTOS CUARENTA Y TRES, DEL CODIGO PROCESAL CIVIL
Y MERCANTIL, EN CASO CONCRETO". Artículo 22 del Reglamento
para Exámenes Técnico profesionales y Público de Tesis. ---

Handwritten signature or initials.

ahq/



ACTO QUE DEDICO:

A DIOS.

A MIS PADRES: Arturo García García y
María Aurelia Morales de García

A MI ESPOSA: María Beatriz Villeda de García

A MIS HIJOS: Miguel Arturo y Marcela María

A MIS HERMANAS: María Elsie y Teresita de Jesús

A MI CUÑADO: Angel Gabriel Vielman García

A LA FAMILIA: Villeda Vidal.

A MIS AMIGOS: Especialmente a Ofelia Paniagua Corzantes

A: La Universidad de San Carlos de
Guatemala, en especial a la Facultad de
Ciencias Jurídicas y Sociales.

INDICE

	Página.
INTRODUCCION	1
CAPITULO PRIMERO	3
I. GENERALIDADES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.	3
A. Definición	3
B. Características	4
C. Elementos Personales ..	5
D. Elementos Reales	5
E. Elementos Formales	6
F. Efectos del Contrato	6
G. Obligaciones del Arrendador	7
H. Obligaciones del Arrendatario	7
I. Modos de Terminación del Arrendamiento.	8
J. Subarrendamiento	9
K. El Contrato de Arrendamiento en la Ley de Inquilinato.	10
CAPITULO SEGUNDO	11
II. PROCEDIMIENTO SUMARIO APLICABLE EN CASO DE DESOCUPACION Y COBRO DE RENTAS	11
A. Desde el Punto de Vista del Código Pro- cesal Civil y Mercantil	11
1. Procedimiento	11
2. Esquematización del Juicio Sumario, de Conformidad con el Código Procesal Civil y Mercantil	17
B. Desde el Punto de Vista de la Ley de Inquilinato	18
1. Procedimiento	18
2. Esquematización de la Aplicación de la Ley de Inquilinato, Decreto 1,468 del Congreso	21
CAPITULO TERCERO	22
III. LEY DE AMPARO, EXHIBICION PERSONAL Y DE CONSTITUCIONALIDAD	22

A.	Campo de Aplicación de Dicha Ley	22
B.	Modos de Interponer la Inconstitucionalidad en Nuestro Ordenamiento Jurídico.	23
1.	Interposición de Inconstitucionalidad en Casos Concretos.....	23
2.	Interposición de Inconstitucionalidad en Caso de Leyes, Reglamentos y Disposiciones de Carácter General	24
-	Acción de Inconstitucionalidad de una Ley como Unica Pretensión....	27
-	Inconstitucionalidad de una Ley como Excepción o Incidente en Caso Concreto	28
-	Trámite de la Excepción de Inconstitucionalidad y Otras Excepciones	29
-	Inconstitucionalidad de Leyes, Reglamentos y Disposiciones de Carácter General ...	30
	CAPITULO CUARTO.....	31
IV.	ANALISIS DEL FALLO DE INCONSTITUCIONALIDAD DICTADO POR LA CORTE DE CONSTITUCIONALIDAD CON FECHA TRES DE AGOSTO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y TRES, RELATIVO AL ARTICULO 243 DEL CODIGO PROCESAL CIVIL Y MERCANTIL. EN CASO CONCRETO	31
A.	Sentencia Dictada por la Corte de Constitucionalidad	31
B.	Análisis del Fallo	37
V.	CONCLUSIONES ..	44
VI.	RECOMENDACION	44
	BIBLIOGRAFIA	45

INTRODUCCION

La presente Tesis, fué motivada por la inquietud del sustentante de dar a conocer su punto de vista en relación al fallo emitido por la Corte de Constitucionalidad relativo a la aplicación de la norma contenida en el artículo 243 del Código Procesal Civil y Mercantil, (Decreto Ley 107).

El sustentante no comparte la declaración vertida en dicho fallo y disiente del criterio sustentado en el mismo, por cuanto que según la Corte de Constitucionalidad, se viola el derecho de defensa del demandado-arrendatario, en el caso concreto motivo de este estudio, por considerar que está en desventaja al disminuirse o restringírsele su derecho de defensa e igualdad frente al actor.

Para un mejor tratamiento del tema y con el objeto de hacer referencia a todo lo que tiene relación directa con el punto final que constituye el análisis del fallo, el trabajo se presenta dividido en cuatro capítulos.

El Capítulo Primero hace referencia a las Generalidades del Contrato de Arrendamiento, consignando su definición, elementos, características, efectos, obligaciones y derechos que implica dicho contrato, modos de terminación y el subarrendamiento.

El Capítulo Segundo engloba los procedimientos que existen en nuestra legislación vigente para el caso de Desocupación y Cobro de Rentas, y que son los contenidos en el Código Procesal Civil y Mercantil, (Decreto Ley 107) y en la Ley de Inquilinato, (Decreto 1,468 del Congreso de la República); así como su esquematización.

El Capítulo Tercero trata de los diferentes procedimientos de inconstitucionalidad que se encuentran contemplados en la Ley de Amparo, Exhibición Personal y de Constitucionalidad, (Decreto 1-86 de la Asamblea Nacional Constituyente).

En el Capítulo Cuarto se analiza el fallo de fecha tres de agosto de mil novecientos noventa y tres emitido por la Corte de Constitucionalidad en relación a la aplicación de la norma contenida en el artículo 243 del Código Procesal Civil y Mercantil, (Decreto Ley 107)

El propósito del presente trabajo es analizar la validez de la hipótesis que se plantea, que es: "que la norma contenida en el artículo 243 del Código Procesal Civil y Mercantil, (Decreto Ley 107) no es inconstitucional, por cuanto que el derecho de defensa, libre acceso a los tribunales y de petición, lo ha tenido la parte arrendataria durante la tramitación del proceso".

CAPITULO PRIMERO

I. GENERALIDADES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Al iniciar el presente trabajo se hace necesario establecer los conceptos básicos que componen este apartado. De ahí que se defina que se entiende por "Contrato" y por "Arrendamiento".

A. DEFINICION:

La palabra "Contrato" de conformidad con el Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual de Guillermo Cabanellas. (Tomo II, 1980: p. 337); significa "Convenio obligatorio entre dos o más partes, relativo a un servicio, materia, proceder o cosa".

Ramón Sánchez Medal en su libro "De los Contratos Civiles", (1982: p.4.); se refiere al Contrato, diciendo que de conformidad con el artículo 1,793 del Código Civil mexicano "son los Convenios que producen o transfieren las obligaciones y derechos".

El sustentante opina que contrato, "es todo convenio celebrado entre dos o más personas sobre determinadas cosas que son propias del comercio y que producen obligaciones y derechos para las partes que celebran el mismo.

En relación al otro término que interesa, el Diccionario citado, indica: Arrendamiento. "Contrato por el que se arrienda, también denominado locación" (Tomo I, 1980. p.368).

Para efectos del presente trabajo, queda pues establecido en sentido general que Contrato de Arrendamiento es aquel en virtud del cual, una persona llamada arrendador, concede a otra llamada arrendatario, el uso y goce de una cosa, en forma temporal, mediante el pago de una renta que es el precio y que éste deberá ser cierto y determinado.

Según el Sustentante, Contrato de Arrendamiento, es "aquel mediante el cual una de las partes transfiere por un tiempo determinado, el uso y goce de una cosa, a la otra parte, a cambio de una retribución llamada renta, la cual debe ser cierta y determinada".

De conformidad con el Código Civil, (Decreto Ley 106) en el Artículo 1,880 dice: El arrendamiento es el contrato por el cual una de las partes se obliga a dar el uso o goce de una cosa por cierto tiempo, a otra que a la vez se obliga a pagar por ese uso o goce un precio determinado. Todos los bienes no fungibles pueden ser objeto de este contrato, excepto aquellos que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales

B. CARACTERISTICAS:

Se dice que este contrato es "principal" ya que puede subsistir sólo; es "bilateral" porque conlleva derechos y obligaciones recíprocas para las partes que intervienen en el mismo; es "oneroso" porque impone o se crean gravámenes y provechos a las dos partes; es "formal" pues por lo general debe otorgarse o constar por escrito, ya sea en documento privado o escritura pública; excepcionalmente puede ser consensual (verbal), cuando recae especialmente sobre bienes muebles; es de "tracto sucesivo" puesto que las obligaciones que asumen las partes se cumplen en un lapso determinado, cosa típica del arrendamiento.

Se le atribuye, parcialmente carácter de "intuitu personae" locución latina que significa atribuirle algo especial a determinada persona, en este caso refiriéndonos a la persona del arrendatario, ya que puede muy bien prohibírsele, por parte del arrendador, subarrendar o ceder sus derechos a terceros. Se dijo anteriormente que en forma ocasional puede ser consensual (verbal), cuando recae sobre bienes muebles y obligadamente formal cuando recae sobre bienes inmuebles ya que, incluso en algunos casos, debe

inscribirse en el Registro General de la Propiedad Inmueble de conformidad con lo establecido en el Artículo 1,125 numeral 6o. del Código Civil, (Decreto Ley 106).

C. ELEMENTOS PERSONALES:

En este tipo de contrato, son las partes que intervienen en su celebración las que conforman el elemento personal, básicamente el arrendador y el arrendatario. El primero, que dá la cosa en arrendamiento y el segundo que recibe la cosa mediante el pago de una renta cierta y determinada por un tiempo definido.

Ahora bien, ambos contratantes requieren de ciertos requisitos para contratar, tales como: tener la **capacidad** necesaria contemplada por la Ley; **legitimación** sobre el bien motivo del contrato, ya sea por ser propietario o bien tener la autorización previa del dueño a través de un poder y otras autorizaciones que sean necesarias y que la ley específica contempla para estos casos, como por ejemplo el estar autorizado para poder subarrendar.

D. ELEMENTOS REALES:

Como elementos reales de este tipo de contrato, se encuentra: 1) la concesión del uso o goce temporal de una cosa; y 2) el pago de un precio cierto por dicho uso o goce.

En cuanto a la concesión del uso o goce de una cosa, no es necesario tal como se indicó, que se refiera únicamente a un bien corpóreo o tangible, ya que pueden darse en arrendamiento también los derechos que no sean estrictamente personales. A contrario sensu, hay bienes que la ley específica prohíbe expresamente, por ejemplo las tierras comunales y ejidos.

En lo referente al otro elemento real que es el precio, es decir "renta", la doctrina indica que no debe consistir únicamente

en dinero, sino que puede constituirse de otra forma, tal como serían los frutos, tomando siempre en cuenta las características de ser éstos ciertos y determinados

El autor Ramón Sánchez Medal (1,982. p. 199) señala un tercer elemento real, que sería el tiempo, ya que como se puede observar en las definiciones, éste es un factor esencial por el carácter de temporalidad que se le dá a esta clase de contratos.

E. ELEMENTOS FORMALES:

El contrato de arrendamiento, se dice que es formal, toda vez que la ley respectiva expresa que se requiere para su validez y aplicación constar por escrito en los casos que regulan los artículos 1,575 y 1,576 del Código Civil, (Decreto Ley 106).

Se señaló también, tal como el cuerpo legal citado lo indica en su artículo 1,575 párrafo segundo, que en determinados casos, por no decir excepcionales, este tipo de contratos puede celebrarse en forma verbal o consensual, atendiendo principalmente al monto de la renta.

F. EFECTOS DEL CONTRATO:

El arrendamiento, no dá nacimiento a un derecho real, sino que dá nacimiento o crea obligaciones y derechos personales, asi como los que están expresamente nominados en la ley.

Es decir, que para el arrendador y para el arrendatario existirán las que por un lado haya creado previamente el legislador y por otro las que se expresen en el contrato y que no contravienen las leyes.

En tal virtud, de conformidad con lo anterior, los efectos de este tipo de contrato, son: 1) la entrega de la cosa por parte del

arrendador y 2) el pago de la renta por parte del arrendatario.

G. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR:

Si bien el Código Civil (Decreto Ley 106), en los artículos 1,897 al 1,902 las enumera en forma detallada, éstas se pueden concretar en las siguientes:

1. Conceder al arrendatario, la cosa para su uso o goce en forma temporal; es decir se está en una típica obligación de dar de conformidad con la teoría jurídica.
2. Entregar la cosa en el tiempo pactado o bien cuando lo requiera el arrendatario.
3. Velar porque la cosa se encuentre en condiciones adecuadas a satisfacción del arrendatario.
4. Deberá garantizar el uso o goce pacífico de la cosa arrendada contra actos jurídicos que puedan interponer terceras personas.
5. Deberá garantizar la posesión útil de la cosa, es decir, que deberá responder por los vicios o defectos ocultos de la cosa que dá en arrendamiento.
6. Deberá indemnizar al arrendatario, por daños y perjuicios si éste perdiere la cosa por evicción.

H. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO:

Al igual que para el arrendador, para el arrendatario, el Código Civil (Decreto Ley 106), en los artículos 1,903 al 1,914, detalla las obligaciones para éste, las que en forma general son:

1. Pagar la renta en la forma y tiempo convenidos. En todo caso, si hubiere alguna duda sobre este punto, deberá actuarse de conformidad con la ley respectiva.
2. Deberá responder ante el arrendador por los daños y perjuicios causados a la cosa por negligencia o culpa de su parte, de sus

familiares, personal bajo su mando o subarrendatarios.

3. Deberá utilizar la cosa para los fines previstos en el contrato.
4. No realizar alteraciones o modificaciones a la cosa sin previa autorización del arrendador.
5. Realizar bajo su cargo, las llamadas reparaciones locativas o de poca cuantía, para asegurar el uso de la cosa.

I. MODOS DE TERMINACION DEL ARRENDAMIENTO:

De acuerdo con el Artículo 1,928 del Código Civil (Decreto Ley 106), el arrendamiento termina por las siguientes causas:

1. Cumplimiento del plazo fijado en el contrato o por la Ley;
2. Por estar satisfecho el objeto por el que la cosa fue arrendada.

A su vez, el Artículo 1,929 del Código Civil (Decreto ley 106), expresa que puede terminar también el arrendamiento, por las siguientes causas:

1. Por convenio expreso.
2. Por nulidad o rescisión del Contrato.
3. Por pérdida o destrucción total de la cosa arrendada y;
4. Por expropiación o evicción de la cosa arrendada.

Ahora bien, el mismo Código Civil en su Artículo 1,930 señala los casos en que se puede rescindir el arrendamiento, siendo ellos:

1. Si el arrendador o el arrendatario faltan al cumplimiento de sus respectivas obligaciones.
2. Si tratándose de una finca rústica, el arrendatario abandona las plantaciones existentes al tiempo de celebrar el contrato, o no las cultiva con la debida diligencia.
3. Si entregada la cosa arrendada y debiendo el arrendatario

garantizar el pago de la renta, se niega a hacerlo o no lo hace en el término convenido.

4. Por mayoría de edad del menor, rehabilitación del incapaz o vuelta del ausente, en los arrendamientos que hubieran celebrado sus respectivos representantes por plazo mayor de tres años.
5. Por subarrendar contra prohibición expresa del arrendador.
6. Por usar el arrendatario, la cosa arrendada con fines contrarios a la moral, al orden público o a la salubridad pública; y
7. Por muerte del arrendatario, si sus herederos no desean continuar con el arrendamiento.

J) SUBARRENDAMIENTO:

Se puede definir: "El subarrendamiento tiene lugar cuando el arrendatario, a su vez arrenda el mismo bien, que recibe en arrendamiento, a un tercero; como consecuencia existen dos arrendamientos sobre la misma cosa". Leopoldo Aguilar Carvajal, Contratos Civiles, (1,982: p. 159.).

Al respecto de esta figura, existe un principio general que es el que para que se dé el subarrendamiento, se necesita autorización previa del arrendador.

Cabe mencionar lo prescrito en el Artículo 1,890 del Código Civil, Decreto Ley 106, que indica que: "el arrendatario podrá subarrendar en todo o en parte la cosa arrendada, si no le ha sido prohibido expresamente, pero no puede ceder el contrato sin expreso consentimiento del arrendante".

Esta figura, caduca en el momento en que cesa el arrendamiento, aunque su plazo (del subarrendamiento) no hubiere vencido, salvo el derecho del subarrendatario para exigir del arrendatario la indemnización que corresponda.

**K) EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN LA LEY DE INQUILINATO.
(DECRETO 1,468 DEL CONGRESO DE LA REPUBLICA).**

Con el propósito de homogenizar la comprensión que los distintos elementos tienen bajo diferentes denominaciones utilizadas tanto en el Código Civil (Decreto Ley 106), Código Procesal Civil y Mercantil (Decreto Ley 107) como en la Ley de Inquilinato, (Decreto 1,468 del Congreso de la República), cuya vigencia data del año 1,961, se incluyen en este apartado las definiciones y denominaciones que contempla esta última.

1. Al propietario, usufructuario, arrendante o subarrendante se les denomina "locador" y al arrendatario lo denomina "inquilino".
2. A los inmuebles urbanos o parte de los mismos dados en alquiler para destinarlos a habitación del inquilino o de sus familiares que con él convivan los llama "viviendas". En cambio a los inmuebles urbanos o partes de los mismos que se destinan a tiendas, almacenes, bodegas, fabricas, talleres, oficinas y negocios o actividades, de cualquier otra naturaleza, sean o no de índole lucrativa y que no tengan el carácter de viviendas, los denomina como "locales".
3. A la suma que debe pagarse en dinero o que deba retribuirse en cualquier otra forma, por el inquilino a cambio del uso de la cosa, le llama "renta o alquiler".

CAPITULO SEGUNDO

II. PROCEDIMIENTOS APLICABLES EN CASO DE DESOCUPACION Y COBRO DE RENTAS.

Para efectos del análisis y aplicación en el caso de estudio, el procedimiento sumario aplicable en caso de desocupación y cobro de rentas se enfocará desde dos puntos de vista: a) desde el punto de vista del Código Procesal Civil y Mercantil; y b) desde el punto de vista de la Ley de Inquilinato.

A. DESDE EL PUNTO DE VISTA DEL CODIGO PROCESAL CIVIL Y MERCANTIL. (DECRETO LEY 107).

Previo a entrar a desarrollar el procedimiento a seguir para obtener la desocupación de un inmueble y el cobro de las rentas dejadas de pagar por el arrendatario, que está establecido en el Código Procesal Civil y Mercantil en los artículos del 229 al 243, y que se refiere al juicio sumario, es importante dejar señalado que los juzgados competentes para conocer sobre dicho juicio, son los de Primera Instancia del Ramo Civil, si la base del importe anual excede los quince mil un quetzales, y son competentes los jueces de Paz del Ramo Civil, si la base de su importe anual es de hasta quince mil quetzales o menos, como lo establece el artículo 8o. numeral 3o. del Código Procesal Civil y Mercantil.

1. Procedimiento:

a. El juicio sumario de desahucio y cobro de rentas, se inicia con la demanda misma que deberá llenar los requisitos que establecen los artículos 61 y 106 del Código Procesal Civil y Mercantil, que son propios del juicio ordinario, pero que se aplicarán a este juicio porque los mismos no se oponen a lo preceptuado para el procedimiento señalado. Esto en base al artículo 230 del Código Procesal Civil y Mercantil (Decreto Ley

107), que se refiere a la aplicación por analogía y que es definida por Hugo Alsina, (Tomo III, 1,961: p. 23):

"Que por demanda se entiende toda petición formulada por las partes al Juez en cuanto traduce una expresión de voluntad encaminada a obtener la satisfacción de un interés, pero en sí dice que la palabra demanda se reserva al acto inicial de la relación procesal, sea un juicio ordinario o un juicio especial, es decir, la primera petición que resume las pretensiones del actor".

Guillermo Cabanellas, (Tomo I., 1974:p. 614), la define como: "El escrito por el cual el actor o demandante ejercita en juicio civil, una o varias acciones o entabla recurso en la jurisdicción contencioso - administrativo".

Manuel Osorio, (1,981: p. 221), la define diciendo que demanda es: " El escrito que inicia el juicio y tiene por objeto determinar las pretensiones del actor mediante el relato de los hechos que dan lugar a la acción, invocación del derecho que la fundamenta y petición clara de lo que se reclama. Debe contener además el nombre y domicilio del demandante y del demandado y, en algunas legislaciones, otros datos; como nacionalidad y edad de las partes". Ejemplo del caso es Guatemala y que el mismo Código Procesal Civil y Mercantil (Decreto Ley 107), lo establece en el artículo 61.

b. Después de recibida la demanda, el juez la califica y si la misma llena los requisitos establecidos en la ley, le da trámite corriendo audiencia a la parte demandada por el plazo de tres días, como lo establece el artículo 233 del Código Procesal Civil y Mercantil, y si con la documentación acompañada se prueba la relación jurídica entre las partes, el juez al emplazarlo lo apercibe de que si no se opone dentro del plazo señalado, se ordenará la desocupación sin más trámite. Dentro de los dos primeros días de notificado el demandado, puede interponer las

excepciones previas, las cuales se resolverán por el trámite de los incidentes, de conformidad con la Ley del Organismo Judicial (Decreto 2-86 del Congreso de la República).

Entendiendo por excepciones, las que Hugo Alsina, (Tomo III, 1,961: pp.78 y 79) define como: "Toda defensa que el demandado opone a la pretensión del actor, sea que se nieguen los hechos en que se funda la demanda, sea que se desconozca el derecho que de ellos pretende derivar, o sea que se limite a impugnar la regularidad del procedimiento. Es decir, que la excepción se opone a la acción, frente al ataque, la defensa; de ahí que, relacionándola con la competencia, se cumple un viejo principio romano, que no ha perdido su vigencia, que dice que, "El Juez de la acción es el Juez de la Excepción".

Manuel Osorio, define las excepciones: " En sentido lato equivale a la oposición del demandado frente a la demanda. Es contrapartida de la acción. En sentido restringido constituye la oposición que, sin negar el fundamento de la demanda, trata de impedir la prosecución del juicio paralizándolo momentaneamente o extinguiéndolo definitivamente, según se trate de excepción dilatoria o perentoria." (1,981: p. 301).

Con respecto a las excepciones previas o dilatorias, Hugo Alsina las define: "Llámanse excepciones dilatorias las que, fundadas en la omisión de un requisito procesal, pueden ser opuestas por el demandado antes de contestar la demanda como artículo de previo y especial pronunciamiento". (Tomo III. 1,961: pp. 86 y 87).

Manuel Osorio (1,981: p.302) indica que: "La que tiende a postergar la contestación sobre el mérito de la demanda, en razón de carecer ésta de los requisitos necesarios para su admisibilidad y andamiento; así como también incidente de previo y especial pronunciamiento que promueve el demandado, pidiendo se le dispense

de contestar la demanda hasta que se cumplan determinados requisitos necesarios para su admisión y andamio".

Lo anterior quiere decir que el juez que le dió trámite a la demanda es el que debe de conocer sobre las excepciones previas o dilatorias que se interpongan en contra de la misma, y el procedimiento que se debe de seguir para el caso de las previas es como ya se indicó el de los incidentes, que son dos días de audiencia al actor, diez de prueba y tres para dictar el auto declarando con o sin lugar las mismas, dicho auto es apelable.

c. Al estar firme el auto que declara sin lugar las excepciones previas o dilatorias, como también se les llama en doctrina, el demandado puede contestar la demanda en sentido negativo, o bien interponiendo las excepciones perentorias que tuviere contra la demanda, las que son definidas por Hugo Alsina: "Se llaman excepciones perentorias a las que, fundadas en disposiciones de la ley de fondo, puede el demandado oponer de previo y especial pronunciamiento; y las cuales, en caso de ser acogidas favorablemente, producen la extinción de la acción". (Tomo III, 1961: p. 144).

Manuel Osorio, (1981: p. 302) la define como: "la que extingue el derecho del actor o la que destruye o enerva la acción principal poniendo fin al litigio".

Aquí también puede suceder que el demandado no conteste la demanda, en virtud de lo cual opera la rebeldía de este, en el presente caso la demanda se tiene por contestada en sentido negativo y se sigue el juicio en su rebeldía, de conformidad con lo establecido en los artículos 113 y 114 del Código Procesal Civil y Mercantil, (Decreto Ley 107).

Debe tenerse presente que si con la demanda el actor comprueba la relación jurídica con el arrendatario, que puede ser con el

documento consistente en el contrato de arrendamiento, el juez a solicitud de parte debe señalarle plazo para que desocupe el inmueble objeto del juicio, bajo apercibimiento de que de no hacerlo ordenará la desocupación sin mas trámite, fijándole para el efecto el plazo de 15 días si se tratare de vivienda, 30 días si es establecimiento mercantil o industrial y 40 días si se tratase de fincas rústicas, de conformidad con el artículo 240 del Código Procesal Civil y Mercantil (Decreto Ley 107) y si vencido los plazos anteriores el arrendatario no desocupa se ordenará su lanzamiento a su costa. Artículo 241 del cuerpo legal citado.

d. Al estar declarado rebelde el demandado a petición de parte, o contestada la demanda y si no hubiere nada pendiente de resolver, procede que el juicio se abra a prueba por el improrrogable plazo de quince días, siendo el momento procesal oportuno para diligenciar las pruebas que fueron ofrecidas en la demanda o en su constestación, pues el mismo no acepta ampliación del plazo de prueba como sucede con el juicio ordinario, aunque la ley no lo dice, asi debe entenderse, por la sencilla razón de que esta clase de juicio es breve en sus plazos, caso contrario dejaría de ser juicio sumario. Artículo 234 del Código Procesal Civil y Mercantil (Decreto Ley 107).

e. Vencido el término de prueba señalado en el artículo 234 referido, y de conformidad con el artículo 196 del mismo cuerpo legal, la Secretaría del juzgado rendirá informe sobre la conclusión del plazo de prueba y hará constar en el juicio las pruebas rendidas por cada una de las partes si fuere el caso.

f. Después de rendido el informe a que se refiere el párrafo anterior, y de conformidad con el artículo 234 del Código Procesal Civil y Mercantil (Decreto Ley 107) se señalará día y hora para que se verifique la vista del proceso, misma que debe fijarse dentro de un plazo no mayor de diez días contados a partir del vencimiento del término de prueba, en la cual las partes alegarán lo que crean

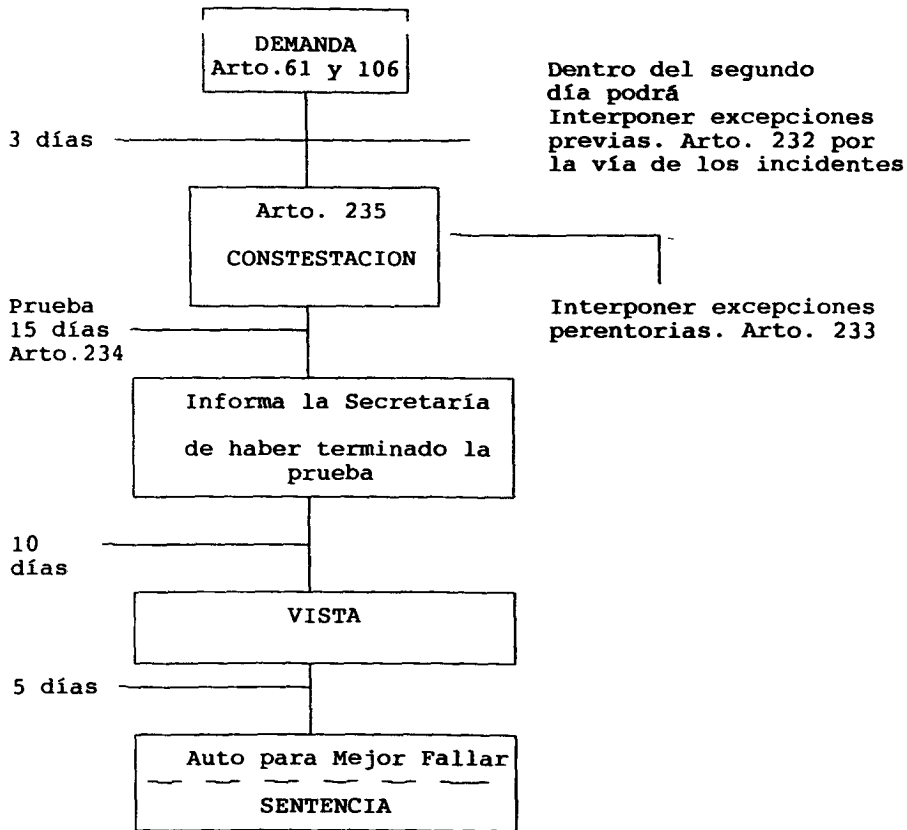
conveniente a sus intereses.

g. Evacuada o no la vista del juicio dentro de los quince días siguientes y de conformidad con el artículo 197 del Código Procesal Civil y Mercantil (Decreto Ley 107), si lo considerare necesario el juez o lo pidiera alguna de las partes, puede en auto para mejor fallar, acordar que se practiquen las diligencias que dicho artículo indica.

h. Evacuada la vista, o en su caso vencido el término del auto para mejor fallar, el juez dictará la sentencia dentro de los cinco días siguientes, al vencimiento del auto para mejor fallar o del señalado para la vista, dicho plazo actualmente de conformidad con la Ley del Organismo Judicial (Decreto 2-86 del Congreso de la República) es de quince días.

i. Contra la sentencia que se dicta en esta clase de juicio y de conformidad con el artículo 243 del Código Procesal Civil y Mercantil (Decreto Ley 107), únicamente cabe recurso de apelación, para que el mismo sea concedido, el apelante si se tratare del arrendatario, debe acompañar a su solicitud los documentos que comprueben el pago corriente de las rentas, o en su caso demostrar haber consignado las rentas dentro del juicio. A continuación se presenta la esquematización del juicio sumario.

2. Esquematación del Juicio Sumario de Conformidad con el Código Procesal Civil y Mercantil. (Decreto Ley 107)



RECURSOS:

Son **APELABLES**: Los autos que resuelvan excepciones previas y la Sentencia Arto. 243 Procesal Civil y Mercantil.
 Contra la Sentencia caben los recursos de: aclaración, ampliación, apelación y casación.

B. DESDE EL PUNTO DE VISTA DE LA LEY DE INQUILINATO. (DECRETO 1,468 DEL CONGRESO DE LA REPUBLICA).

En relación al juicio sumario de desocupación y cobro de rentas, el artículo 237 del Código Procesal Civil y Mercantil, (Decreto Ley 107) establece que la demanda puede ser entablada por el propietario, por el que ha entregado un inmueble a otro con la obligación de restituirselo o por los que comprueben tener derecho de poseer el inmueble por cualquier título legítimo, y se da en contra de todo simple tenedor y del intruso o el que recibió el inmueble sujeto a la obligación de devolverlo. También establece que si la desocupación se promoviere contra el inquilino, podrá optarse por el procedimiento que se establece en los artículos del 229 al 243, o por el específico que determina la Ley del Inquilinato en los artículos del 40 al 47.

1. Procedimiento:

En relación a la desocupación a que se refiere el Decreto 1,468 del Congreso de la República, Ley de Inquilinato, no se señalará el procedimiento en virtud que al mismo se aplican todas las disposiciones del Código Procesal Civil y Mercantil, propias del juicio sumario de desahucio y cobro de rentas así como las del juicio ordinario que no se opongan al mismo. La diferencia radica:

- a. Que en la Ley de Inquilinato se regula el cobro de rentas, pero únicamente se limita a indicar el desahucio o juicio de desocupación por los motivos indicados en el artículo 40, de dicha ley, los cuales son:
 - i. Cuando el propietario requiera la vivienda para habitarla él, su cónyuge o concubinario, sus hijos, sus padres o unos y otros, siempre que compruebe plenamente esa necesidad;
 - ii. Cuando el inmueble necesite reparaciones indispensables para mantener su estado de habitabilidad o de seguridad normales, circunstancias que se acreditarán con informes de la Oficina

de Ingeniería Municipal y de la Dirección General de Sanidad en la ciudad de Guatemala, y fuera de ella, con el informe de la Municipalidad respectiva y de la Delegación Sanitaria Departamental. Tales informes deben puntualizar si las reparaciones son necesarias a los fines indicados y si para ejecutarlas es preciso que el inquilino desocupe. El arrendatario tendrá derecho nuevamente a ocupar el inmueble, cuando se hayan terminado las reparaciones y el propietario haya promovido una nueva graduación de la renta de conformidad con las prescripciones de esta ley, concediéndole para lo último el término de quince días;

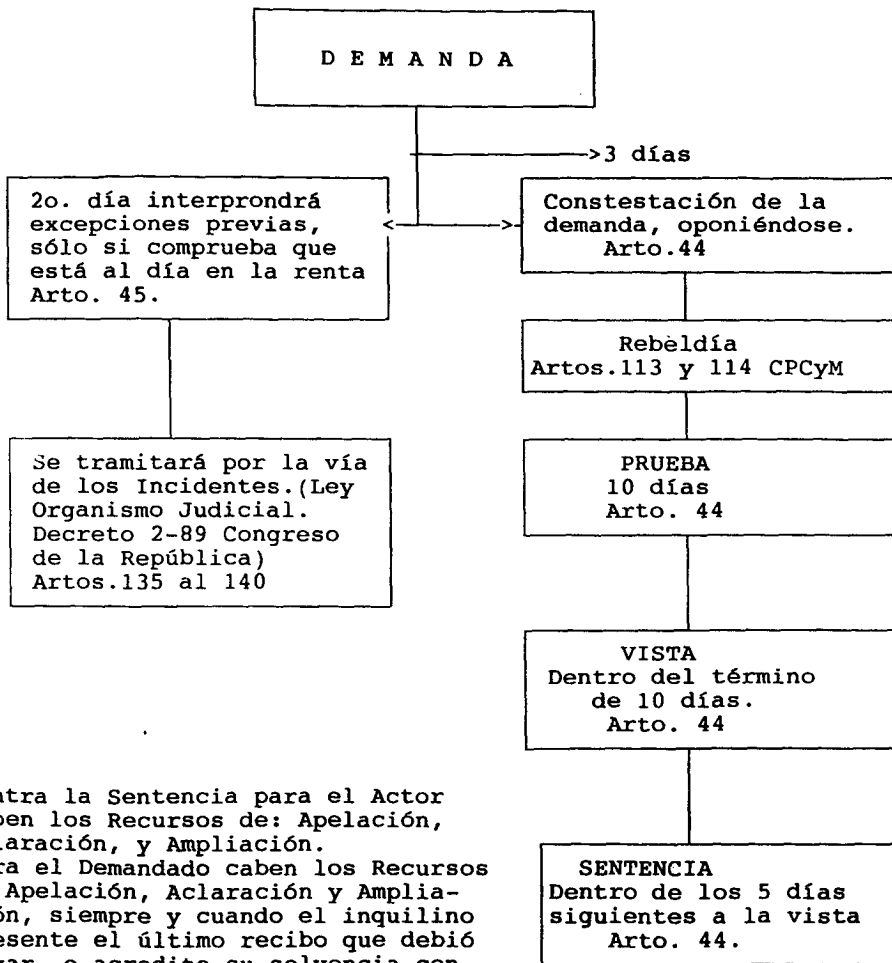
- iii. Cuando vaya a construirse en el inmueble una nueva edificación, siempre que el dueño acompañe los planos aprobados por la Municipalidad y que justifique que cuenta con los recursos necesarios para emprender la obra a más tardar dentro de los dos meses siguientes a la desocupación;
- iv. Cuando el propietario pruebe que necesita el local para cualesquiera de los fines indicados en el inciso d) del artículo 3, siempre que no cuente con otro para tal fin o que, cuando fuere propietario de otro local, el que desee ocupar presentare condiciones mas adecuadas;
- v. Cuando el subarrendante obtuviere, como consecuencia de los subarrendamientos un valor mayor del alquiler que se fija en el artículo 30 de esta ley;
- vi. Cuando se trate de inmuebles del Estado o de las Municipalidades que sean necesarios para la instalación de sus dependencias, oficinas o servicios;
- vii. Cuando el arrendatario o subarrendatario dedique el inmueble a usos distintos para los que fue contratado y principalmente cuando con ellos se contravengan la moral y las buenas costumbres;
- viii. Cuando el arrendatario o subarrendatario no esté solvente con el pago de la renta, adeudando por lo menos dos meses vencidos;
- ix. Cuando el inquilino cause a la vivienda o local deterioros

provenientes de su negligencia o de contravención a los términos del contrato respectivo o de los reglamentos sanitarios o municipales, exceptuándose unicamente el demérito normal debido al uso a que el bien arrendado se destine conforme el contrato.

- b. El plazo de prueba del juicio de desocupación acogido a la Ley de Inquilinato es de diez días y no de quince como sucede con el Código Procesal Civil y Mercantil, (Artículo 44).
- c. Otra diferencia es que en el juicio de desocupación señalado en la Ley de Inquilinato, el inquilino no puede proponer artículos de previo pronunciamiento, excepciones de género alguno, ni recursos de cualquier naturaleza, si no acredita su solvencia con el comprobante de la consignación hecha, o con el último recibo de pago de la renta (Artículo 45).
- d. La Ley de Inquilinato solo señala en el artículo 46 plazo para la desocupación de inmuebles utilizados para vivienda y para locales, no así para fincas rústicas como sucede en el Código Procesal Civil y Mercantil.

A continuación se presenta la esquematización del procedimiento a seguir cuando se aplica la Ley de Inquilinato.

2. Esquematación de la Aplicación de la Ley de Inquilinato.
(Decreto 1,468 del Congreso).



Contra la Sentencia para el Actor caben los Recursos de: Apelación, Aclaración, y Ampliación. Para el Demandado caben los Recursos de Apelación, Aclaración y Ampliación, siempre y cuando el inquilino presente el último recibo que debió pagar, o acredite su solvencia con el comprobante de la consignación respectiva. Artos. 243, 596 y 602 del Código Procesal Civil y Mercantil; y 45 de la Ley de Inquilinato.

CAPITULO TERCERO

III. LEY DE AMPARO, EXHIBICION PERSONAL Y DE CONSTITUCIONALIDAD. (DECRETO 1-86 DE LA ASAMBLEA NACIONAL CONSTITUYENTE).

A. CAMPO DE APLICACION DE DICHA LEY.

La Ley de Amparo, Exhibición Personal y de Constitucionalidad, tiene como objeto fundamental, proteger las garantías y derechos que la Constitución Política de la República de Guatemala otorga a las personas, cuyas normas deben de interpretarse en forma extensiva, de manera de procurar la adecuada protección de los derechos humanos y el funcionamiento eficaz de las garantías y defensas del orden constitucional; debiendo los tribunales en toda resolución que dicten, observar el principio de que la Constitución, prevalece sobre cualquier ley o tratado, sin perjuicio de que en materia de derechos humanos prevalecen los tratados y convenciones internacionales aceptados y ratificados por Guatemala. Por tal razón son nulas de pleno derecho las leyes que regulen el ejercicio de los derechos que la Constitución garantiza, si los violan, disminuyen, restringen o tergiversan, pues ninguna ley podrá contrariar las disposiciones contempladas en la Constitución Política de la República.

Para la aplicación de la Ley de Amparo, Exhibición Personal y de Constitucionalidad, en todo proceso que se refiera a la justicia constitucional, deben tomarse en cuenta los principios procesales siguientes:

1. Todos los días y horas son hábiles.
2. Toda notificación deberá hacerse a más tardar el día siguiente de la respectiva resolución, salvo el término de la distancia.
3. Los tribunales deberán tramitar y resolver los asuntos relativos a la justicia constitucional, con prioridad a los demás asuntos.

4. En todo proceso relativo a la presente ley, solo la iniciación es rogada, ya que todas las diligencias posteriores se impulsarán de oficio.

B. MODOS DE INTERPONER LA INCONSTITUCIONALIDAD EN NUESTRO ORDENAMIENTO JURIDICO.

De conformidad con lo establecido en los artículos 266 y 267 de la Constitución Política de la República; 116 y 133 de la Ley de Amparo, Exhibición Personal y de Constitucionalidad, las formas de interponer la inconstitucionalidad, se dividen en dos grupos: 1) inconstitucionalidad de las leyes en casos concretos; y 2) inconstitucionalidad de leyes, reglamentos y disposiciones de carácter general.

1. Interposición de Inconstitucionalidad en Casos Concretos.

La inconstitucionalidad de una ley en casos concretos, puede plantearse en todo proceso de cualquier competencia o jurisdicción, en cualquier instancia y en casación hasta antes de dictarse sentencia, pudiendo la parte que se considera afectada, interponerla como: a) acción; y b) excepción o incidente.

a. Como Acción: Cuando se plantea la inconstitucionalidad de una ley como única pretensión, la misma se tramita como un proceso sumario específico, regulado por la Ley de Amparo, Exhibición Personal y de Constitucionalidad, en el cual una vez interpuesta, el tribunal dará audiencia a las partes y al Ministerio Público por el término de nueve días, vencido el cual señalará día y hora para vista si alguna de las partes lo pidiera, vencido el plazo de la audiencia o efectuada la vista, el tribunal resolverá la inconstitucionalidad dentro de los tres días siguientes. Dicha resolución es apelable ante la Corte de Constitucionalidad.

- b. Como Excepción o Incidente: Cuando se plantea la Inconstitucionalidad de una ley que hubiere sido citada como apoyo de derecho en la demanda, en la contestación de la misma o que de cualquier modo resulte de la tramitación de un juicio, ya sea como excepción o incidente, el tribunal la tramitará en cuerda separada, correrá audiencia a las partes y al Ministerio Público por el término común de nueve días. Haya sido o no evacuada la audiencia, el tribunal resolverá la inconstitucionalidad dentro de los tres días siguientes, el auto es apelable ante la Corte de Constitucionalidad.

Desde el momento en que el tribunal de primera instancia dicte el auto resolviendo la inconstitucionalidad, el proceso se suspende, hasta que dicho auto cause ejecutoria.

En el caso analizado, se planteó la inconstitucionalidad en caso concreto, en contra del artículo 243 del Código Procesal Civil y Mercantil y el resultado de la sentencia dictada en primera instancia fue revocado por la Corte de Constitucionalidad declarándose en la sentencia la inconstitucionalidad del artículo 243 citado, pero únicamente en cuanto al juicio donde el mismo se interpuso.

Esto significa que cuando la inconstitucionalidad de una ley o artículo se interpone o plantea, el resultado será de declarar su inconstitucionalidad en un caso concreto, es decir a favor únicamente del interponente; o bien puede declararse "Erga Omnes", en contra de todos.

2. Interposición de Inconstitucionalidad en caso de Leyes, Reglamentos y Disposiciones de Carácter General.

La acción de inconstitucionalidad contra las leyes, reglamentos y disposiciones de carácter general, que contengan vicio parcial o total de inconstitucionalidad, se plantea

directamente ante la Corte de Constitucionalidad, quien conoce en única instancia.

Para poder plantear la inconstitucionalidad a que se refiere el párrafo anterior, se debe tener la legitimación que la ley señala a estos casos.

De conformidad con lo establecido en el artículo 134 de la Ley de Amparo, Exhibición Personal y de Constitucionalidad, tienen legitimación para plantear la inconstitucionalidad de leyes, reglamentos o disposiciones de carácter general:

- a. La Junta Directiva del Colegio de Abogados actuando a través de su Presidente.
- b. El Ministerio Público a través del Procurador General de la Nación.
- c. El Procurador de los Derechos Humanos, en contra de las leyes, reglamentos o disposiciones de carácter general que afecten intereses de su competencia.
- d. Cualquier persona con el auxilio de tres abogados colegiados activos.

De lo establecido en el literal anterior se deduce que, existe cierta limitación para las personas particulares para interponer la inconstitucionalidad de leyes, reglamentos o disposiciones de carácter general, ya que se exige el auxilio de tres abogados, lo cual muy pocas personas pueden hacer por tener la capacidad económica para pagar los honorarios de los mismos.

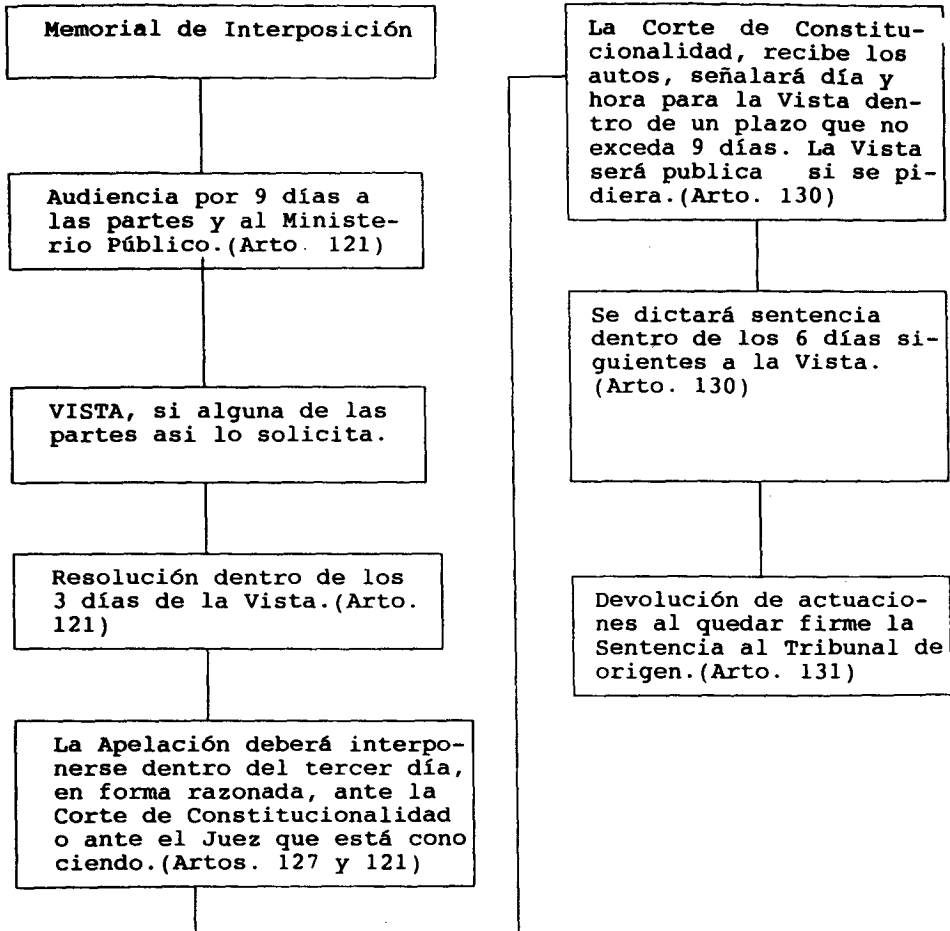
Planteada la inconstitucionalidad, la Corte de Constitucionalidad, decreta de oficio dentro de los ocho días siguientes la suspensión provisional de la ley, reglamento o disposición de carácter general, si a juicio de dicha Corte la inconstitucionalidad fuere notoria y susceptible de causar gravámenes irreparables. Decretada o no la suspensión provisional,

se dará audiencia por quince días comunes al Ministerio Público y a cualquier autoridad o entidad que la Corte de Constitucionalidad estime pertinente, transcurridos los cuales se haya o no evacuado la audiencia, de oficio dentro de los veinte días siguientes se señalará día y hora para la vista, la cual será pública, si así lo pidiere el interponente o el Ministerio Público. Vencida ésta, la Corte de Constitucionalidad dictará sentencia dentro de los veinte días siguientes.

El término máximo para dictar sentencia en los casos de inconstitucionalidad de leyes, reglamentos o disposiciones de carácter general, es de dos meses contados a partir de la fecha de interposición de la inconstitucionalidad, sentencia contra la cual sólo cabe recurso de aclaración y ampliación.

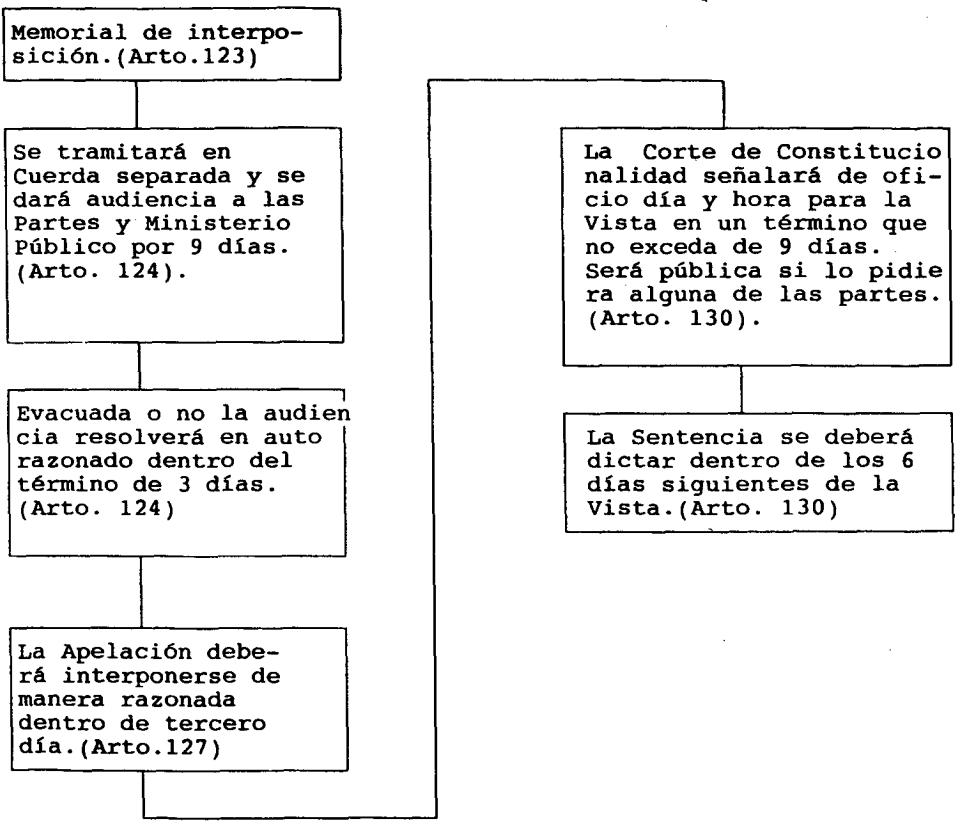
Para concluir este capítulo se presentan a continuación, los esquemas de los procedimientos relativos al planteamiento de la acción de inconstitucionalidad.

**ACCION DE INCONSTITUCIONALIDAD DE UNA LEY COMO UNICA PRETENSION.
Ley de Amparo, Exhibición Personal y de Constitucionalidad.
(Decreto 1-86 de la Asamblea Nacional Constituyente).**



INCONSTITUCIONALIDAD DE UNA LEY COMO EXCEPCION O INCIDENTE EN CASO CONCRETO.

Ley de Amparo, Exhibición Personal y de Constitucionalidad. (Decreto 1-86 de la Asamblea Nacional Constituyente).



TRAMITE DE LA EXCEPCION DE INCONSTITUCIONALIDAD Y OTRAS EXCEPCIONES.

Ley de Amparo, Exhibición Personal y de Constitucionalidad. (Decreto 1-86 de la Asamblea Nacional Constituyente).

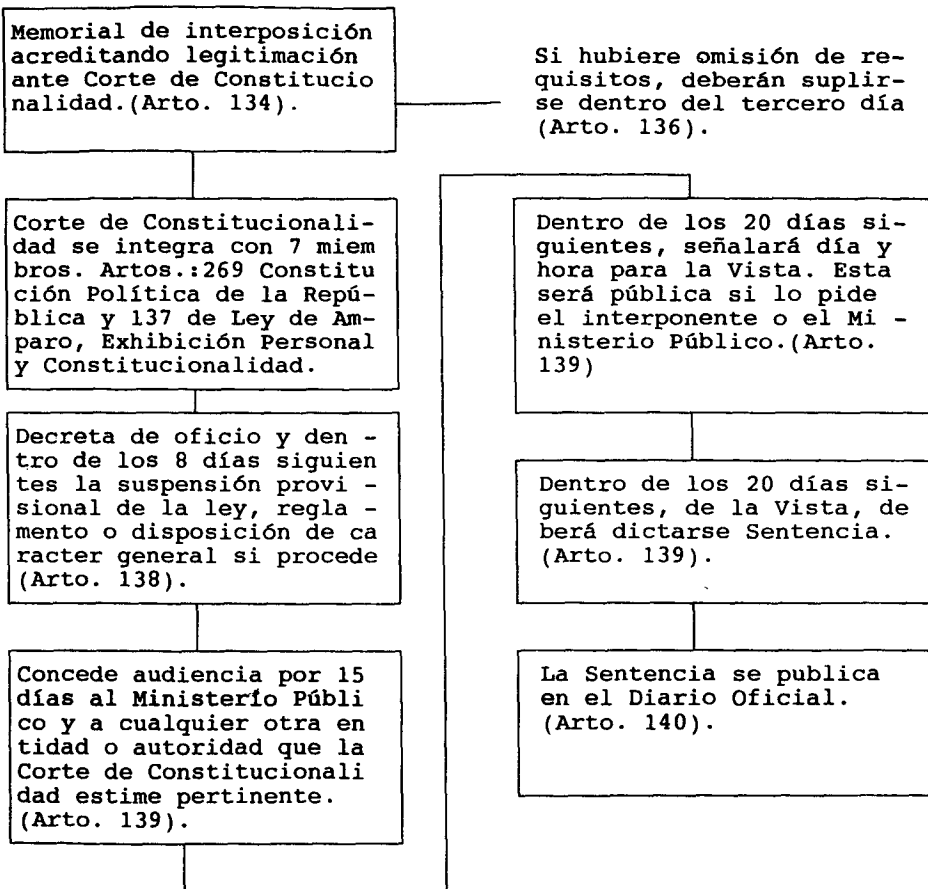
Memorial De Interposición.

Si con la excepción de inconstitucionalidad se interpusieran otras excepciones, el trámite de éstas últimas, corresponderá a la naturaleza del proceso de que se trate. Si entre el proceso se hallaren interpuestas las de incompetencia o compromiso, éstas deberán ser resueltas previamente en ese orden. (Arto. 125)

El Tribunal competente deberá resolver la de inconstitucionalidad dentro del término de 3 días. Las excepciones restantes serán resueltas al quedar firme lo relativo a la inconstitucionalidad. (Arto.125).

INCONSTITUCIONALIDAD DE LEYES, REGLAMENTOS Y DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL.

Ley de Amparo, Exhibición Personal y de Constitucionalidad. (Decreto 1-86 de la Asamblea Nacional Constituyente).



CAPITULO CUARTO

IV. ANALISIS DEL FALLO DE INCONSTITUCIONALIDAD DICTADO POR LA CORTE DE CONSTITUCIONALIDAD CON FECHA TRES DE AGOSTO DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y TRES, RELATIVO AL ARTICULO 243 DEL CODIGO PROCESAL CIVIL Y MERCANTIL. EN CASO CONCRETO.

A. SENTENCIA DICTADA POR LA CORTE DE CONSTITUCIONALIDAD.

Se transcribe la sentencia que se analiza en este trabajo, la que textualmente dice:

"CORTE DE CONSTITUCIONALIDAD República de Guatemala, C.A. EXPEDIENTE No. 454-92. **CORTE DE CONSTITUCIONALIDAD:** Guatemala, tres de agosto de mil novecientos noventa y tres.-----

En apelación y con sus antecedentes, se examina el auto del dos de diciembre de mil novecientos noventa y dos, dictado por el Juzgado Cuarto de Primera Instancia del Ramo Civil, de este departamento, en carácter de Tribunal Constitucional, en el incidente de inconstitucionalidad de ley en caso concreto, promovido por Roberto Way García. El postulante actuó con el patrocinio del Abogado Juan Francisco Alonzo Osorio.-----

ANTECEDENTES.

I. LA INCONSTITUCIONALIDAD

A) CASO CONCRETO EN QUE SE PLANTEA: juicio sumario de desocupación y cobro de rentas mil cuarenta y tres guión ochenta y ocho, seguido en el Juzgado Cuarto de Primera Instancia del Ramo Civil, de este departamento, promovido por Oscar Federico Contreras Moreira, contra el solicitante.

B) LEY QUE SE IMPUGNA DE INCONSTITUCIONAL: artículo 243 del Código Procesal Civil y Mercantil.

C) NORMAS CONSTITUCIONALES QUE ESTIMA VIOLADAS: 12, 28, y 29 de la Constitución Política de la República.

C) RAZONES EN QUE SE FUNDAMENTA LA PRETENSION: lo expuesto por el

postulante se resume: a) Oscar Federico Contreras Moreira promovió juicio sumario de desahucio y cobro de rentas en su contra en el Juzgado Cuarto de Primera Instancia del Ramo Civil, de este departamento, habiéndose dictado sentencia el dieciocho de junio de mil novecientos noventa y dos ordenando la desocupación del inmueble arrendado; b) interpuso recurso de apelación, que fue rechazado por no haberse acreditado el pago corriente de los alquileres, con fundamento en el artículo 243 del Código Procesal Civil y Mercantil; c) el citado artículo, en su segundo párrafo, indica que para conceder el recurso de apelación, el arrendatario apelante debe cumplir con acreditar el pago corriente de los alquileres o bien haber consignado la renta dentro del juicio, lo que es inconstitucional, pues restringe el derecho de defensa concedido a todo ciudadano en la Constitución Política de la República y coloca al demandado en un plano de desigualdad procesal frente al adversario; d) la norma impugnada está en total oposición con los derechos que le garantizan los artículos 28 y 29 de la Constitución Política de la República. Solicitó se declare inconstitucional el artículo impugnado y, como consecuencia, se le otorgue la apelación planteada interpuesta en el juicio sumario.

E) RESOLUCION DE PRIMER GRADO: El tribunal consideró: "... Al respecto del incidente planteado en contra del artículo 243 del Código Procesal Civil y Mercantil, el Juzgado estima lo siguiente: que la inconstitucionalidad alegada por el demandado, del artículo en mención, es inexistente por cuanto que la aplicación del mismo al caso concreto, no le impide a éste el libre acceso a los tribunales para ejercer sus acciones y hacer valer sus derechos dirigiendo sus peticiones al órgano jurisdiccional y que su derecho de defensa en el proceso, no es ni ha sido vedado toda vez que el demandado fue debidamente emplazado de la demanda invocada en su contra y dentro del trámite del proceso pudo hacer valer las defensas pertinentes ejerciendo los derechos que invoca como vedados, durante todas las fases del desarrollo del proceso y que lo que establece el artículo 243 del Código Procesal Civil y Mercantil no es inconstitucional ya que sólo se refiere a un

requisito de procedimiento que no limita el derecho de defensa que se alega vedado por el demandado, consecuentemente no contraría, viola disminuye, restringe ni tergiversa los preceptos constitucionales citados como fundamento del incidente, porque en todo caso fue el propio demandado quien incumplió con las formalidades procesales del citado artículo (243 del Código Procesal Civil y Mercantil); además de que al tenor de la propia Constitución (artículo 29) el libre acceso a los tribunales, dependencias y oficinas del Estado, para ejercer sus acciones y hacer valer sus derechos, deberá hacerse "De conformidad con la Ley". En virtud de lo antes expuesto y de que no hay inconstitucionalidad en la aplicación del artículo 243 del Código Procesal Civil y Mercantil el incidente planteado deberá ser declarado sin lugar y en ese sentido debe resolverse. Considerando que al tenor de lo preceptuado por el artículo 148 de la Ley de Amparo, Exhibición Personal y de Constitucionalidad, cuando la inconstitucionalidad se declare sin lugar, el tribunal de primer grado, en este caso, impondrá a cada uno de los Abogados auxiliares, una multa de cien a mil quetzales, por lo que en este caso deberá condenarse al pago de una multa de quinientos quetzales al Abogado auxiliar Juan Francisco Alonzo Osorio y hacerse la correspondiente condena al demandado de pago de las costas del incidente a la parte actora". Y resolvió: "... I) Sin lugar el incidente de inconstitucionalidad planteado por el demandado Roberto Way García en contra del artículo 243 del Código Procesal Civil y Mercantil, dentro del juicio sumario que en su contra promueve Oscar Federico Contreras Moreira, arriba identificado; II) se condena al demandado Roberto Way García al pago de las costas del presente incidente, causadas a la otra parte y, a su Abogado Director Juan Francisco Alonzo Osorio, se le impone multa de quinientos quetzales, la que deberá hacer efectiva dentro de los cinco días siguientes de que quede firme el presente auto."

II. DE LA APELACION

El postulante apeló.

III. ALEGATOS EL DIA DE LA VISTA.

A) El solicitante manifestó que dentro del juicio sumario de desocupación hubo vicios, por lo que debe dictarse auto para mejor fallar antes de resolver. B) Oscar Federico Contreras Moreira alegó que la norma impugnada no es inconstitucional ya que la misma sólo establece requisitos que han de observarse para hacer uso del recurso de apelación en un juicio sumario de desahucio y cobro de rentas; por lo tanto, no disminuye el derecho de defensa que invoca el solicitante quien sólo pretende retardar maliciosamente el proceso ordinario, por lo que debe confirmarse el auto apelado.

CONSIDERANDO

I

La Constitución Política de la República establece, en el artículo 268, que la Corte de Constitucionalidad tiene como función esencial la defensa del orden constitucional y ejerce las atribuciones específicas que le asigna la propia Constitución y la Ley de la materia. Uno de los medios que garantizan el irrestricto respeto a normas fundamentales que rigen la vida de la República es la declaratoria de inconstitucionalidad de la leyes que se encuentran en contradicción con la Constitución. La inconstitucionalidad de la ley reviste dos modalidades, a saber" en caso concreto, que se hace valer en el proceso de cualquier competencia o jurisdicción, en cualquier instancia y en casación, el que puede plantearse como acción, excepción o incidente; la otra, es la acción contra leyes, reglamentos o disposiciones de carácter general que contengan vicio total o parcial de inconstitucionalidad, que se plantea directamente en esta Corte. En el primer supuesto, si la pretensión es acogida, el Tribunal declara que la ley impugnada no es aplicable al caso concreto, es decir, que los efectos son inter partes; en tanto que en el segundo la declaratoria de inconstitucionalidad tiene efectos "erga omnes", o sea, que la norma impugnada queda sin vigencia frente a todo el mundo.

II

En el presente caso, el accionante expone que el artículo 243 del Código Procesal Civil y Mercantil es inconstitucional en la

parte que establece: " Para que se conceda el recurso de apelación, el arrendatario apelante debe acompañar a su solicitud el documento que compruebe el pago corriente de los alquileres o haberlos consignado dentro del juicio". Alega que esa disposición colisiona con el artículo 4o. de la Constitución porque exige al arrendatario cumplir con requisitos que violan el derecho de igualdad frente a su adversario, por lo que debe declararse su inaplicabilidad. Esta Corte considera que el proceso civil se fundamenta en determinados principios, entre los que se encuentra, como fundamental, el de igualdad, que consiste en que ambas partes del litigio deben tener las mismas oportunidades para hacer valer sus derechos. En ese sentido, la ley puede establecer que se limita el recurso de apelación a ciertas resoluciones, lo que ocurre por ejemplo en la primera parte del artículo citado que preceptúa que en los juicios sumarios de desahucio sólo son apelables los autos que resuelvan las excepciones previas y las sentencias; lo mismo sucede en los procesos de ejecución o en el juicio oral, pero esa limitación es aplicable tanto al actor como al demandado. En esos casos no existe ninguna transgresión al principio de igualdad que informa al proceso y, por consiguiente, tampoco existe violación a norma constitucional alguna. Sin embargo, se falta al referido principio si la norma procesal concede la facultad de apelar únicamente al demandante y la restringe al demandado. En el derecho procesal se estima una resolución declarada inapelable para las dos partes o una prueba denegada para ambas partes, no constituye violaciones legales al principio de igualdad ante la ley, pero el quebrantamiento existiría si al actor se le permitiera alegar, probar o impugnar lo que estuviera prohibido al demandado o viceversa.

En el caso concreto, al accionante se le denegó el recurso de apelación con base en artículo 243 del Código Procesal Civil y Mercantil, que establece una limitación para el arrendatario apelante, en cambio, si la resolución es adversa al demandante, la apelación se otorga sin limitación alguna. Se trata, por lo tanto de una norma que está en contradicción con el artículo 4o. de la

Constitución, que preceptúa que todos los seres humanos son iguales en dignidad y derechos, porque, como se señaló anteriormente, el principio de igualdad en el proceso civil es una manifestación particular del principio de igualdad de los individuos ante la ley. Como consecuencia, la disposición legal aplicada en el proceso en el que se planteó esta acción también limita los derechos de defensa y de libre acceso a los tribunales, reconocidos por los artículos 12 y 29 de la Constitución Política de la República. Por lo considerado procede revocar la resolución venida en grado y declarar la inconstitucionalidad del artículo 243 del Código Procesal Civil y Mercantil en la parte impugnada.

III

Se advierte que en caso anterior (Sentencia del doce de julio de mil novecientos ochenta y ocho, Expediente 119-88), esta Corte declaró sin lugar la inconstitucionalidad, en caso concreto, de la norma que ahora también se impugna; sin embargo, en esta oportunidad se cambia la doctrina anterior por las razones antes expuestas y, en adición porque la Constitución de la República determina, en el artículo 211, que en ningún juicio habrá más de dos instancias, lo que significa que en determinados procesos la ley regula que lo resuelto en primer grado pueda ser revisado en una instancia superior; la segunda instancia se provoca mediante el recurso de apelación que interpone el sujeto procesal que considere que lo resuelto por el juez a quo le causa agravio. En este sentido, para que las dos partes del proceso tengan la misma oportunidad de ser oídas en las dos instancias -- en las resoluciones calificadas como apelables por la ley -- el recurso debe otorgarse a los sujetos procesales sin ninguna restricción que limite los derechos de uno de los litigantes pues ambos son iguales ante la ley, principio garantizado por la Constitución, según se ha indicado.

LEYES APLICABLES

Artículos citados y 40., 12, 28, 29, 266, 268, Y 272 inciso d) de la Constitución Política de la República; 1o., 2o., 3o., 4o., 5o., 6o., 7o., 116, 120, 123, 124, 126, 127, 128, 129, 130, 131,

148, 163 inciso d) de la Ley de Amparo, Exhibición Personal y de Constitucionalidad y 23, 24, 25 y 27 del Acuerdo 4-89 de la Corte de Constitucionalidad.

POR TANTO

La Corte de Constitucionalidad, con base en lo considerado y leyes citadas, resuelve: I) Revoca la resolución apelada, y resolviendo conforme a derecho declara: a) con lugar en este caso concreto, la inconstitucionalidad, del artículo 243 del Código Procesal Civil y Mercantil, en la parte que dice: "... Para que se conceda el recurso de apelación, el arrendatario apelante debe acompañar a su solicitud el documento que compruebe el pago corriente de los alquileres o haber consignado la renta dentro del juicio"; b) en consecuencia, la referida disposición legal no es aplicable al demandado en el juicio sumario de deshaucio que en su contra promovió Oscar Federico Contreras Moreira en el Juzgado Cuarto de Primera Instancia del Ramo Civil, de este departamento, por lo que ese tribunal debe enmendar el procedimiento y dictar la resolución que procede sobre la apelación interpuesta. II) Notifíquese y con certificación de lo resuelto, devuélvase los antecedentes.

Epaminondas González Dubón, Presidente. Adolfo González Rodas, Magistrado. Gabriel Larios Ochaita, Magistrado. Rodolfo Rohmoser Valdeavellano, Magistrado. Ramiro López Nimatuj, Magistrado. Manuel Arturo García Gómez, Secretario General.

B. ANALISIS DEL FALLO.

El actor de la inconstitucionalidad planteada argumenta que su acción la basa en la violación de los artículos 12, 28 y 29 de la Constitución Política de Guatemala, de tal suerte que para el análisis de dicho fallo se hace imprativo transcribir el contenido de dichas normas:

Artículo 12.- Derecho de defensa. "La defensa de la persona y sus derechos son inviolables. Nadie podrá ser condenado, ni privado de sus derechos, sin haber sido citado, oído y vencido en proceso legal ante juez o tribunal competente y preestablecido. Ninguna persona puede ser juzgada por Tribunales Especiales o secretos, ni por procedimientos que no estén preestablecidos legalmente."

Artículo 28.- Derecho de petición. "Los habitantes de la República de Guatemala tienen derecho a dirigir, individual o colectivamente, peticiones a la autoridad, la que está obligada a tramitarlas y deberá resolverlas conforme a la ley. En materia administrativa el término para resolver las peticiones y notificar las resoluciones no podrá exceder de treinta días. En materia fiscal, para impugnar resoluciones administrativas en los expedientes que se originen en reparos o ajustes por cualquier tributo, no se exigirá al contribuyente el pago previo del impuesto o garantía alguna."

Artículo 29.- Libre acceso a tribunales y dependencias del Estado. Toda persona tiene libre acceso a los tribunales, dependencias y oficinas del Estado, para ejercer sus acciones y hacer valer sus derechos de conformidad con la ley. Los extranjeros únicamente podrán acudir a la vía diplomática en caso de denegación de justicia. No se califica como tal, el solo hecho de que el fallo sea contrario a sus intereses y en todo caso, deben haberse agotado los recursos legales que establecen las leyes guatemaltecas."

Como puede deducirse de la anterior transcripción, básicamente el bien jurídico que se está tutelando a través de la misma, es el debido proceso y el derecho de defensa que le asiste a toda persona. En el caso de análisis, el sustentante estima que los magistrados de la Corte de Constitucionalidad, actuaron en forma irresponsable y excediéndose de las facultades de que están investidos, por cuanto que al haber declarado con lugar la inconstitucionalidad en caso concreto, se está dando margen al abuso indebido e incalificado por parte de los arrendatarios, que se encuentren morosos con el pago de la renta.

El artículo 243 del Código Procesal Civil y Mercantil que en este caso concreto fue declarado inconstitucional, es únicamente un requisito que se exige en esta clase de juicios para la interposición del recurso de apelación.

Por derecho de defensa claramente se entiende el precepto que indica que nadie puede ser vencido en juicio si no ha sido citado y oído, en este caso, y en el de cualquier juicio sumario de desocupación que se interponga por falta de pago de dos rentas de las convenidas entre las partes, es procesalmente obligado darle audiencia por tres días al demandado, momento éste en que se cumple con el debido proceso, puesto que el demandado, en este caso el arrendatario, tiene la oportunidad procesal de hacer valer su derecho de defensa, de manera pues que resulta incuestionable el derecho de defensa que el mismo tiene o tuvo durante la tramitación

del proceso.

Dicha Corte estima que al no otorgarse el recurso de apelación al arrendatario, se le está violando el derecho de igualdad frente al adversario; cabe preguntarse: y el derecho que tiene el arrendador a que se le pague por el uso y disfrute de un bien que le arrendó al insolvente?. Este derecho si se vé seriamente perjudicado por cuanto que sabido es por la práctica tribunalicia que un recurso de apelación en las salas de apelaciones se ventila en aproximadamente nueve a diez meses, de manera que si el arrendatario no tiene ningún bien que se le haya podido embargar, durante la tramitación del proceso, estará viviendo un año más en forma gratuita, en desmedro del patrimonio del arrendador, en tal suerte, que el hecho de imponer como requisito la obligación de presentar los recibos que acrediten estar al día con el pago de las rentas, es un requisito válido y justo para las partes, por cuanto que si el arrendatario, en este caso el demandado, ha demostrado estar al día con las rentas, eso le da igualdad frente a su adversario y está en su derecho de pedir una revisión, en una segunda instancia de lo actuado en la primera.

La invocación que esa Corte hace, de que en los procesos de ejecución y orales está limitado el recurso de apelación, al respecto hay que considerar que eso rige para ambas partes, por lo que es inadecuada y totalmente fuera de lugar, por cuanto que tal

como lo asienta, esta imposición es parte de la tramitación de estos procesos.

Debe entenderse claramente que al demandado, no es que se le prohíba apelar como lo deja entrever equivocadamente la Corte, claro que tiene el derecho de apelar, pero le impone como condición para ello, el acreditar el pago de las rentas, y esto parece lógico, justo y equitativo para el actor. En este caso el Juez de Primer grado, tuvo más claro el derecho de las partes y el análisis que hizo de dicha inconstitucionalidad fue más acertado, especialmente en cuanto la sentencia de mérito, ya que declara que la misma es inexistente, pues se le concedió derecho de defensa al demandado y se le permitió el libre acceso a los tribunales, facultándosele para ejercer sus derechos, y que el requisito exigido en el artículo 243 del Código Procesal Civil y Mercantil no restringe, ni viola, ni disminuye de manera alguna sus derechos constitucionales.

El sustentante, comparte plenamente la declaración hecha por el Juez de Primer grado y disiente totalmente de la sentencia proferida por la Corte de Constitucionalidad, básicamente porque de manera alguna un requisito específico para la interposición de un recurso puede entenderse como negación a un derecho de defensa o de igualdad en el proceso, lo mas curioso del caso es que esa misma Corte en un fallo anterior, de fecha doce de julio de 1,988, declaró todo lo contrario, y ahora viene a cambiar su doctrina al

indicar que sí existe inconstitucionalidad, lo que hace dudar seriamente de la imparcialidad de los integrantes de la misma.

Hay que considerear que exigirle al demandado la presentación de los recibos que acrediten el pago de las rentas, de ninguna manera tergiversa su derecho, al contrario debe ser una condición para poder gozar de ese derecho, por lo que debe de mantenerse el criterio sustentado por esa Corte en este caso concreto, ya que se están violando los derechos del arrendador, quien tras que tiene que sufrir con lo engorroso que resulta un juicio sumario de desocupación que muchas veces en la primera instancia se ventila casi durante dos años, tiene aún que permitir que pese a su insolvencia con el pago de la renta, el arrendatario demandado tenga la posibilidad de retrasar aun más el proceso.

En conclusión el sustentante estima que el fallo que se analiza, atenta contra la igualdad de las partes, pero no en la forma como lo invoca la citada Corte, sino en perjuicio del actor - "arrendador", ya que se le está vedando el derecho a la remuneración por el uso de un bien que le pertenece, lo que si constituye una desigualdad frente al adversario y en tal suerte, si el artículo 243, establece un requisito para el otorgamiento de la apelación, para el demandado, esto de manera alguna le veda su derecho de defensa, ni menos aun lo pone en desventaja frente al adversario.

Pudo haberse dado el caso de que la demanda de primera instancia fuera declarada sin lugar, el apelante sería el actor lo que significaría que el demandado fue absuelto de la misma; y si por el contrario la demanda fue declarada con lugar, porque la falta de pago se comprobó fehacientemente, el actor no apelará la sentencia, lo que hace que exista igualdad en la interposición del recurso. Sin embargo no puede premiarse al demandado - deudor, con el hecho de permitirle interponer apelación si no ha comprobado fehacientemente que está cumpliendo con su obligación de pago por el uso de la cosa arrendada.

Para finalizar el sustentante estima que si la Corte considera que existe la inconstitucionalidad de la norma 243 citada, aún cuando la misma fue planteada en caso concreto, debería ser declarada "erga omnes" a fin de no perjudicar aún más el desenvolvimiento del juicio sumario, con la interposición de estas acciones de inconstitucionalidad, por la circunstancia de que esa Corte, después de proferir el fallo, envió a todos los juzgados civiles de Paz e Instancia, copia de la sentencia, dando a entender en una forma tácita la manera de aplicar el artículo 243, tantas veces referido.

V. CONCLUSIONES:

1. El Artículo 243 del Código Procesal Civil y Mercantil, (Decreto Ley 107), no es inconstitucional porque al demandado le asistió durante la tramitación del proceso el derecho de defensa.
2. El requisito contenido en el Artículo 243 del Código Procesal Civil y Mercantil (Decreto Ley 107), no viola, disminuye o restringe los derechos del demandado.
3. Aún cuando se planteó en caso concreto, si esa Corte de Constitucionalidad persiste en mantener el criterio de que es inconstitucional el Artículo 243 del Código Procesal Civil y Mercantil (Decreto Ley 107), debería darse "erga Omnes".
4. El fallo de la Corte de Constitucionalidad atenta contra el derecho del actor, porque lo pone en desigualdad al no poder gozar de los frutos de la cosa arrendada.

VI. RECOMENDACION:

Debido a que la Corte de Constitucionalidad, envió copia de la Sentencia, a todos los Juzgados de Paz e Instancia del Ramo Civil; deberá declararse la inconstitucionalidad de la norma 243 del Código Procesal Civil y Mercantil (Decreto Ley 107), con aplicación general, "erga Omnes".

BIBLIOGRAFIA.

TEXTOS:

AUTORES EXTRANJEROS.

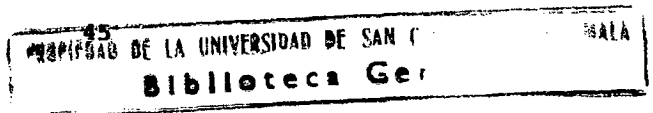
1. Aguilar Carbajal, Leopoldo.
1,982. Contratos Civiles.
Editorial Porrúa, S.A.
México, Tercera Edición.
PP.301.
2. Alsina, Hugo.
1,961. Tratado Teórico Práctico
de Derecho Procesal Civil
y Comercial.
Editorial Industria
Gráfica del Libro, SRL,
Buenos Aires, Argentina,
Segunda Edición, Tomo
III. PP. 715.
3. Sánchez Medal, Ramón.
1,982. De los Contratos Civiles.
Editorial Porrúa, S.A.,
Sexta Edición, México,
PP. 524.

DICCIONARIOS:

1. Cabanellas, Guillermo.
1,974. Diccionario de Derecho
Usual.
Editorial Heliasta, SRL,
Buenos Aires, Argentina,
Octava Edición, Tomo I.
PP. 762; Tomo II. PP.
765.
2. Osorio, Manuel.
1,981. Diccionario de Ciencias
Jurídicas y Sociales.
Editorial Heliasta, SRL,
Buenos Aires, Argentina.
PP. 773.

LEYES:

1. Constitución Política de la República de Guatemala. --Vigente--
2. Ley de Amparo, Exhibición Personal y de Constitucionalidad. (Decreto 1-86 de la Asamblea Nacional Constituyente). --Vigente--
3. Ley del Organismo Judicial. (Decreto 2-86 del Congreso de la República). -Vigente-
4. Código Civil. (Decreto Ley 106). -Vigente-



5. Código Procesal Civil y Mercantil. (Decreto Ley 107). -- Vigente-
6. Ley de Inquilinato. (Decreto 1,468 del Congreso de la República). -Vigente-