

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

**LA NECESIDAD DE REFORMAR LOS PROCEDIMIENTOS DEL  
JUICIO SUMARIO DE DESOCUPACIÓN Y DESAHUCIO  
EN LA LEGISLACIÓN 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

**LUIS ARMANDO GÓMEZ MIRANDA**

Previo a conferírsele el grado académico de

**LICENCIADO EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**

y los títulos profesionales de

**ABOGADO Y NOTARIO**

**GUATEMALA, SEPTIEMBRE DE 2008**

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

The seal of the University of San Carlos of Guatemala is a circular emblem. It features a central shield with a crown on top, flanked by two figures. The shield is surrounded by a circular border containing the Latin motto "ORBIS CONSPICUA CAROLINA CAETERAS ORBIS COACTI MATIENSIS INTER CADEMIA COACTI MATIENSIS INTER".

**LA NECESIDAD DE REFORMAR LOS PROCEDIMIENTOS DEL  
JUICIO SUMARIO DE DESOCUPACIÓN Y DESAHUCIO  
EN LA LEGISLACIÓN GUATEMALTECA**

**LUIS ARMANDO GÓMEZ MIRANDA**

**GUATEMALA, septiembre de 2008**



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

DECANO:	Lic.	Bonerge Mejía Orellana
VOCAL I:	Lic.	César Landelino Franco López
VOCAL II:	Lic.	Gustavo Bonilla
VOCAL III:	Lic.	Erick Rolando Huitz Enríquez
VOCAL IV	Br.	Marco Vinicio Villatoro López
VOCAL V:	Br.	Gabriela María Santizo Mazariegos
SECRETARIO:	Lic.	Avidan Ortiz Orellana.

**TRIBUNAL QUE PRACTICÓ  
EL EXAMEN TÉCNICO PROFESIONAL**

**Primera fase**

Presidente:	Lic.	Milton Danilo Torres Caravantes
Vocal:	Licda.	Sandra Marina Ciudad Real
Secretario:	Licda.	Laura Consuelo Montes Mendoza

**Segunda fase**

Presidente	Lic.	Ricardo Alvarado Sandoval
Vocal:	Licda.	Viviana Nineth Vega Morales
Secretario:	Licda.	Patricia Eugenia Cervantes

**RAZÓN:** “Únicamente el autor es responsable de las doctrinas y contenido de la tesis” (Artículo 43 del Normativo para la elaboración de tesis de licenciatura en la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de San Carlos de Guatemala).

*Oficina Jurídica*  
*Luis César López Permouth*

ABOGADO Y NOTARIO

Guatemala, 28 de abril de 2008



Señor Jefe de la Unidad de Tesis de la  
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales  
Universidad de San Carlos de Guatemala,  
Licenciado Marco Tulio Castillo Lutín,  
Su Despacho.

De mi consideración:

Atendiendo a nombramiento recaído en mi persona, como asesor de Tesis del trabajo del Bachiller LUIS ARMANDO GÓMEZ MIRANDA, titulado "LA NECESIDAD DE REFORMAR LOS PROCEDIMIENTOS DEL JUICIO SUMARIO DE DESOCUPACIÓN Y DESAHUCIO EN LA LEGISLACIÓN GUATEMALTECA", por este medio procedo a informarle que:

- a) He sostenido muchas reuniones con el Bachiller GÓMEZ MIRANDA sobre su trabajo; fruto de ellas, se hicieron adiciones al texto y anotaciones metodológicas, observaciones y cambios durante el desarrollo de la tesis.
- b) Es constante la preocupación del Bachiller GÓMEZ MIRANDA por la cuestión procesal y su deseo de verla de modo más práctico y tornarla en algo más justo..
- c) En el desarrollo del tema, el sustentante ha intentado estudiar el problema, procurando mantener la coherencia entre lo propuesto en su diseño de investigación y el informe final. ya que el trabajo, ante la necesidad sentida por el investigador, de cambiar el marco normativo en materia del juicio sumario, obligó a cambiar los procedimientos fijados originalmente en el plan de tesis para ser honesto con la investigación; se desarrolló una explicación del problema basándose en el Derecho comparado y se manejó la técnica del análisis de contenido. La bibliografía es pertinente y las conclusiones y recomendaciones están planteadas de modo sensato, argumentadas como debe ser en investigación jurídica.
- d) En razón de lo anterior, estando satisfechos los requisitos reglamentarios así como particularmente, lo dispuesto sobre metodología y aspectos técnicos en el Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, el infrascrito dictamina en el sentido de que el trabajo puede servir para ser discutido en el examen público de mérito, luego de la autorizada revisión del mismo.

Sin otro particular, atentamente.

*Luis César López Permouth*  
Dr. Luis César López Permouth.  
Colegiado 2611, Asesor de Tesis.

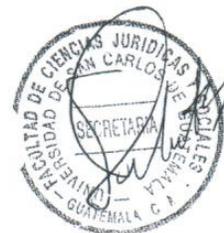


UNIVERSIDAD DE SAN  
CARLOS DE GUATEMALA



FACULTAD DE CIENCIAS  
JURÍDICAS Y SOCIALES

Ciudad Universitaria, Zona 12  
GUATEMALA, C. A.



UNIDAD ASESORÍA DE TESIS DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y  
SOCIALES. Guatemala, siete de mayo de dos mil ocho.

Atentamente, pase al (a la) LICENCIADO (A) AIDA CONSUEGRA DE DARDÓN,  
para que proceda a revisar el trabajo de tesis del (de la) estudiante LUIS ARMANDO  
GOMEZ MIRANDA, Intitulado: "LA NECESIDAD DE REFORMAR LOS  
PROCEDIMIENTOS DEL JUICIO SUMARIO DE DESOCUPACIÓN Y  
DESAHUCIO EN LA LEGISLACIÓN GUATEMALTECA".

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

LIC. MARCO TULIO CASTILLO LUTIÉ  
JEFE DE LA UNIDAD ASESORÍA DE TESIS



cc.Unidad de Tesis  
MTCL/ragm

Licda. Aida Consuegra de Dardón  
Abogado y Notario Col. 2324  
3<sup>a</sup>. Calle 1-26 Zona 1  
2251-2639



Guatemala, 12 de Mayo 2008.

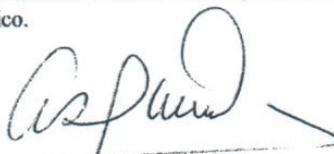
Licenciado Marco Tulio Castillo Lutín  
Jefe de la Unidad de Tesis de la  
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales  
Universidad de San Carlos de Guatemala  
Su Despacho.

Licenciado Marco Tulio Castillo Lutín:

De conformidad con la providencia emitida por la Unidad de Tesis, del siete de Mayo del dos mil ocho, por la que se me nombra revisora del trabajo de tesis del Bachiller LUIS ARMANDO GÓMEZ MIRANDA, intitulado "LA NECESIDAD DE REFORMAR LOS PROCEDIMIENTOS DEL JUICIO SUMARIO DE DESOCUPACION Y DESAHUCIO EN LA LEGISLACIÓN GUATEMALTECA", me permito informarle que:

- a) El trabajo de tesis relacionado fue asesorado por el Doctor LUIS CESAR LÓPEZ PERMOUTH, quien emitió dictamen favorable,
- b) Lo he revisado y comparto el criterio vertido por el asesor, ya que el Bachiller Gómez Miranda, hizo un trabajo exhaustivo de investigación sobre varios Juicios Sumarios que se han llevado en diferentes Juzgados, haciendo una comparación entre nuestro procedimiento y el de otros países, sorprendiéndose de la celeridad con que unos lo resuelven y la lentitud con que se tramitan en nuestra práctica.
- c) Manejó la técnica del análisis del contenido.
- d) Está redactado en forma clara. La bibliografía es abundante. Es un buen aporte para tomarlo en consideración.
- e) Sus conclusiones y recomendaciones son congruentes y están suficientemente argumentadas.
- f) Por lo tanto, satisfechos los requisitos reglamentarios y lo dispuesto sobre metodología y aspectos técnicos contenidos en el Artículo 32 del Normativo para la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público, dictaminó que el trabajo puede ser discutido en el Examen General Público.

Atentamente,

  
Lic. Aida Consuegra de Dardón  
ABOGADO Y NOTARIO

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA



FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

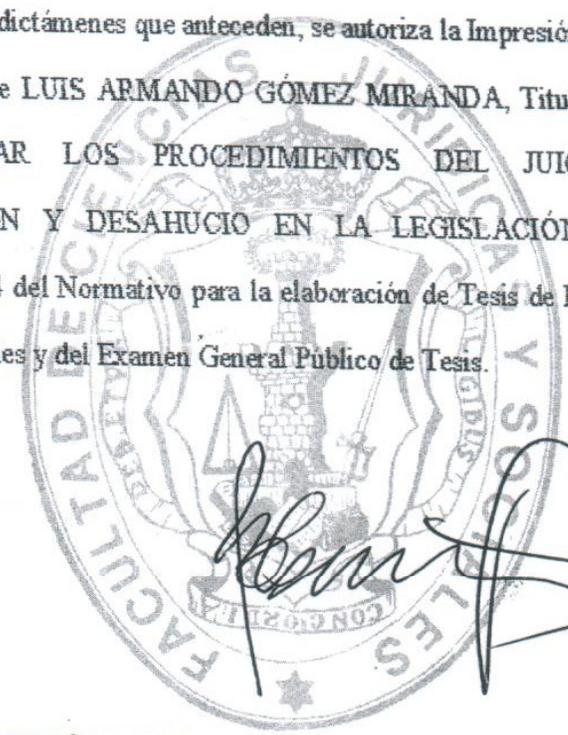
Ciudad Universitaria, Zona 12 GUATEMALA, C. A.



DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES.  
Guatemala, tres de junio del año dos mil ocho.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la Impresión del trabajo de Tesis del (de la) estudiante LUIS ARMANDO GÓMEZ MIRANDA, Titulado "LA NECESIDAD DE REFORMAR LOS PROCEDIMIENTOS DEL JUICIO SUMARIO DE DESOCUPACIÓN Y DESAHUCIO EN LA LEGISLACIÓN GUATEMALTECA" Artículo 31 Y 34 del Normativo para la elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y del Examen General Público de Tesis.

MTCL/sllh



## **ACTO QUE DEDICO**

- A DIOS:** Por sobre todos y todas las cosas.
- A mis padres:** Arnulfo Gomez Bran y Maria del Rosario Miranda Velásquez de Gomez, gracias por su apoyo incondicional y tener fe siempre en mi.
- A mis hermanos:** Amilcar, Antonio y Miguel con cariño.
- A toda mi familia:** Con mucho cariño.
- A mis Mentores:** Licenciados Edgar Armindo Castillo Ayala, Luis Roberto Romero, Estuardo Castellanos, y Doctor Luis César López Permouth. Gracias por sus consejos, paciencia y apoyo incondicional.
- Con especial aprecio a:** Licenciada Aída Consuegra de Dardón, gracias por su guía y formación, en el proceso de esta maravillosa carrera.
- A todos mis amigos:** Aneth Soberanis, Roxana Morales, Gustavo Peinado, Romeo Rodas, Carlos Benavides y Sebastián Vásquez.
- A mi Alma Mater:** La gloriosa y tricentenaria Universidad de San Carlos de Guatemala, en especial a la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales.

## ÍNDICE

Pág.

### CAPÍTULO I

1	La necesidad de vivienda. -----	1
1.1	En la antigüedad- -----	1
1.2	Las políticas de vivienda a nivel mundial. -----	2
1.3	La necesidad de vivienda a nivel nacional. -----	4
1.4	Leyes sobre el arrendamiento. -----	5
1.4.1	Deberes y derechos del propietario. -----	5
1.4.2	Deberes y derechos del arrendatario. -----	6
1.4.3	Las mejoras en la propiedad arrendada. -----	6
1.4.4	Modos de terminar el arrendamiento. -----	8
1.5	El arrendamiento. -----	10
1.5.1	Criterio registral. -----	14

### CAPÍTULO II

2	Derecho comparado, Leyes sobre arrendamiento. -----	15
2.1	Costa Rica. -----	15
2.1.1	Ley General de Arrendamientos urbanos y suburbanos	15
2.1.2	Proceso de desahucio. -----	16
2.1.3	El derecho de prioridad legal. -----	22
2.1.4	Renta escalonada. -----	23
2.1.5	Contrato perentorio. -----	23
2.1.6	Aspectos importantes de la legislación costarricense en cuanto al juicio sumario de desalojo. -----	24
2.2	México. -----	25
2.2.1	Proceso de desahucio. -----	26
2.2.2	Legislación. -----	27
2.2.3	Aspectos importantes de la legislación mexicana en cuanto al Juicio de desalojo. -----	29
2.3	El Salvador. -----	30
2.3.1	El desahucio. -----	30
2.3.2	Procedimiento por el control de alquileres. -----	31

	<b>Pág.</b>
2.3.3 Declaración jurada del demandante. -----	32
2.3.4 Plazo y resolución del control de alquiler de casa y desahucio. -----	32
2.3.5 Plazo según el código civil que hay que darle al inquilino para iniciarle el desalojo. -----	33
2.3.6 Demanda ante el Tribunal competente del inquilino o arrendatario, por falta de pago de mensualidades vencidas de inmueble arrendado. -----	34
2.3.7 Pago de alquileres o arrendamientos. -----	35
2.3.7.1 Desahucios. -----	35
2.3.7.2 Plazos a la parte. -----	35
2.3.8 Aspectos importantes de la legislación salvadoreña en cuanto al juicio sumario de desalojo. -----	37
2.3.9 Los alquileres o arrendamientos. -----	39
2.3.9.1 Desahucios. -----	39
2.4 Guatemala. -----	40
2.4.1 Arrendamiento. -----	40
2.5 Obligaciones y derechos del arrendatario. -----	44
2.5.1 Del modo de terminar el arrendamiento en Guatemala	48
2.5.2 Disposiciones especiales relativas al alquiler de casas y locales. -----	49
2.6 Celeridad del desalojo en otras legislaciones -----	51
2.6.1 Legislación en Estados Unidos de América-----	51
2.6.2 Desalojo. -----	51
2.6.3 Procedimientos en desalojo. -----	52

### **CAPÍTULO III**

3 Juicio sumario. -----	55
3.1 Definición antecedentes sobre su regulación. -----	53
3.2 Orígenes. -----	57
3.2.1 Roma. -----	57
3.2.2 Derecho canónico. -----	58
3.2.3 Derecho germánico-canónico. -----	59

	<b>Pág.</b>
3.2.4 El breve juicio sumario en Italia. -----	59
3.2.5 El juicio verbal rápido en España. -----	60
3.2.6 Juicios sumarios en Chile. -----	62
3.3 Historia del juicio sumario en Guatemala. -----	64
3.3.1 Corrientes jurídicas y doctrinarias. -----	65
3.3.2 Juicio sumario, antecedentes en nuestra legislación.	65
3.3.2.1 Antecedentes. -----	65
3.3.3 Legislación actual. -----	67
3.3.3.1 Procedimientos. -----	68
 <b>CAPÍTULO IV</b> 	
4 Juicio sumario en Guatemala, en la práctica. -----	73
 <b>CAPÍTULO V</b> 	
5 Comparación entre un juicio ordinario y un juicio sumario y sus Respectivos esquemas. -----	97
5.1 Juicio ordinario. -----	97
5.2 Juicio sumario. -----	98
5.3 Diferencia entre los plazos del Juicio Ordinario y el Juicio Sumario. -----	99
 <b>CAPÍTULO VI</b> 	
6 Ventajas y limitaciones del actual juicio sumario de desocupación y/o desahucio. -----	101
6.1 Limitaciones del Organismo Judicial ante la creciente demanda de servicios. -----	101
6.2 Consideraciones para que el proceso sumario se actualice de acuerdo a las condiciones técnicas, estructurales, financieras – del organismo judicial. -----	101
6.3 Acuerdos por los cuales se creó el Centro Metropolitano de Notificaciones. -----	102
6.3.1 Retardo por notificaciones. -----	110
6.3.2 Distribución de demandas. -----	111

	<b>Pág.</b>
<b>CONCLUSIONES. -----</b>	113
<b>RECOMENDACIONES. -----</b>	115
<b>BIBLIOGRAFÍA. -----</b>	117

## INTRODUCCION

El presente trabajo lleva como título: **“La necesidad de reformar los procedimientos del juicio sumario de desocupación y desahucio en la legislación guatemalteca”**. Este tiene como objetivo el estudio del Juicio Sumario de desocupación y desahucio, su aplicación, el tiempo que conlleva su proceso y los recursos que por parte de los litigantes guatemaltecos son utilizados, no como un medio de impugnación propiamente dicho sino como una herramienta de retardo procesal.

El primer capítulo aborda la historia de la figura del arrendamiento, tomando como punto de partida la necesidad del hombre de agruparse en sociedad, y de contar con un lugar adecuado en donde vivir, surgiendo con ello la necesidad de vivienda, y con ello la figura del arrendamiento y su evolución como figura de derecho.

En el segundo capítulo se realiza un análisis de derecho comparado particularmente con las legislaciones de Costa Rica, México, El Salvador, y Estados Unidos de América, en el caso de este último con la legislación del Estado de Louisiana sobresaltando la celeridad del proceso de desalojo en la legislación del mencionado Estado.

El tercer capítulo trata los orígenes del juicio sumario propiamente dicho, sus antecedentes históricos, corrientes jurídicas, doctrinarias legales que han servido de cimiento para su legislación actual, sin dejar a un lado su naturaleza jurídica, su simplicidad y brevedad.

En el cuarto capítulo se realiza una comparación del tiempo que conlleva la tramitación del juicio sumario de desocupación, comparando con el tiempo del

trámite un juicio ordinario, contando para el efecto con dos procesos reales uno sumario de desocupación y un ordinario de nulidad.

El quinto capítulo aporta los diagramas de los procesos del juicio ordinario y sumario, además de un cuadro comparativo de los plazos que conllevan las diferentes etapas de dichos procesos, así como un análisis y explicación de los mismos.

En el último capítulo se presenta un análisis de las ventajas y limitaciones del actual juicio sumario de desocupación y/o desahucio, y las consideraciones para que el proceso sumario se actualice de acuerdo a las consideraciones técnicas, estructurales y financieras del Organismo Judicial.

Las técnicas que se han utilizado para la elaboración del presente trabajo son: el método descriptivo, histórico, científico, siguiendo los estándares exigidos para la elaboración y consumación del trabajo que me permito presentar.

La hipótesis se basó principalmente en que al momento de plantear, la naturaleza jurídica del juicio sumario de desocupación y desahucio, de ser un proceso simple y breve se vio alterada en la práctica por un trámite engorroso.

## CAPÍTULO I

### 1 La necesidad de vivienda

Es propio de los seres humanos el requerir un lugar que les de privacidad, protección contra la intemperie, un área para cocinar y dormir. Esa necesidad es a la vez un derecho, cuando se traduce en la vivienda que llena esos requisitos y que sirve para atender incluso a la descendencia. Esto ha sufrido un proceso histórico.

#### 1.1 En la antigüedad

Desde las primeras civilizaciones, se ha dedicado especial atención al tipo, ubicación y construcción de la vivienda. Los primeros tratados sobre su construcción, se encuentran en el Código de Hammurabi.<sup>1</sup> Durante los imperios griego y romano, la planificación de las ciudades se centró casi exclusivamente en la localización de espacios adecuados para establecer viviendas, teniendo en cuenta su situación defensiva y abastecimiento de agua. Esta misma inquietud se dio durante la Edad Media. En la Europa del siglo XIII, las ciudades se convirtieron en centros de intercambio comercial, sus murallas ofrecieron protección frente a los grupos de guerreros y saqueadores. Las personas podían resguardarse en las ciudades amuralladas junto a sus rebaños y cosechas, mientras el exterior era invadido por los enemigos. Esto aumentó la demanda de alojamiento, durante siglos se sumaron nuevas viviendas, aunque su construcción se llevó a cabo de forma caótica. En las regiones que disfrutaban de un clima propicio, la ocupación ilegal sin título o pago de renta, era cada vez más frecuente.<sup>2</sup>

En el siglo XIX, con la llegada de la Revolución Industrial, se produjo un desplazamiento de la población hacia las ciudades, que sufrieron un crecimiento sin precedentes y presentaron la necesidad creciente de vivienda.

Los trabajadores vivían en cobertizos, estaciones ferroviarias y sótanos de fábricas; espacios carentes de instalaciones sanitarias o agua corriente.<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> **Código Hammurabi** compilación de normas y leyes escritas para regir Babilonia que auspició el rey Hammurabi en el siglo XVIII A.C

<sup>2</sup> Biblioteca de Consulta Microsoft ® **Encarta** ® 2005 © 1993-2004 Microsoft Corporation. Reservados todos los derechos.

<sup>3</sup> Biblioteca de Consulta Microsoft ® **Encarta** ® 2005 © 1993-2004 Microsoft Corporation. Reservados todos los derechos.

Anotan los expertos que en la sociedad postindustrial del siglo XX, la calidad de la vivienda en los países en vías de desarrollo y en las zonas más degradadas de los países avanzados, sigue siendo insuficiente y no se cubre la demanda de algunos sectores de la población. Sin embargo, dentro de las ciudades coexisten alojamientos abandonados, edificios superpoblados o funcionalmente obsoletos que en algunos casos, comienzan a ser rehabilitados. En la actualidad, existe una gran demanda de vivienda y un gran número de inmuebles que se podrían rehabilitar.<sup>4</sup>

Todo esto por la necesidad que presentan los seres humanos de un techo.

Esta situación, ilustra el papel complejo que desempeña la vivienda en nuestra sociedad. Su función original fue, proporcionar protección, seguridad y privacidad, pero hoy debe ofrecer otras ventajas adicionales: tener una ubicación adecuada, entorno saludable, proximidad al puesto de trabajo, a zonas comerciales, a centros educativos, un ambiente digno de calidad de la zona en cuanto a seguridad pública, a estética y ¿Por qué no? representar a la vez una buena inversión.<sup>5</sup> Esto, si se adquiere la propiedad, aunque también está la opción del arrendamiento.

## 1.2 Las políticas de vivienda a nivel mundial

Los países de Europa occidental y de algunos países de América Latina, presentan características análogas. Todos ellos han creado programas de construcción de viviendas públicas, de rehabilitación urbana y de creación de nuevas ciudades. Sin embargo, la intervención pública en el continente europeo, es más antigua y cubre a más sectores de la población.

Los países de la Unión Europea, cuentan con amplios programas de regulación y construcción de viviendas, que incluyen subvenciones para las familias afectadas por la demolición de sus hogares, en zonas marginales, a las que se les ayuda a pagar un alquiler o se les realoja en viviendas de protección oficial. Alemania, Francia, Países Bajos y otras naciones, ofrecen también préstamos para la adquisición de viviendas a un interés bajo o nulo.

---

<sup>4</sup> **Ibid.**

<sup>5</sup> **Ibid.**

En España, el desarrollo de la década de 1960 y los movimientos migratorios, propiciaron la creación de grandes núcleos suburbanos en torno a una especulación descontrolada. La atención política al problema de la vivienda, ha formado parte de los programas de los partidos políticos desde 1977. Aunque en general se puede decir que, han mejorado las condiciones urbanísticas de los nuevos entornos generados a partir de ese momento, el elevado precio del suelo sigue dificultando el acceso a la propiedad de la vivienda, un problema que afecta especialmente a los más jóvenes. Esta situación, en un marco cultural tradicionalmente orientado hacia la adquisición de viviendas en propiedad, ha favorecido al descontrol del alza de los precios de los alquileres.

La política de viviendas en la antigua URSS y Europa del Este, se caracterizaba casi exclusivamente por las regulaciones y ayudas gubernamentales. Estos países, fueron los primeros en construir en áreas urbanas, grandes grupos de viviendas prefabricadas. Normalmente estaban contruidos con hormigón pretensado, se producían en fábricas y a continuación se transportaban al lugar de destino, donde eran ensamblados para formar grandes unidades multifamiliares. La antigua URSS también fue pionera en la creación de nuevas ciudades, por lo general alrededor de grandes fábricas o centrales eléctricas.

A comienzos de la década de 1990, los países occidentales, afrontaron de forma general el déficit crítico de viviendas para los sectores con ingresos económicos más bajos, así como el aumento del número de indigentes, sobre todo en las grandes ciudades. La menor oferta de vivienda barata, produjo una mayor demanda de viviendas en régimen de arrendamiento y, en consecuencia, un aumento del precio del alquiler y un descenso de la oferta. Además, hoy es preciso disponer de tipos de vivienda, adaptados a las necesidades de las personas discapacitadas, de la tercera edad y de la población que vive en solitario, tres sectores que según los expertos, aumentarán aún más en el futuro. Se han propuesto muchas soluciones: rehabilitar edificios públicos, fundar asociaciones públicas y privadas, emitir bonos, conceder fondos públicos a organizaciones con fines no lucrativos, modificar las restricciones zonales, mejorar los programas de concesión de hipotecas y fomentar en las empresas, los programas de ayuda a la vivienda para sus trabajadores.

### **1.3** La necesidad de vivienda a nivel nacional

Nuestro país Guatemala, no se ha quedado a la saga en cuanto a este problema. Varios factores han influido para que la ciudad crezca a pasos agigantados:

- Las migraciones de jóvenes estudiantes que vinieron a la capital y nunca regresaron a sus pueblos de origen.
- Las masas buscando empleo en la ciudad, que igual que los anteriores sujetos mencionados se radicaron definitivamente en la metrópoli.
- Los desplazados por el enfrentamiento armado interno, el cual produjo que miles de personas buscaran en la ciudad una ruta de escape al conflicto.

Otro caso se da en algunas viviendas, cuando por holgura de espacio o estrechez de medios, comienza a compartirse una misma casa con extraños, a alquilarla a huéspedes, situación que suele propagarse hacia la segunda mitad del siglo XIX, por la emigración que se dio de estudiantes a la capital, para proseguir estudios a nivel diversificado y luego a principios del siglo XX, para participar en las carreras universitarias, ya que la Universidad de San Carlos de Guatemala, en ese tiempo tenía sus facultades diseminadas y sin sedes regionales como ahora los tiene.

Las elevaciones urbanas, de hasta cuatro o cinco pisos motivan a que las casas dejen de ser estrictamente familiares, y conducen a un fraccionamiento especulativo; el dueño habita el mejor de los pisos y alquila los restantes. El proceso comienza en el Departamento de Guatemala, y se extiende a los otros Departamentos, pese a que las ciudades en Guatemala habían tendido a tener construcciones de pocos niveles, por los sismos que nos afectan

Se considera que un edificio, se construye para habitaciones u otros fines de la vida o convivencia humana, tales como casas, fábricas, lugares recreativos, ya sea empleando como materiales el adobe, las piedras, ladrillos, madera, hierro en fin, cualquier otro tipo de material que signifique protección al menos relativa y de cierta permanencia contra la intemperie. En cuanto a los edificios, éstos constituyen inmuebles, aun cuando se trate de construcciones más o menos portátiles, en que la adhesión al suelo no sea firme, pero teniendo en cuenta el propósito de permanencia y de uso.

En el marco anterior, es sabido que muchas personas no pueden o no quieren tener bienes propios, sino optan por el arrendamiento. **¿que es *El arrendamiento?* Es el contrato por el cual una de las partes, se obliga a dar el uso o goce de una cosa, por cierto tiempo a otra, que se obliga a pagar por ese uso o goce, un precio determinado.**” y que tiene incluso su propia normativa.

#### 1.4 Leyes sobre el arrendamiento

##### 1.4.1 Deberes y derechos del propietario

Haremos una descripción de la normativa sobre el tema:

Quedan estipuladas dentro del Artículo 1897 del Código Civil de Guatemala que, “El arrendador está obligado a entregar la cosa en estado de servir al objeto del arrendamiento. La entrega debe hacerse inmediatamente si no se fija plazo; pero si el arrendatario debe pagar la renta anticipadamente o prestar garantía, mientras no cumpla estas obligaciones, no estará obligado el arrendador a entregar la cosa.” En este caso, se puede decir que la cosa se refiere plenamente al bien arrendado.

Con respecto a los alquileres, sigue regulando la ley de la materia en el artículo 1900: “Si la cosa se destruye antes de la entrega en su totalidad o de modo que quede inútil para el propósito del arrendamiento, sin culpa del arrendador, no tendrá obligación de indemnizar al arrendatario, pero devolverá la renta si se hubiere anticipado.”.

De acuerdo al Artículo 1901 del Código Civil, el arrendador está obligado:

- 1°. A poner en conocimiento del arrendatario, en el acto de celebrarse el contrato, los vicios ocultos de la cosa y las limitaciones y gravámenes que puedan perjudicarlo;
- 2°. A mantener al arrendatario, en el goce pacífico de la cosa durante el arrendamiento;
- 3°. A no estorbar ni embarazar de manera alguna, el uso de la cosa arrendada, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables;

- 4°. A conservar la cosa arrendada en el mismo estado, durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias;
- 5°. A defender el uso de la cosa contra un tercero, que pretenda tener o quiera ejercer algún derecho sobre ella; y
- 6°. A pagar los impuestos fiscales y municipales, que gravitan sobre la cosa.

#### **1.4.2 Deberes y derechos del arrendatario**

De acuerdo al Artículo 1907 del Código Civil, el arrendatario está obligado:

- 1°. A servirse de la cosa solamente para el uso convenido, y a falta de convenio, para el que corresponda según su naturaleza y destino.
- 2°. A responder de todo daño o deterioro que el bien arrendado sufra por su culpa o la de sus familiares, dependientes y subarrendatarios, así como los que causen los animales y cosas que en ella tenga, y
- 3°. A devolver la cosa, al terminar el arrendamiento, en el estado en que se le entregó, salvo los desperfectos inherentes al uso prudente de ella.

Si la entrega se hizo por inventario, la devolución deberá hacerse de conformidad con el mismo.

#### **1.4.3 Las mejoras en la propiedad arrendada**

Pese a tener cuantos privilegios, es innegable que el arrendamiento no anula los derechos y el dominio del propietario arrendante, así que hay límites al actuar del arrendatario.

El Código Civil establece, que el arrendatario tiene facultad de hacer, en la cosa arrendada sin alterar su forma, todas las mejoras de que quiera gozar durante el arrendamiento.

Indica que las mejoras son necesarias, cuando tienen por objeto impedir la destrucción o el deterioro de la cosa, son útiles cuando, sin pertenecer a la clase de

necesarias, aumentan el valor y renta de la cosa en que se ponen. Y son de recreo cuando, sin ser necesarias ni útiles, sirven para ornato, lucimiento o mayor comodidad.

Las mejoras muchas veces quedan estipuladas en los contratos, como un acuerdo de voluntades. Si no hay un acuerdo por escrito o no están con consentimiento de parte, quedan a beneficio del arrendante.

El Artículo 1917 del citado cuerpo de ley, estatuye que ninguna mejora es abonable al arrendatario, salvo convenio por escrito, en que el dueño se haya obligado a pagarla.

El Artículo 1918, dice que es nulo el contrato sobre abono de mejoras en que no se especifica, al menos aproximadamente, cuales deben ser éstas y cuánta será la mayor cantidad que con tal objeto pueda gastar el arrendatario.

En cuanto al Artículo 1919, vemos que puede el arrendador autorizar al arrendatario, para que invierta en mejorar la cosa arrendada, una o más de sus rentas.

Por su parte, el Artículo 1920, señala que también puede autorizarse al arrendatario, para que de sus fondos propios gaste en mejoras de la cosa, hasta la cantidad que se estipule.

El Artículo 1921 del mismo Código establece: Cuando el arrendatario haya puesto mejoras con consentimiento del dueño, o sin él, para gozar de ellas durante el tiempo del arrendamiento y dejarlas después a beneficio de la finca, sin responsabilidad de éste; si antes de concluirse ese tiempo se interrumpe el arrendamiento por causa o culpa del dueño, desde entonces se hacen abonables las mejoras necesarias o útiles. En este caso, el dueño o el que le suceda en la cosa responderá, o bien de todo el valor de ellas si no las hubiere disfrutado todavía el arrendatario, o sólo de una parte proporcional al tiempo que faltaba del contrato si ya hubiese empezado a gozarlas.

#### **1.4.4 Modos de terminar el arrendamiento.**

Conforme lo establece nuestra legislación, el arrendamiento termina por las siguientes causas:

- El cumplimiento del plazo fijado en el contrato, o por la ley, o por estar satisfecho el objeto para el que la cosa fue arrendada.
- 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.

Hay además, unas causas por las que puede rescindirse el contrato, conforme el Artículo 1930, y son las siguientes:

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

De acuerdo al Artículo 1939 del Código Civil, el arrendatario podrá poner fin al arrendamiento, dando aviso por escrito al arrendador, por lo menos con treinta días de anticipación, si se tratare de vivienda y con sesenta días de anticipación si se tratare de locales de negocios u oficinas, salvo lo dispuesto en el artículo 1888.

Cuando se trate de dar fin a la relación contractual, hay cláusulas que se estipulan como forzosas, sobre años obligados para cumplir un plazo de servicio o

arrendamiento, por ejemplo se pueden pactar cinco años obligatorios y luego será voluntario. Hay penalidades si se rescinde el contrato.

El Artículo 1940 establece: El arrendador podrá dar por terminado el arrendamiento, en los casos generales establecidos en el artículo 1930 y en los especiales siguientes:

- 1°. Cuando el arrendatario no esté solvente con el pago de la renta y adeuda por lo menos dos meses vencidos.
- 2°. Cuando el propietario necesite la casa o vivienda para habitarla él y su familia, siempre que compruebe esta circunstancia. En la familia se comprende su esposa o conviviente de hecho, hijos, padres, o personas que dependan de él económicamente.
- 3°. Cuando el inmueble necesite reparaciones indispensables para mantener su estado de habitabilidad o de seguridad, o vaya a construirse nueva edificación.
- 4°. Cuando la vivienda o local sufran deterioros por culpa del arrendatario, o de sus familiares o dependientes, que no sean producidos por el uso normal del inmueble.
- 5°. Cuando se trate de inmuebles del Estado o de las Municipalidades que sean necesarios para la instalación de sus dependencias, oficinas o servicios.
- 6°. Cuando el propietario necesite el local para instalar su negocio o cualquiera otra actividad lícita, siempre que no tenga otro inmueble con las condiciones adecuadas para tal fin. Ocurrido cualquiera de los casos anteriores, se procederá de acuerdo con lo que establecen las leyes respectivas.

Cabe decirse, que en los casos de terminación, es donde debe tenerse presente el Juicio Sumario como medio de arreglar algunos problemas no resueltos y de recuperar un inmueble arrendado; acá se cae en la temática de esta tesis.

## **1.5 El arrendamiento**

Sabemos que por arrendamiento se entiende la acción de arrendar; que se hace por medio de contrato y que también se le denomina locación. Es una de las instituciones jurídicas, encuadradas desde luego en el campo de los contratos, de definición unitaria más complicada, porque sus variedades ofrecen enormes divergencias, como se comprueba en las clases que luego se enumerarán y en las especies que se desarrollan en voces inmediatas. No obstante, cabe decir que se está ante un contrato, en el cual una de las partes cede temporalmente algo que puede ser una cosa o una actividad, a cambio del pago que otra hace por ese uso.<sup>6</sup>

Desde un punto de vista histórico, el arrendamiento de fincas rústicas no surgió en el Derecho Romano sino en una época muy tardía, posiblemente en el siglo VII de Roma al aplicarse a los particulares, como mecanismo jurídico para la explotación de fincas, la figura de la locatio, que en un principio, respecto de los inmuebles, sólo se había aplicado a las tierras públicas que el Estado no podría explotar directamente. Durante la Edad Media, el arrendamiento tiende a la perpetuidad, quedando impregnado en la cesión y otras figuras agrarias afines, de naturaleza real y alejada del arrendamiento puro del Derecho Romano. Será en el siglo XIX cuando, abolido el dominio señorial propio de épocas feudales, recobre importancia el contrato de arrendamiento, regulado ahora sobre la base de principios individualistas y en normas que consagran, como consecuencia del principio de absoluta libertad contractual, el predominio de la posición jurídica del propietario-arrendador, frente a la del arrendatario.<sup>7</sup>

El arrendamiento, es el tipo de contrato por el que una de las partes se obliga a dar a la otra el goce de una cosa por tiempo determinado y precio cierto (arrendamiento de cosas) o a ejecutar una obra, o a prestar un servicio por precio establecido pueden ser: arrendamiento de obras o servicios.<sup>8</sup>

El Código Civil español de 1889 dedicó tan solo cuatro artículos (1.575 a 1.578) a los arrendamientos rústicos. Se trata de normas asentadas, en el principio de autonomía de la voluntad y en el marco de una economía de goce, en la que lo relevante es la titularidad y no el ejercicio de los derechos, y que se limitan a regular el derecho del arrendatario a obtener rebaja de la renta, por casos fortuitos

---

<sup>6</sup> Cabanellas. Guillermo. **Diccionario enciclopédico de derecho usual** Tomo I, pág. 368

<sup>7</sup> **Diccionario Jurídico Espasa-Calpe**. Pág. 166

<sup>8</sup> Biblioteca de Consulta Microsoft ® Encarta ® 2005 © 1993-2004 Microsoft Corporation. Reservados todos los derechos.

“extraordinarios e imprevisibles”, la duración del contrato en defecto de pacto y las relaciones entre el arrendatario entrante y el saliente.

Esta normativa era insuficiente, para atender las exigencias de la nueva realidad socioeconómica presidida por la pérdida del carácter absoluto de la propiedad que, en este ámbito, se traduce en mecanismos jurídicos que procuran la estabilidad en la posición del arrendatario, la puntualidad de las rentas, la protección del cultivador directo de la tierra y la posibilidad de su acceso a la titularidad dominical. A estas ideas responden la Ley de Colonización y Repoblación del 30 de julio de 1907, el Decreto-Ley del 7 de enero de 1927 sobre adjudicación de fincas, el Decreto-Ley del 21 de noviembre de 1929 sobre límites a las facultades dispositivas a favor del arrendatario y, sobre todo, la Ley de Arrendamientos agrícolas del 15 de marzo de 1935.<sup>9</sup>

Por otro lado en nuestro país, en los considerandos del Decreto Número 1468 del Congreso de la República de Guatemala, Ley de Inquilinato, se tomaba la siguiente disposición: “Que era 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; que es de absoluta 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 contratos en los cuales debe prevalecer el interés social sobre el particular.”<sup>10</sup>

El profundizar en aquellas tendencias socializadoras, permite intuir un nuevo cambio en el bien jurídico protegido por esta normativa especial y que se concreta ahora en la actividad agraria como actividad empresarial, si bien no puede ocultarse, como consecuencia de la estructura social, jurídica y económica de la época, se encaminó en muchos casos a la resolución de problemas laborales encubiertos, en el ámbito de una agricultura de mera subsistencia.<sup>11</sup>

En España, el desarrollo reglamentario de la Ley de 1935 (Reglamento del 27 de abril) fue seguido de numerosas leyes (28 de junio de 1940, 23 de julio de 1942, 18

---

<sup>9</sup> Espasa-Calpe. **Ob. Cit.** Pág. 167

<sup>10</sup> Diario de Centro América. Número, 21752, tomo 73, pág. 177. 6 de julio 1961

<sup>11</sup> Espasa-Calpe. **Ibid.**

de marzo de 1944, 16 de julio de 1946, 18 de diciembre de 1946, 4 de abril de 1948, 16 de julio de 1949, 17 de julio de 1953 y 15 de julio de 1954) reguladoras de aspectos parciales y que, aun con principios inspiradores comunes, contribuyeron a crear un confusiónismo legislativo, al que hizo frente el Reglamento del 29 de abril de 1959, concebido como verdadero Texto Reformado de las disposiciones vigentes en la materia hasta épocas recientes.<sup>12</sup>

La Ley de Inquilinato en Guatemala, Decreto Número 1468 ya mencionado del año 1961, en su Artículo Primero regula: “Se declara de utilidad pública y de interés social, el arrendamiento de toda clase de viviendas y de locales urbanos destinados a cualquier otra finalidad.”

Hay elementos importantes que destacar, en el Artículo Tercero que estipula: “Para todos los efectos de esta ley se entiende por:

- a) Locador: El propietario, usufructuario, arrendante o subarrendante legales de bienes inmuebles urbanos o de partes de éstos.
- b) Inquilino: Quien recibe u ocupa en arrendante o subarrendante legales de bienes inmuebles urbanos o de partes de éstos.
- c) Viviendas: Los inmuebles urbanos, o partes de los mismos dados en alquiler para destinarlos a habitación del inquilino y del grupo familiar que él no conviva en el mismo alojamiento.
- d) Locales: Los inmuebles urbanos o partes de los mismos destinados a tiendas, almacenes, bodegas, fábricas, talleres, oficinas y negocios o actividades de cualquiera otra naturaleza, sean o no de índole lucrativa, y que no tengan el carácter de viviendas.
- e) Rentas o Alquiler: La suma que deba pagarse en dinero, o que deba retribirse en cualquiera otra forma convencional por el inquilino, a cambio del uso a que se destinen las viviendas o locales.

---

<sup>12</sup> Espasa-Calpe. Ibid.

El artículo 32 de la mencionada ley establece que: “El locador de un inmueble o de parte de éste, no podrá negarse a darlo en arrendamiento a familias con niños, ni discriminar acerca de la raza, credo político, condición social o nacionalidad de los posibles inquilinos, siempre que éstos acrediten previamente su solvencia total por concepto de contrato, convenido con el locador de la vivienda o local que hubieren ocupado inmediatamente antes de solicitar el nuevo arrendamiento.”

El artículo 33 de la misma Ley, prohíbe al arrendante ejecutar cualquier acto o medida coactiva, para obligar al inquilino a la desocupación del inmueble y que no hubieren sido acordados por el Tribunal competente, sancionándolo conforme al Código Penal. En consecuencia, prohíbe a los locadores suspender temporal o definitivamente los servicios de agua potable y luz eléctrica, dejar al descubierto los techos de las viviendas y locales, remover sus pisos, obstruir los desagües, impedir el uso normal y corriente de la cocina y de los servicios sanitarios y quitar puertas, ventanas o rejas sin causa justa y anuencia previa de los inquilinos, a menos de que el locador hubiere tenido autorización legal.

El artículo 39, concede al inquilino el derecho de poner fin al contrato de arrendamiento o subarrendamiento de la vivienda o local que ocupare, siempre que diere aviso escrito o notificare al locador en la vía voluntaria judicial por lo menos con treinta días de anticipación si se tratare de viviendas y de sesenta días si se tratare de locales. Esto siempre que el inquilino estuviere solvente en su pago.

En Derecho Comparado: del examen de los artículos 8 al 11 de la Ley de Arrendamientos Rústicos de España, resultan dos características generales inspiradoras de esta normativa: su imperatividad y su función protectora de la posición del arrendatario. Esta tendencia se manifiesta de forma expresa en el artículo 9 al establecer que son nulas y se tendrán por no puestas las cláusulas que modifiquen en perjuicio del arrendatario las normas de la presente ley, salvo los casos en que ésta expresamente lo autorice. No pueden imponerse al arrendatario, condiciones o prestaciones diferentes de las que le son propias, conforme a lo establecido en esta ley, ni gastos por reparaciones u otros conceptos que por ley no le corresponden. Además, y de forma análoga a la establecida en el artículo 6.4 del Código Civil, se establece en el artículo 8, que son nulos los actos realizados en

fraude de esta ley y no impedirán la debida aplicación de la norma que se hubiere tratado de eludir.<sup>13</sup>

El arrendamiento de cosas, según el tipo de bien que se arriende, puede ser de bienes corporales o de cosas incorporales o derechos: de bienes muebles (los más habituales son los de automóviles, algunos electrodomésticos y máquinas o dispositivos de alta tecnología) y de bienes inmuebles. El arrendamiento de inmuebles, que puede ser de fincas o propiedades rurales o urbanas, representa el de mayor trascendencia económica en Guatemala, porque facilita el goce y disfrute de las mismas a quien los necesita, sin tener que desembolsar su valor total adquiriendo la propiedad. El de fincas rurales o terrenos, consiste en la cesión temporal de una o varias fincas para su aprovechamiento agropecuario o forestal, a cambio de precio o renta, siendo una forma de tenencia de la tierra para el labrador sin necesidad de comprarla. La relación entre finca y agricultor requiere cierta estabilidad, al tratarse de una profesión u oficio que exige conocimientos y habilidades, y al lograr ese fin suele orientarse la legislación especial de arrendamientos rurales en aquellos países donde existe.

#### **1.5.1 Criterio registral**

En Guatemala, en el Registro se inscribirán, conforme el Inciso 6°. Del Artículo 1125 del Código Civil, Decreto 106:

Los títulos en que conste que un inmueble se sujeta al régimen de propiedad horizontal; y el arrendamiento o subarrendamiento, cuando lo pida uno de los contratantes; y obligatoriamente cuando sea por más de tres años o que se haya anticipado la renta por más de un año.

---

<sup>13</sup>Espasa-Calpe. *Ibid.*

## CAPÍTULO II

### 2 Derecho Comparado. Leyes sobre arrendamiento

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. Veamos otras legislaciones sobre el tema:

#### 2.1 Costa Rica

Costa Rica, es uno de los países latinoamericanos cuyas leyes son parecidas a las de la República de Guatemala.

Tiene avances importantísimos en lo que al tema se refiere, pues su Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos es muy amplia y completa, sobre todo comparada con nuestra Ley de Inquilinato.

##### 2.1.1 Ley General de Arrendamientos urbanos y suburbanos.

#### ARTÍCULO 8.- El arrendamiento

Existe arrendamiento o locación, cuando dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el uso y goce temporal de una cosa y la otra a pagar un precio cierto y determinado.

Quien cede el uso y goce de la cosa se denomina arrendador o locador y el que paga el precio, arrendatario, locatario o inquilino. El precio se llama alquiler o renta.

ARTÍCULO 26.- Obligaciones del arrendador, aunque no exista pacto expreso, son obligaciones del arrendador:

- a) Garantizar la legitimidad de su derecho y el uso y goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato.
- b) Entregar, al arrendatario, el bien objeto del arrendamiento con sus instalaciones, servicios, accesorios, espacios sin construir y muebles no fungibles convenidos, en buen estado de servicio, seguridad y salubridad, según el contrato, el destino

del bien y la naturaleza de las cosas excepto si, en el contrato, el arrendatario asume la obligación de restaurar las cosas en mal estado.

- c) Conservar la cosa en buen estado, conforme a las disposiciones de esta ley y el contrato de arrendamiento.
- d) No perturbar, de hecho ni de derecho, al arrendatario; tampoco estorbar ni embarazar, de manera alguna, el uso y goce de la cosa arrendada, de no ser por reparaciones urgentes o necesarias.
- e) Las demás obligaciones indicadas en esta ley o en el contrato de arrendamiento.

#### ARTÍCULO 44.- Obligaciones del arrendatario

Son obligaciones del arrendatario:

- a) Pagar el precio del arrendamiento, en la fecha convenida, sin perjuicio de lo establecido en el párrafo tercero del artículo 58 de esta ley.
- b) Servirse de la cosa exclusivamente para el destino convenido.
- c) Conservar la cosa arrendada en buen estado.
- d) Restituir la cosa al arrendador al final del contrato.
- e) Acatar las disposiciones legales o reglamentarias aplicables al uso de la cosa o la actividad a la que se destina.
- f) Las demás que se indican en esta ley o el contrato de arrendamiento.

#### **2.1.2** Proceso de desahucio

ARTÍCULO 121.- Proceso de desahucio, por el proceso de desahucio se entiende el establecido en el Código Procesal Civil, se deducirán las acciones que el arrendador promueva por las siguientes causas:

- a) Expiración del plazo del arrendamiento, conforme al inciso e) del artículo 113 de esta ley.

- b) Extinción del contrato de arrendamiento por expiración del derecho del usufructuario o del fiduciario, de conformidad con el artículo 74 de esta ley.
- c) Resolución del contrato por incumplimiento de las obligaciones del arrendatario, según el artículo 114 de esta ley.
- d) Habitación para uso propio o de familiares y nueva construcción, en caso de vivienda de carácter social, de acuerdo con los artículos 100, 101, 102, 103 y 104 de esta ley. El demandado podrá oponer las excepciones de pago por compensación por los gastos, las reparaciones y los servicios abonados por cuenta del arrendador, de disminución del precio o excusión del pago, según lo dispuesto en la presente ley, además de las otras defensas previas y de fondo que procedan.

#### ARTÍCULO 122.- Pretensiones en proceso sumario

Mediante el proceso sumario que establece el Código Procesal Civil, se tramitarán la resolución del contrato por incumplimiento por parte del arrendador, la acción de restablecimiento del arrendatario en su derecho al arrendamiento y el reajuste del precio del arrendamiento.

En el caso del proceso de reajuste del precio, la resolución inicial del proceso sumario, el Tribunal fijará el precio o el alquiler provisional, que el arrendatario deberá depositar, sin perjuicio de que esa fijación sea modificada en sentencia.

(NOTA: La Sala Constitucional mediante Resolución No. 1951-96, de las 11:57 horas del 26 de abril de 1996, anuló por inconstitucional la frase: “que no tendrá recurso alguno”).

Si el arrendatario no deposita el monto fijado, dentro de los ocho días siguientes al de la notificación, incurrirá en falta de pago del alquiler.

El precio que se fije en la sentencia, será retroactivo a la fecha en que se interpuso la demanda. Si el precio resulta mayor que el fijado provisionalmente, el Tribunal concederá al arrendatario un plazo de un mes, para que pague la totalidad de las diferencias; de no pagarlas, se ordenará su inmediato desalojo por falta de pago.

Si el precio resulta menor, las diferencias se le devolverán al arrendatario, dentro de los ocho días siguientes a la firmeza de la resolución que lo ordena, o se aplicarán a rentas futuras, a juicio del arrendatario. Sin embargo, cuando se trate de alquiler de vivienda, si el arrendatario debe pagar una diferencia en el precio, dispondrá de un plazo improrrogable de seis meses para cancelarla en cuotas alícuotas.

#### ARTÍCULO 123.- Ejecución de garantías

La ejecución de las garantías que acompañan al contrato de arrendamiento, se tramitará por el proceso sumario ejecutivo, el proceso de ejecución de apremio o el proceso ejecutivo hipotecario o prendario del Código Procesal Civil, según la naturaleza del título.

La ejecución de la hipoteca legal preferente que establece el artículo 106 de esta ley, se tramitará mediante el proceso ejecutivo hipotecario.

#### ARTÍCULO 124.- Pretensiones en proceso abreviado

Las pretensiones que puedan derivar las partes, con motivo de la de extinción del contrato de arrendamiento por causa de nulidad, rescisión, evicción y pérdida o destrucción de la cosa arrendada, así como las de indemnización por daños y perjuicios, la del restablecimiento o reconocimiento de un derecho subjetivo lesionado y cualquier otra pretensión procesal derivada del contrato de arrendamiento, que no pueda deducirse por procesos sumarios, incidental, hipotecario o prendario, se promoverán según el proceso abreviado que establece el Código Procesal Civil.

#### ARTÍCULO 101.- Prevención de desalojamiento

La prevención de desalojamiento, se debe hacer con una anticipación no menor de tres meses de la fecha de expiración del plazo fijado en el contrato, o bien, a falta de plazo contractual, de la fecha de expiración del plazo mínimo de tres años o de su última prórroga.

Si la prevención no se hace con la anticipación estipulada, el plazo del arrendamiento se prorrogará, tácitamente, por un nuevo período de tres años.

La prevención de desalojamiento puede hacerse, judicialmente o mediante acta notarial que se practicará en el inmueble arrendado. En este último caso, el notario público será responsable de entregar al arrendatario los documentos que señalan los artículos 102 y 103 de esta ley.

#### ARTÍCULO 102.- Prevención para habitación

Los familiares para quienes puede solicitarse el desalojamiento son el cónyuge, los ascendientes y descendientes hasta el segundo grado inclusive los hermanos.

En el caso de una persona jurídica, el derecho del arrendador a solicitar el inmueble para habitación lo ejercerá aquel a quien designe la asamblea general; pero, esa designación, para este efecto, no podrá cambiarse en un período menor de tres años.

La persona para la que se solicita la vivienda, deberá ocuparla en el curso de los tres meses siguientes a partir del desalojo.

A la prevención deben agregarse los siguientes documentos:

- a) Escritura pública de declaración jurada del arrendador, sobre el uso que le dará a la vivienda, y de que el interesado no ha habitado en vivienda propia durante el último año y prueba registral del parentesco.
- b) Prueba de la propiedad de la finca o del derecho del promotor.
- c) Prueba del vencimiento del plazo de arrendamiento; a falta de prueba escrita, el plazo se contará a partir de la vigencia de esta ley.

#### ARTÍCULO 103.- Prevención para nueva construcción

La nueva construcción que se pretenda levantar en el inmueble, debe tener un valor por lo menos cinco veces mayor que el de la edificación que se desea demoler.

Esta construcción deberá iniciarse durante los tres meses siguientes a partir del desalojo.

A la prevención de desalojo deben adjuntarse los siguientes documentos:

- a) La escritura pública de la declaración jurada del arrendador sobre el valor de la edificación nueva por levantar en el inmueble.
- b) Prueba de la propiedad de la finca o del derecho del promotor.
- c) Certificación del valor de la edificación actual, expedida por el Departamento de Avalúos de la Dirección General de la Tributación Directa; en su defecto, o si ese avalúo tiene más de cinco años, el avalúo practicado por un ingeniero civil o un arquitecto incorporados.
- d) Prueba de vencimiento del plazo del arrendamiento.

#### ARTÍCULO 104.- Prevención judicial de desalojamiento

La prevención judicial de desalojamiento de una vivienda de carácter social, se promoverá como prueba anticipada al proceso de desahucio. La estimación de las diligencias, será la misma que la correspondiente al desahucio.

Si los documentos están en regla, el Tribunal procederá, sin más trámite, a realizar la prevención al arrendatario, para que desaloje la vivienda al vencer el plazo del arrendamiento. Las diligencias pasarán a formar parte del proceso principal, que se establezca.

#### ARTÍCULO 105.- Acción de desalojamiento

Si el arrendatario no desaloja la vivienda al vencer el plazo del arrendamiento, el arrendador podrá promover proceso de desahucio.

A la demanda se aplicará, en lo pertinente, lo dispuesto en el artículo 448 del Código Procesal Civil.

Cuando la prevención de desalojamiento se haya efectuado mediante acta notarial, deben acompañarse a la demanda los mismos documentos entregados al arrendatario y la certificación de la diligencia notarial.

Si se solicita el desalojamiento para una nueva construcción, a la demanda deben adjuntarse, además, los siguientes documentos:

- a) El permiso de construcción.
- b) Los planos de la nueva construcción, debidamente aprobados por los organismos competentes.
- c) El presupuesto de la nueva construcción, deberá ser certificado por un ingeniero civil o un arquitecto incorporado.

#### ARTÍCULO 106.- Incumplimiento del arrendador.

Si el arrendador no cumple con la obligación de ocupar la vivienda, el mismo o la persona para quien la solicitó o si no inicia la nueva construcción, en ambos casos, durante los tres meses siguientes al desalojo, el arrendatario tendrá derecho a ser restablecido en el arrendamiento de la vivienda, por un nuevo período de tres años.

La acción de restablecimiento del arrendatario, se promoverá en proceso incidental dentro del mismo juicio de desahucio, o en proceso sumario si el desalojamiento se ha producido con motivo de la prevención.

Además, el arrendatario deberá ser indemnizado por el arrendador, por un monto igual a la renta de un año de la vivienda desocupada, junto con los gastos de traslado y los demás daños y perjuicios que haya lugar. El arrendatario tiene derecho a esta indemnización aunque no vuelva a ocupar la vivienda.

Cuando, por cualquier razón, de hecho o de derecho, tanto del arrendador como de un tercero, el restablecimiento en el derecho del arrendatario para volver a ocupar la vivienda no pueda ejecutarse, el arrendador debe indemnizar al arrendatario en una suma igual a la renta de tres años de la vivienda desocupada, junto con los gastos de traslado y los demás daños y perjuicios que haya lugar.

Sobre el inmueble desocupado, pesará hipoteca legal preferente a cualquier otro acreedor personal, anterior o posterior al desalojamiento, aunque el bien se haya traspasado a un tercero, para el pago de las indemnizaciones que establece este artículo.

### **2.1.3 El derecho de prioridad legal.**

Este es un derecho de prioridad legal, es la facultad que la Ley de Costa Rica contempla en los Artículos anteriores y que concede el derecho al arrendatario que ha sido obligado a desalojar con motivo de necesidad de vivienda del arrendador, reparaciones o por nueva construcción, de volver a ocupar el inmueble si éste ha sido pedido ilegalmente.

Esta es una de las causales de terminación de contrato, estipulada en la Ley de arrendamiento de Costa Rica, y equivale a lo que en El Salvador, denominan “necesidad de habitación”.

La prueba de que fue pedido el desalojo del inmueble conforme la ley, no admite que sea testimonial, sino prueba más fehaciente como Acta Notarial; carta certificada; la notificación judicial en diligencias previas de jurisdicción voluntaria promovidas al efecto, siendo esta última modalidad la más utilizada por los Costarricenses. Esta causal es utilizada únicamente para las viviendas, no así para locales de comercio u oficinas profesionales, las cuales sólo podrán demandarse por falta de pago o por construcción total.

En cuanto a la prueba se refiere, nuestra Ley de Inquilinato se funda en:

- El Derecho de propiedad, de habitación o usufructo.
- El contrato de arrendamiento.
- Prueba testimonial en la que conste que el actor, ha manifestado su deseo de trasladarse a vivir al inmueble arrendado.
- Que viva en casa ajena o en casa propia situada en distinta población. Una vez probadas las anteriores circunstancias, la sentencia que se dicte será favorable.

### **2.1.4 Renta Escalonada**

Así también se admite en Costa Rica, al iniciarse un contrato de arrendamiento, una renta escalonada o progresivo aumento en la renta, lo que no se considera un

alza de alquiler, sino un mero cumplimiento de cláusulas contractuales, respetándose la libertad contractual en forma irrestricta para la fijación de la renta, al pactarlo así en un contrato de arrendamiento.

La legislación y jurisprudencia sobre inquilinato en la República de Costa Rica, es muy abundante, siendo algunas de las principales figuras lo que se denomina “El derecho de prórroga legal automática del arrendamiento”, dada la finalidad proteccionista para el inquilino en uno de sus aspectos primordiales, como es el de la continuidad en la ocupación del bien arrendado, mientras no se den algunas de las causales expresamente contempladas en esa legislación, especial como motivo de desahucio o desalojamiento, entre las que no figura la expiración del término, por lo que, al vencimiento del plazo pactado, tiene lugar una prórroga legal automática, obligatoriamente para el arrendador y potestativamente para el inquilino.<sup>14</sup>

#### **2.1.5 Contrato perentorio**

Al hablar de esta prórroga legal automática, podríamos imaginar que en Costa Rica, un contrato de arrendamiento jamás tiene fin si el arrendatario no lo desea; pero en dicha ley, también se establece la modalidad de que los contratos de arrendamiento, se pactan por un período mínimo de tres años a fin de que la renta sea respetada durante todo ese tiempo, al final del cual el arrendador puede pedir judicialmente la fijación de una nueva renta para los próximos tres años y así sucesivamente. Lo anterior viene a estabilizar la relación arrendaticia, porque de tal manera el propietario no se ve afectado por una congelación indefinida de la renta y además puede afrontar en cierta medida el índice inflacionario de conformidad a las fluctuaciones de la economía nacional del país.

Costa Rica, como anotáramos al inicio, es uno de los países que más se asemeja a nuestra legislación.

#### **2.1.6 Aspectos importantes de la legislación costarricense en cuanto al juicio sumario de desalojo.**

Mediante el proceso sumario que establece el Código Procesal Civil, se tramitarán la resolución del contrato por incumplimiento, por parte del arrendador,

---

<sup>14</sup>Espasa-Calpe. **Ibid.**

la acción de restablecimiento del arrendatario en su derecho al arrendamiento y el reajuste del precio del arrendamiento.

- La prevención de desalojo debe hacerse con tres meses de anticipación a la fecha de expiración del plazo fijado en el contrato.
- En el caso de que la vivienda se pida para que la habite el dueño, su cónyuge, ascendientes y descendientes hasta el segundo grado y los hermanos, que son los únicos que permite la ley, ésta persona deberá ocupar la vivienda en el curso de los tres meses siguientes al desalojo.
- Si la vivienda no se ocupa en ese tiempo, se restablece en sus derechos al arrendatario por un nuevo período de tres años.
- Esta acción se promueve como incidente, dentro del proceso de desahucio o en sumario si el desalojo se ha producido con motivo de la prevención.
- El arrendatario, en este caso, será indemnizado por un monto equivalente a la renta de un año, más gastos de traslado, daños y perjuicios.
- Aunque el arrendatario no la vuelva a ocupar, tiene ese derecho. Si no puede dársele nuevamente por el arrendador, éste deberá pagarle un monto equivalente a la renta de tres años, más gastos de traslado, daños y perjuicios.
- En el caso que el inmueble se pida para hacer una nueva construcción, ésta deberá iniciarse durante los tres meses siguientes al desalojo.

## **2.2 México**

México es un caso interesante a ver:

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 percibe inicialmente al inquilino.

La expresión “providencia de lanzamiento”, que utiliza el artículo 492 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.

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, por lo 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, en relación con 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.

### **2.2.1** 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, 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.

### 2.2.2 Legislación

Algunas de las disposiciones que considero dignas de mención son: Art.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.<sup>15</sup>

Art.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, hasta por dos años más siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de las rentas.

La disposición anterior, garantiza en alguna medida el derecho de permanencia del inquilino en el inmueble arrendado.

Art. 2448 D.- Para los efectos de este capítulo, la renta deberá estipularse en moneda nacional.

Lo anterior es un criterio muy acertado, por cuanto 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.

Art. 2399 Inciso Segundo: 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, aún cuando es lo que podríamos considerar a largo plazo, diez años, pero al fin el

---

<sup>15</sup> Decreto 222/1920 del Congreso de los Estados Unidos Mexicanos **Ley de arrendamiento agrario y urbano con sus modificaciones.**

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.

Art. 2448 H.- 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.<sup>16</sup>

Esta disposición la aplican en El Salvador y Costa Rica en forma expresa como queda antes anotado.

Nuestra legislación estipula, que el arrendamiento termina por muerte del arrendatario, si sus herederos no desean continuar con el arrendamiento. Inciso 7º. del Artículo 1930 del Código Civil, y Artículo 866 del Código de Comercio respecto al hospedaje....

En el Artículo 2448 L.- estipulan que en todo contrato de arrendamiento para habitación, deberán transcribirse íntegras las disposiciones de este capítulo.

Con ello se persigue que las partes contratantes, no estén ignorantes de sus derechos y obligaciones que la Ley les concede en base a un contrato de arrendamiento para vivienda; por lo general, es el inquilino el que ignora o no comprende las cláusulas a que se está obligando al firmar un contrato, y aún lo que es peor, no conoce sus derechos y debido a esto se convierte en víctima del arrendador, que lo sorprende por su ignorancia o buena fe. Previendo tales circunstancias y que la relación sea equitativa, la ley sabiamente estipula, que debe informarse a las partes de todos sus derechos y obligaciones que les correspondan, pues de ellos depende en gran medida la armonía de una relación contractual sobre esta materia, obligando a los Notarios o a quienes elaboren los contratos a que transcriban en los mismos las disposiciones de la Ley correspondiente.

En cuanto al procedimiento mexicano el Art.958 señala, que el Juez tendrá las más amplias facultades para decidir en forma pronta y expedita lo que en derecho convenga. Para el ejercicio de cualquiera de las acciones previstas en este artículo

---

<sup>16</sup> Ley de arrendamiento agrario y urbano con sus modificaciones Ibid.

el arrendador deberá exhibir el contrato de arrendamiento correspondiente con el escrito inicial de demanda. A falta de este requisito no se dará curso a su acción.

Con lo anterior, se pretende obligar a los arrendadores a realizar los contratos de arrendamiento en forma escrita sin excepción. Luego el trámite a seguir es una audiencia conciliatoria entre las partes, si no concurre el demandante se tendrá por desistida la acción y si no concurre el demandado o no hay acuerdo en la conciliación, se cita al demandado para que conteste la demanda y se procede en forma similar al trámite del juicio sumario.

### 2.2.3 Aspectos importantes de la legislación mexicana en cuanto al juicio sumario de desalojo:

- 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, por virtud del cual debe existir requerimiento de pago previo al ejercicio de la acción de rescisión respectiva.
- Con fecha veinte de febrero de mil novecientos ochenta y cinco, se decretó la creación de los llamados “Juzgados de Arrendamiento Inmobiliario”, que para el Distrito Federal son quince, y conocen de todos los asuntos o controversias relativas al arrendamiento de inmuebles, numerados progresivamente del primero al décimo quinto, para lo cual transformaron algunos Juzgados que antes eran de lo Civil.
- No deberá darse en arrendamiento una localidad que no reúna las condiciones de higiene y salubridad exigidas por la Ley de la materia.<sup>17</sup>
- 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, hasta por

---

<sup>17</sup> Ley de arrendamiento agrario y urbano con sus modificaciones. **Ob. Cit.**

dos años más siempre y cuando se encuentre al corriente en el pago de las rentas.

- 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.<sup>18</sup>
- 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.

### 2.3 El Salvador

Este país hermano tiene su legislación abordando la materia.

#### 2.3.1 El desahucio

El desahucio es la acción en virtud del cual una de las partes, mediante aviso previo a la otra y sin alegar causa, ejerce el derecho de poner término a un contrato por tiempo indefinido.

La demanda en desalojo es el conjunto de acciones legales efectuadas por el propietario de un inmueble a los fines de lograr que el inquilino, a requerimiento del propietario y en atención a la ley, abandone o sea expulsado del inmueble.

El control de alquileres de casas y desahucios ( C.A.C.D.) es una entidad administrativa, adherida a la Procuraduría General de la República, fue establecido por el Decreto No.5541 del 18 de diciembre de 1948, modificado por el Decreto 4807 del 16 de mayo de 1959.

Esta fue creada, con el propósito de regular el procedimiento de desahucio en la Republica Dominicana, y los procedimientos relacionados con los alquileres de casas urbanas o suburbanas, para contener el alza excesiva de alquiler de un inmueble por parte del propietario y para disminuir los conflictos que se suscitaran entre propietario e inquilinos.

---

<sup>18</sup> **Ibid.**

La demanda de desalojo se puede dar por los siguientes casos, según señala el Art.3 del Decreto 4807 de 1959:

- Porque el propietario necesita reparar el inmueble o reconstruir el inmueble.
- Porque tiene la necesidad de vivir personalmente durante no menos de dos años, sea el propietario mismo, o su cónyuge, o sus ascendientes, descendientes o colaterales hasta el segundo grado inclusive.
- Cuando está vinculada con la violación de contrato (competencia del Tribunal de Primera Instancia), y a falta de pago (competencia del Juzgado de Paz).

### **2.3.2** Procedimiento por el control de alquileres

Para iniciar el procedimiento por el Control de Alquileres, a propósito de desahuciar a una persona de un inmueble, ya sea para ocuparla personalmente por el propietario, su cónyuge o por pariente de uno de ellos, ascendientes, descendientes, colaterales hasta el segundo grado inclusive, o cuando el inmueble vaya a ser objeto de reparación, reedificación o nueva construcción, se somete a una declaración jurada y una instancia, donde especifique los motivos que le impulsan a pretender la ocupación del inmueble alquilado, entonces este debe ser apoderado previamente para tratar una conciliación entre las partes, luego emitir una resolución, que es entonces cuando el propietario puede iniciar el procedimiento en desalojo ante los Tribunales competentes, cuando se hayan cumplido los plazos que se hayan acordado en la resolución y el otorgado por la Ley.

De cualquier solicitud dirigida al Control de Alquileres de Casas y Desahucios, se deberá informar al inquilino de tal solicitud por acto de alguacil, concediéndole un plazo para que exponga sus alegatos personales de acuerdo al Art.25 del Decreto 4807, este plazo será como máximo de 15 días. Como el Control de Alquileres de Casas y Desahucios constituye un procedimiento administrativo especial, las partes no tienen necesidad de acudir conjuntamente: éste solo necesita que ambas partes expongan sus alegatos por escrito y decide solamente en presencia de los documentos, aunque sea sin su presencia.

### **2.3.3** Declaración jurada del demandante

Es un documento que el propietario debe someter al Control de Alquileres, como punto de partida de sus pretensiones, donde haga constar como motivo de desalojo su deseo de ocupar el inmueble durante dos años por lo menos, sea él o su cónyuge, o sus ascendentes, descendentes o colaterales hasta de segundo grado inclusive.

Hoy en día no es necesario hacer dicha declaración jurada ante notario, ya que en la oficina de Control de Alquileres, existen unos formularios en donde el propietario la firma y se compromete a ocupar dicha vivienda durante dos años por lo menos, delante del funcionario.

#### **2.3.4 Plazo y resolución del control de alquiler de casa y desahucio**

Examinados los alegatos de las partes, el Control de Alquileres emite una resolución donde concede un plazo al inquilino para abandonar el inmueble, que también puede considerarse como un plazo otorgado al propietario para que pueda iniciar el procedimiento de desalojo.

Esta resolución especificará la fecha, desde la cual y hasta cuando será efectiva y mencionará el plazo para recurrir en apelación, contra la misma esta debe ser notificada a las partes interesadas según el Art. 7 del Decreto No. 4807, las cuales recurrirán en apelación ante la Comisión de Apelación, siempre y cuando se sientan lesionados en sus derechos, en un plazo de 20 días a partir de haber recibido la resolución, según el Art.27 del Decreto No.4807. Ante esta resolución el inquilino puede: oponerse (si no estaba presente en el juicio) y recurrir al recurso de casación, ante la resolución emitida por el Control de Alquileres.

Si el propietario considera que el plazo otorgado es excesivo puede apelar, entonces la Comisión del Control, reconsidera los hechos y las motivaciones de las partes, y emite otra resolución donde concede un plazo razonable para desalojar voluntariamente la vivienda.

Esta apelación, debe hacerse por escrito ya sea por carta o instancia, dentro de la fecha de remisión de la decisión del Control, donde se expresa la inconformidad del plazo dado en la resolución y debe hacerse ante la Secretaría del Control de Alquileres de Casas y Desahucios.

El plazo del Control de Alquiler de Casa y Desahucios, nunca será menor de 3 meses y se ve aumentado por la disposición del Art.1736 del Código Civil, vencido este plazo, el propietario notifica al inquilino mediante un acto de alguacil, dándole el

plazo indicado por el artículo ya mencionado, para que se mude voluntariamente y que de lo contrario, apoderará al Tribunal competente para iniciar el procedimiento de desalojo.

Una vez los plazos han transcurrido, no se debe permitir el vencimiento de los mismos, si esto sucede habría que reintroducir la demanda en riesgo de que sea declarado nulo el procedimiento por no haberse intentado en tiempo hábil.

Si el inquilino no ha desocupado el inmueble, el abogado del propietario apodera el Tribunal de Primera Instancia, con una demanda en rescisión de contrato de inquilinato y desalojo.

Si se notifica el plazo proporcionado por el Control de Alquileres y el Código Civil, y al mismo tiempo se lanza la demanda en desalojo ante el Tribunal de Primera Instancia, se estaría apoderando extemporáneamente al Tribunal, y esto es causa de nulidad del procedimiento, por lo que se debe notificar el plazo en un acto y notificar el acto introductorio de la demanda en otro.

¿Son factibles de recurso de casación, la resolución de la comisión del comité de apelación del control de alquiler de casa y desahucio?

No son factibles, porque las resoluciones del Comité de Apelación de Alquileres de Casas y Desahucios no son casables, porque no emanan de un Tribunal del orden judicial y en materia civil, dará lugar a casación a toda sentencia que contuviere una violación de la ley, según Art.3 de la ley sobre Casación del Código de Procedimiento Civil.

### **2.3.5** Plazo según el Código Civil, que hay que darle al inquilino para iniciarle el desalojo

El Art.1736 del Código Civil dispone, para el caso en que el arrendamiento se ha efectuado verbalmente, que una parte no podrá desahuciar a la otra, si no se le notifica el desalojo con una anticipación de 180 días, si la casa estuviere ocupada por un establecimiento comercial o de industria fabril, y de 90 días si no estuviere en este caso.

### **2.3.6** Demanda ante el Tribunal competente del inquilino o arrendatario, por falta de pago de mensualidades vencidas de inmueble arrendado

La Demanda se notifica al inquilino en falta de un acto, donde se le especifican sumariamente los motivos de la demanda, la fecha en que se conocerá la audiencia (incluyendo día, mes y año); generales del propietario y su abogado.

En este acto, se acompaña de todos los documentos necesarios y suficientes para probar la calidad de propietario (el título, el recibo del pago del impuesto a la vivienda suntuaria, si corresponde; el cintillo catastral, etc.); así como la prueba de la calidad que une al propietario con el inquilino (el contrato de alquiler), y una certificación del Banco Agrícola, donde se haga constar si el inquilino ha depositado allí las sumas adeudadas al propietario.

Se debe hacer el depósito de estos documentos, sobre todo el original del certificado de No-pago de Alquileres en el Juzgado de Paz que conozca de la demanda, el cual no podrá dictar ninguna sentencia de desalojo, si dicho depósito no es realizado.

El desalojo por falta de pago de alquileres vencidos, es un procedimiento establecido a favor de los propietarios de inmuebles alquilados, cuyos inquilinos han cesado los pagos convenidos por concepto de inquilinato. Se contrapone el desalojo ante la Oficina de Control de Casas, Alquileres y Desahucios, este ultimo procedimiento no exige que el inquilino haya dejado de pagar el alquiler, sino que los propietarios lo incoan alegando necesidad de residir en la vivienda durante un tiempo determinado.

El inquilino al resistir una acción en desalojo por falta de pago de alquileres, no tiene calidad para alegar que un tercero (no el arrendador) es propietario del inmueble, si no lo representa en el proceso.

La ley No.17-88, Art.8 impide el desalojo, cuando el arrendador ha depositado la garantía del inquilino en el Banco Agrícola.

La jurisdicción competente será el Juzgado de Paz de la jurisdicción, donde se encuentra el inmueble que va a ser desalojado. La demanda se plantea como desalojo, rescisión de contrato de inquilinato y cobro de pesos, y accesoriamente puede dar cabida a la reparación de daños y perjuicios.

El desalojo por falta de pago sigue siendo de la competencia del Juzgado de Paz, que conoce con cargo a apelación "por cualquier cuantía a que se eleve la demanda", de las acciones siguientes:

### **2.3.7 Pago de alquileres o arrendamientos**

### 2.3.7.1 Desahucios

- Demandas sobre rescisión de contratos de arrendamientos, fundados en la falta de pago de los alquileres o arrendamientos vencidos
- Lanzamiento de lugares (desalojo) y
- Las demandas sobre validez y
- En nulidad de embargo de bienes, que guarnecen los lugares alquilados.

En definitiva, siempre que la demanda en desalojo sea por falta de pago de los alquileres, deberá tratarse el asunto por ante el Juzgado de Paz.

Por el contrario, cuando el desalojo se lleva ante la Oficina de Control de Alquileres y Desahucios, y el propietario está motivado a residir en la vivienda; o de repararla o modificarla, estos casos se ventilan ante el Juzgado de Primera Instancia de la jurisdicción donde se encuentra ubicado el inmueble.

### 2.3.7.2 Plazos a la parte

El plazo lo dicta el control de Alquileres de Casas y Desahucios, para que así el inquilino pueda tomar y dar comunicación de estos documentos.

¿Dicha sentencia actualmente son ejecutorias, no obstante a cualquier recurso?

Si es ejecutoria, porque no es necesario esperar que la sentencia adquiera la autoridad de la cosa irrevocablemente juzgada, para proceder a solicitar la autorización de la fuerza pública, para desalojar al inquilino y de no ser así, el inquilino se basaría en un alegato innecesario para alargar el proceso.

De acuerdo a las disposiciones del Art.6 de la ley 38, de 1966, el Juez apoderado de una demanda en desalojo o resolución de contrato de alquiler, debe dictar su fallo al fondo dentro de los 10 días que sigan al apoderamiento, excepto que se hayan presentado incidentes que a su juicio ameriten un reenvío. En este caso, el juez fallará el asunto dentro de los 5 días, en que haya sido apoderado nuevamente.

En caso que el arrendatario haya fallecido y el demandante lo desconozca, e inicia su demanda contra el difunto ¿podrá el Juez en derecho aceptar la petición de nulidad que hace el arrendatario?

El juez debe de aceptar la petición, siempre que se demuestre que al iniciar la demanda el arrendatario ya había fallecido, ya que si dicta sentencia fallará a favor del demandante, debido a que el difunto nunca se presentó a las audiencias y de esto sucede el Tribunal a-quo revocará la sentencia.

Pero no por esto se deshace el contrato de arrendamiento, ya que ni por la muerte del arrendador ni por la del inquilino el contrato se deshace.

Considerando, que tanto en el Juzgado de Paz, como ante el Juzgado de Primera Instancia, la interviniente voluntaria M.B. Vda. C. En su calidad de cónyuge, solicitó que fuera rechazada la demanda en razón de que se había citado y posteriormente dictado sentencia contra una persona fallecida, que no obstante este pedimento el Juzgado de Paz, dicto sentencia condenatoria contra O.C.C., a pesar de haber hecho constar que este había fallecido; que al revocar el Tribunal a-quo la sentencia del Juez de Primer Grado sobre el fundamento de que antes de la demanda y del pronunciamiento de la sentencia O.C.C., había fallecido, hizo una correcta aplicación de la ley, pues una persona fallecida no puede ser sujeto ni activo ni pasivo de derecho, en consecuencia los medios que se examinan carecen de fundamento y deben ser desestimados. B.J. No.882, Pág.1163. de mayo de 1984.

¿Que debe obtener el propietario demandante antes de iniciar la demanda en desalojo, sopena de ser rechazada la demanda?

- Debe obtener el Título de Propiedad.
- Contrato de alquiler, debidamente legalizado y registrado.
- Cintillo catastral (recibo. Regulado por el Art. 55 de la ley 317 sobre catastro nacional).
- Pago del impuesto a la Vivienda suntuaria.
- Si es con fin de remodelación, debe someter en esa instancia los planos y permisos que demuestren claramente la clase de trabajo a realizar y el costo aproximado de dicho trabajo.
- En caso de que sea por falta de pago, la certificación de NO-Depósito de Alquileres.

### 2.3.8 Aspectos importantes de la legislación salvadoreña, en cuanto al juicio sumario de desalojo

- El Control de Alquileres de Casas y Desahucios ( C.A.C.D.), es una entidad administrativa, adherida a la Procuraduría General de la República.
- De cualquier solicitud dirigida al Control de Alquileres de Casas y Desahucios, se deberá informar al inquilino por acto de alguacil, concediéndole un plazo para que exponga sus alegatos personales de acuerdo al Art.25 del Decreto 4807, este plazo será como máximo de 15 días.
- La declaración jurada es un documento que el propietario debe someter al Control de Alquileres, como punto de partida de sus pretensiones, donde haga constar como motivo de desalojo, su deseo de ocupar el inmueble durante dos años por lo menos, sea él o su cónyuge, o sus ascendientes, descendientes o colaterales hasta el segundo grado inclusive. En la oficina de Control de Alquileres, existen unos formularios en donde el propietario la firma y se compromete a ocupar dicha vivienda durante dos años por lo menos, delante del funcionario.
- Examinados los alegatos de las partes, el Control de Alquileres emite una resolución donde concede un plazo al inquilino para abandonar el inmueble, que también puede considerarse como un plazo otorgado al propietario, para que pueda iniciar el procedimiento de desalojo.

Esta resolución especificará, la fecha desde la cual y hasta cuando será efectiva y mencionará el plazo para recurrir en apelación contra la misma. Las partes interesadas recurrirán en apelación ante la Comisión de Apelación, siempre y cuando se sientan lesionados en sus derechos, en un plazo de 20 días a partir de haber recibido la resolución. Ante esta resolución el inquilino puede: oponerse (si no estaba presente en el juicio) y recurrir al recurso de casación, ante la resolución emitida por el control de Alquileres.

Si el propietario considera que el plazo es excesivo puede apelar, entonces la Comisión del Control reconsidera los hechos y las motivaciones de las partes, y emite otra resolución, donde concede un plazo razonable para el desalojo voluntario.

Esta apelación debe hacerse por escrito, ya sea por carta o instancia dentro de la fecha de remisión de la decisión del Control, donde se expresa la inconformidad del plazo dado en la resolución y debe hacerse ante la Secretaría del Control de Alquileres de Casas y Desahucios.

El plazo del control de Alquileres de Casas y Desahucios, nunca será menor de 3 meses y se ve aumentado por la disposición del Art.1736 del Código Civil. Vencido este plazo, el propietario notifica al inquilino mediante un acto de alguacil, dándole el plazo indicado por el artículo ya mencionado, para que se mude voluntariamente y que de lo contrario apoderará al Tribunal competente para iniciar el procedimiento de desalojo.

No se debe permitir el vencimiento de los plazos, pues habría que reintroducir la demanda en riesgo de que sea declarado nulo el procedimiento por no haberse intentado en tiempo hábil.

Si el inquilino no ha desocupado el inmueble el abogado del propietario apodera el Tribunal de Primera Instancia, con una demanda en rescisión de contrato de inquilinato y desalojo.

Si se notifica el plazo proporcionado por el Control de Alquileres y el Código Civil, y al mismo tiempo se lanza la demanda en desalojo ante el Tribunal de Primera Instancia, se estaría apoderando extemporáneamente al Tribunal, y esto es causa de nulidad del procedimiento, por lo que se debe notificar el plazo en un acto y notificar el acto introductorio de la demanda en otro.

El plazo para el desalojo, es para el caso en que el arrendamiento se ha efectuado verbalmente, que una parte no podrá desahuciar a la otra, si no se le notifica el desalojo con una anticipación de 180 días, si la casa estuviere ocupada por un establecimiento comercial o de industria fabril, y de 90 días si no estuviere en este caso.

El desalojo por falta de pago de alquileres vencidos, es un procedimiento establecido a favor de los propietarios de inmuebles alquilados, cuyos inquilinos han cesado los pagos convenidos por concepto de inquilinato.

- El desalojo por falta de pago, sigue siendo de la competencia del Juzgado de Paz, que conoce con cargo a apelación “por cualquier cuantía a que se eleve la demanda”, de las acciones siguientes.

### **2.3.9** Los alquileres o arrendamientos

### 2.3.9.1 Desahucios

- Demandas sobre rescisión de contratos de arrendamientos, fundados en la falta de pago de los alquileres o arrendamientos vencidos.
- Lanzamiento de lugares (desalojo).
- Las demandas sobre validez.

En nulidad de embargo de bienes que guarnecen los lugares alquilados.

En definitiva, siempre que la demanda en desalojo sea por falta de pago de los alquileres, deberá tratarse el asunto por ante el Juzgado de Paz.

Por el contrario cuando el desalojo se lleva ante la Oficina de Control de Alquileres y Desahucios, y el propietario está motivado a residir en la vivienda; o de repararla o modificarla, estos casos se ventilan ante el Juzgado de Primera Instancia de la jurisdicción donde se encuentra ubicado el inmueble.

De acuerdo a las disposiciones del Art.6 de la ley 38, de 1966, el Juez apoderado de una demanda en desalojo o resolución de contrato de alquiler, debe dictar su fallo al fondo dentro de los 10 días que sigan al apoderamiento, excepto que se hayan presentado incidentes que a su juicio ameriten un reenvío. En este caso, el Juez fallará el asunto dentro de los 5 días en que haya sido apoderado nuevamente.

Ni por la muerte del arrendador ni por la del inquilino el contrato se deshace.

De acuerdo a las disposiciones del Art.6 de la ley 38, de 1966, el Juez apoderado de una demanda en desalojo o resolución de contrato de alquiler debe dictar su fallo al fondo dentro de los 10 días que sigan al apoderamiento, excepto que se hayan presentado incidentes que a su juicio ameriten un reenvío. En este caso, el Juez fallará el asunto dentro de los 5 días en que haya sido apoderado nuevamente.

Ni por la muerte del arrendador ni por la del inquilino el contrato se deshace.

## 2.4 Guatemala

Retomando el caso de nuestro país, en la línea de esta comparación normativa, hacemos una relación de los preceptos que nos dicen lo que es el arrendamiento,

quien los puede dar, la situación de los cónyuges en torno al mismo y situaciones particulares como la del copropietario. Haremos mención de otras cosas más.

#### **2.4.1 Arrendamiento**

Artículo 1880. El arrendamiento es el contrato por el cual una de las partes se obliga a dar el uso o goce de una cosa por cierto tiempo, a otra que se obliga a pagar por ese uso o goce un precio determinado. Todos los bienes no fungibles pueden ser objeto de este contrato, excepto aquellos que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales. La renta o precio del arrendamiento debe consistir en dinero o en cualquiera otra cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada.

Artículo 1881. Puede dar bienes en arrendamiento el propietario que tenga capacidad para contratar, así como el que por ley o pacto tenga esta facultad respecto de los bienes que administra.

Artículo 1882. El marido necesita del consentimiento de su cónyuge, para dar en arrendamiento los bienes comunes del patrimonio conyugal, por un plazo mayor de 3 años o con anticipo de la renta por más de un año.

Artículo 1883. El copropietario de cosa indivisa no puede darla en arrendamiento sin el consentimiento de sus condueños.

Artículo 1884. No pueden tomar en arrendamiento

- Los administradores de bienes ajenos, los bienes que estén a su cargo;
- El mandatario los bienes del mandante, a no ser con el consentimiento expreso de éste; y
- Los funcionarios y empleados públicos, los bienes que son objeto de los asuntos en que intervienen por razón de su cargo.

Artículo 1885. Cuando una misma cosa se hubiere arrendado a dos o más personas, tendrá la preferencia el primer contratante, y si los contratos fueren de la misma fecha, en que tenga la cosa en su poder; pero, si el arrendamiento debe

inscribirse en el Registro de la Propiedad, la preferencia corresponderá al que primero haya inscrito su derecho.

Artículo 1886. El plazo del arrendamiento será fijado por las partes. El arrendatario tendrá derecho de tanteo para la renovación del contrato por un nuevo plazo, siempre que haya cumplido voluntariamente todas las obligaciones que contrajo en favor del arrendador.

Artículo 1887. Vencido el plazo del arrendamiento, si el arrendatario no devuelve la cosa y el arrendador no la reclama y, en cambio, recibe la renta del periodo siguiente sin hacer reserva alguna, se entenderá prorrogado el contrato en las mismas condiciones, pero por plazo indeterminado. La prórroga del contrato por voluntad expresa o tácita de las partes, extingue las fianzas y seguridades que un tercero haya prestado para garantizarlo, salvo que el fiador se obligue expresamente.

Artículo 1888. En los arrendamientos cuya duración se cuenta por años forzosos y voluntarios, estos últimos se convierten en obligatorios si el optante no avisa al otro, con tres meses de anticipación, que terminara el contrato cuando se acaben los años forzosos.

Artículo 1889. Las cláusulas del contrato que sean oscuras o dudosas sobre la duración del arrendamiento, se interpretaran a favor del arrendatario que no haya sido moroso en el pago de la renta.

Artículo 1890. El arrendatario podrá subarrendar en todo o en parte la cosa arrendada si no le ha sido prohibido expresamente, pero no puede ceder el contrato sin expreso consentimiento del arrendador. El subarriendo total o parcial no menoscaba los derechos ni las obligaciones que respectivamente corresponden al arrendador y al arrendatario, ni altera las garantías constituidas para seguridad del contrato de arrendamiento.

Artículo 1891. El subarrendatario no podrá usar la cosa en otros términos ni para otros usos, que los estipulados con el primer arrendador: y será responsable solidariamente con el arrendatario por todas las obligaciones a favor del arrendador.

Artículo 1892. Cesado el arrendamiento, caducan los subarrendamientos aunque su plazo no hubiere vencido; salvo el derecho del subarrendatario para exigir del arrendatario la indemnización correspondiente.

Artículo 1893. Ninguna de las partes puede mudar la forma de la cosa arrendada sin consentimiento de la otra. La violación de este precepto da derecho al perjudicado, para exigir que la cosa se reponga al estado que guardaba anteriormente, o a que se rescinda el contrato si la modificación fue de tal importancia que la haga desmerecer para el objeto del arrendamiento.

Artículo 1894. Si durante el arrendamiento el arrendador enajena la cosa, el nuevo dueño no podrá negarse a mantener en el uso de ella al arrendatario mientras no expire el término del contrato.

Artículo 1895. Si el arrendatario abandonare la cosa arrendada, el contrato se tendrá por resuelto y el arrendador tendrá derecho a que se le entregue judicialmente.

Artículo 1897. El arrendador está obligado a entregar la cosa en estado de servir al objeto del arrendamiento. La entrega debe hacerse inmediatamente si no se fija plazo; pero si el arrendatario debe pagar la renta anticipadamente o prestar garantía, mientras no cumpla estas obligaciones, no estará obligado el arrendador a entregar la cosa.

Artículo 1898. El arrendador que de buena fe da en arrendamiento cosa ajena, se libra de responsabilidad si presenta otra de iguales o mejores condiciones al arrendatario, aunque no la acepte.

Artículo 1899. Si el arrendatario sabía, que la cosa era ajena y no se cuidó de asegurarse de la facultad del arrendador para celebrar el contrato, no tendrá derecho a ninguna indemnización por la falta de entrega o la privación de la cosa.

Artículo 1900. Si la cosa se destruye antes de la entrega en su totalidad o de modo que quede inútil para el propósito del arrendamiento, sin culpa del arrendador, no tendrá obligación de indemnizar al arrendatario, pero devolverá la renta si se hubiere anticipado.

Artículo 1901. El arrendador está obligado:

- A poner en conocimiento del arrendatario, en el acto de celebrarse el contrato, los vicios ocultos de la cosa y las limitaciones y gravámenes que puedan perjudicarlo;
- A no estorbar ni embarazar de manera alguna el uso de la cosa arrendada, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables;
- A conservar la cosa arrendada en el mismo estado, durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias;
- A defender el uso de la cosa contra un tercero que pretenda tener o quiera ejercer algún derecho sobre ella; y
- A pagar los impuestos fiscales y municipales que gravitan sobre la cosa.

Artículo 1902. Si el arrendador no hiciere las reparaciones que sean necesarias para impedir la destrucción o deterioro de la cosa, después de ser avisado de la urgencia de su realización, quedará a elección del arrendatario rescindir el arrendamiento o solicitar autorización judicial para hacerlas por su cuenta. El Juez, con conocimiento de causa, fijara la cantidad máxima que el arrendatario podrá gastar y la parte de alquileres o rentas que deberá aplicarse al pago.

## **2.5** Obligaciones y derechos del arrendatario

Artículo 1903. El arrendatario está obligado a pagar la renta desde el día en que reciba la cosa, en los plazos, forma y lugar convenidos. A falta de convenio, la renta se pagará vencida, a la presentación del recibo firmado por el arrendador o su representante legal.

Artículo 1904. Si el contrato se rescinde o se declara terminado antes de vencerse el plazo, o si la cosa se devuelve después de vencido el contrato, la renta correrá hasta el día en que efectivamente sea devuelta.

Artículo 1905. No es válida la estipulación de que el arrendatario pagará la totalidad de las rentas por devolución de la cosa antes del vencimiento del plazo, salvo lo dispuesto en el artículo 1888.

Artículo 1906. Si el arrendatario se ve impedido, sin culpa suya, del uso total o parcial de la cosa arrendada, no está obligado a pagar la renta en el primer caso, y tiene derecho, en el segundo, a una rebaja proporcional que, a falta de acuerdo, fijará el juez. En ambos casos. Si el impedimento dura más de dos meses. El arrendatario podrá pedir la rescisión del contrato.

Artículo 1907. El arrendatario está obligado

- A servirse de la cosa solamente para el uso convenido, y a falta de convenio, para el que corresponda según su naturaleza y destino;
- A responder de todo daño o deterioro que el bien arrendado sufra por su culpa o la de sus familiares, dependientes y subarrendatarios, así como los que causen los animales y cosas que en ella tenga; y
- A devolver la cosa, al terminar el arrendamiento, en el estado en que se le entregó, salvo los desperfectos inherentes al uso prudente de ella. Si la entrega se hizo por inventario, la devolución deberá hacerse de conformidad con el mismo.
- El arrendatario que establece en el inmueble arrendado una industria peligrosa, tiene obligación de asegurarlo contra los riesgos que se originan del ejercicio de esa industria, siendo responsable por los daños que se causen si así no lo hiciere.
- Serán de cuenta del arrendatario las reparaciones llamadas locativas, pero serán de cuenta del arrendador si los deterioros provinieren de mala calidad o defecto de construcción de la cosa arrendada.
- Se entiende por reparaciones locativas las que según la costumbre del lugar son a cargo del arrendatario y, en general, las de aquellos deterioros que

ordinariamente se producen por culpa del arrendatario, sus familiares o dependientes.

- El arrendatario está obligado a poner inmediatamente en conocimiento del arrendador, de cualquiera usurpación o imposición de servidumbre que se intente contra el inmueble, siendo responsable de los perjuicios que cause su omisión.
- El arrendatario es responsable del incendio del bien objeto del arrendamiento, a no ser que provenga de caso fortuito, fuerza mayor o vicio de construcción.
- Si son varios los arrendatarios, todos son responsables del incendio en la proporción de la parte que respectivamente ocupan, a no ser que se pruebe que el incendio comenzó en la habitación de alguno de ellos, quien en tal caso será el único responsable.
- Cesa la responsabilidad del arrendatario, en caso de incendio, si la cosa estuviere asegurada; salvo el derecho del asegurador contra el arrendatario si el incendio fue causado por culpa de este.

Artículo 1915. De las mejoras. El arrendatario tiene facultad de hacer en la cosa arrendada, sin alterar su forma, todas las mejoras de que quiera gozar durante el arrendamiento.

Artículo 1916. Las mejoras son necesarias, cuando tienen por objeto impedir la destrucción o el deterioro de la cosa. Son útiles cuando, sin pertenecer a la clase de necesarias, aumentan el valor y renta de la cosa en que se ponen. Y son de recreo cuando, sin ser necesarias ni útiles, sirven para ornato, lucimiento o mayor comodidad.

Artículo 1917. Ninguna mejora es abonable al arrendatario, salvo convenio por escrito en que el dueño se haya obligado a pagarla. Quedan exceptuadas de esta disposición las reparaciones necesarias o las locativas que sean de cuenta del arrendador, las cuales serán abonables si se hacen por el arrendatario después de notificar al primero, privada o judicialmente, la necesidad de la reparación.

Artículo 1918. Es nulo el contrato sobre abono de mejoras en que no se especifica, al menos aproximadamente, cuales deben ser estas y cuanta será la mayor cantidad que con tal objeto pueda gastar el arrendatario.

Artículo 1919. Puede el arrendador autorizar al arrendatario para que invierta en mejorar la cosa arrendada, una o más de sus rentas.

Artículo 1920. También puede autorizarse al arrendatario, para que de sus fondos propios gaste en mejoras de la cosa, hasta la cantidad que se estipule.

Artículo 1921. Cuando el arrendatario haya puesto mejoras con consentimiento del dueño, o sin él, para gozar de ellas durante el tiempo del arrendamiento y dejarlas después a beneficio de la finca, sin responsabilidad de éste; si antes de concluirse ese tiempo se interrumpe el arrendamiento por causa o culpa del dueño, desde entonces se hacen abonables las mejoras necesarias o útiles. En este caso, el dueño o el que le suceda en la cosa responderá o bien de todo el valor de ellas si no las hubiese disfrutado todavía el arrendatario, o sólo de una parte proporcional al tiempo que faltaba del contrato si ya hubiese empezado a gozarlas.

Artículo 1922. La tasación de mejoras se arreglará:

- 1o. Al convenio de las partes: y
- 2o. A lo gastado en ponerlas y conservarlas.

Artículo 1923. Siempre que se haga tasación de mejoras abonables al arrendatario, se incluirá en ella y se rebajara de su monto, el valor de los daños o deterioros a que se refiere el inciso 2o. del artículo 1907.

Artículo 1924. Si son separables las mejoras que no se deben abonar, puede separarlas el arrendatario que las puso. Si no son separables, o si no puede hacerse la separación sin destruirlas, el arrendador puede impedir que se destruyan.

Artículo 1925. Las mejoras que sean abonables por haberse puesto conforme a lo convenido legalmente entre el dueño y el arrendatario, serán pagadas en cantidad, tiempo y forma, según convenio. Faltando acuerdo sobre el modo de

verificarse el pago de estas mejoras, se hará con la cantidad que baste de la renta del último año del arrendamiento.

Artículo 1926. Cuando en un contrato de arrendamiento se designa por renta una cantidad menor de la que produce la cosa, con el objeto explícito de que la mejore el arrendatario, si este no cumple con poner las mejoras el arrendador tiene derecho a pedir la rescisión del contrato; la devolución de las cantidades que se rebajaron de la renta, en consideración a las mejoras; los intereses de la suma a que estas cantidades asciendan, y la indemnización de los perjuicios que se le hubieren causado. Tiene los mismos derechos el arrendador, cuando de cualquier otro modo se entrega o deja al arrendatario alguna cantidad destinada expresamente para mejoras, si éste no cumple con la obligación de mejorar.

Artículo 1927. Si el arrendatario hubiese puesto sólo una parte más o menos considerable de las mejoras a que estaba obligado, el juez resolverá según las circunstancias, sobre la rescisión del contrato, pero siempre habrá lugar a la devolución de las cantidades que dejaron de emplearse en mejoras, al pago de sus respectivos intereses y a la indemnización de los perjuicios causados.

### **2.5.1** Del modo de terminar el arrendamiento en Guatemala.

Artículo 1928. El arrendamiento termina por el cumplimiento del plazo fijado en el contrato, o por la ley, o por estar satisfecho el objeto para el que la cosa fue arrendada.

Artículo 1929. Termina también el arrendamiento:

- Por convenio expreso;
- Por nulidad o rescisión del contrato;
- Por pérdida. o destrucción total de la cosa arrendada; y
- Por expropiación o evicción de la cosa arrendada.

Artículo 1930. Puede rescindirse el arrendamiento:

- Si el arrendador o el arrendatario faltan al cumplimiento de sus respectivas obligaciones;
- 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;
- 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;
- 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;
- Por subarrendar contra prohibición expresa del arrendador;
- Por usar el arrendatario la cosa arrendada con fines contrarios a la moral o al orden público o a la salubridad pública; y
- Por muerte del arrendatario, si sus herederos no desean continuar con el arrendamiento.

### **2.5.2 Disposiciones especiales relativas al alquiler de casas y locales**

Artículo 1931. No podrá darse en arrendamiento una casa, habitación o local sin que reúna las condiciones de higiene y salubridad que exige el código respectivo. El propietario o arrendador deberá presentar la tarjeta de habitabilidad del inmueble, expedida por el funcionario competente, para que el contrato pueda otorgarse.

Artículo 1932. El arrendador que no realice las obras que ordene la autoridad que corresponda para que un local sea habitable e higiénico, responderá de los daños y perjuicios que los inquilinos que lo ocupen sufran por su causa.

Artículo 1933. Los gastos corrientes que ocasionen las disposiciones sobre limpieza, salubridad e higiene que ordenen las autoridades respectivas, son a cargo del arrendatario, si no consisten en modificaciones o mejoras que, según la ley, corresponda hacer al arrendador.

Artículo 1934. Si se alquila una casa o local amueblado, deberán especificarse los muebles en el contrato y se entenderá que el arrendamiento de estos es por el mismo tiempo que el del edificio, a no ser que haya convenio en contrario.

Artículo 1935. Salvo estipulación expresa, es a cargo del inquilino el consumo de la energía eléctrica y servicio telefónico, así como el agua que exceda de la que corresponde al inmueble o la cantidad determinada en el contrato.

Artículo 1936. El pago de la renta se hará en los períodos estipulados, y a falta de convenio, el pago se hará por meses vencidos.

Artículo 1937. El inquilino deberá devolver la casa o local al fin del arrendamiento, en el estado en que le fue entregado, tomándose en consideración el deterioro ocasionado por el uso y goce legítimos. En cuanto a los deterioros graves del inmueble, deberá probar que no fueron causados por su culpa ni la de sus huéspedes, dependientes o subarrendatarios, y a falta de esta prueba, será responsable por el valor de las reparaciones.

Artículo 1938. La restitución del edificio la hará el arrendatario desocupándolo enteramente y entregándolo con las llaves al arrendador.

Artículo 1939. El arrendatario podrá poner fin al arrendamiento dando aviso por escrito al arrendador, por lo menos con treinta días de anticipación, si se tratare de vivienda y con sesenta días de anticipación, si se tratare de locales de negocios u oficinas, salvo lo dispuesto en el artículo 1888.

Artículo 1940. El arrendador podrá dar por terminado el arrendamiento en los casos generales establecidos en el artículo 1930 y en los especiales siguientes:

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

- Cuando el inmueble necesite reparaciones indispensables para mantener su estado de habitabilidad o de seguridad, o vaya a construirse nueva edificación;
- Cuando la vivienda o local sufran deterioros por culpa del arrendatario, o de sus familiares o dependientes, que no sean producidos por el uso normal del inmueble;
- Cuando se trate de inmuebles del Estado o de las Municipalidades que sean necesarios para la instalación de sus dependencias, oficinas o servicios; y
- Cuando el propietario necesite el local para instalar su negocio o cualquiera otra actividad lícita, siempre que no tenga otro inmueble con las condiciones adecuadas para tal fin. Ocurrido cualquiera de los casos anteriores, se procederá de acuerdo con lo que establecen las leyes respectivas.
- Las disposiciones consignadas en este capítulo regirán sin perjuicio de lo establecido en la ley especial de inquilinato u otra ley de emergencia que regule este contrato, en cuanto a fijación de renta y demás condiciones no determinadas en los artículos anteriores. *(solo se tomó en consideración el Código Civil en lo que se refiere al arrendamiento, se puede tomar la vía del Juicio sumario del CPCYM).*

## 2.6 Celeridad del desalojo en otras legislaciones

### 2.6.1 Legislación en estados unidos de Norteamérica

#### 2.6.2 Desalojo

Únicamente como ejemplo, cito a ***grosso modo*** cómo se desaloja a una persona insolvente en sus pagos de renta, en el Estado de Texas, Estados Unidos de América.

- Conforme esta legislación, se crearon los “Justice of The Peace” que equivalen a los Juzgados de Paz.

- Los Justices of the peace, o sean los Jueces de Paz, son electos tomando en consideración la población donde van a administrar justicia.
- Cada Condado debe tener de uno a ocho precintos, dependiendo de su población, y los Oficiales de Justicia son electos por períodos de cuatro años.
- Hasta que otros Oficiales calificados los reemplacen.
- Son requisitos para ser elegibles como Oficiales, los siguientes: 1) ser ciudadano de los Estados Unidos, 2) edad mínima: 18 años, 3) no haber sido declarado mentalmente incompetente por un Juez de la Corte, 4) no haber sido convicto de una felonía, 5) como regla general, haber residido continuamente en Texas por un año, 6) no haber sido declarado inelegible como Oficial. También se descalifica a la persona por haber dado o recibido soborno para procurar su elección.
- La ley requiere que hayan completado un curso de 80 horas durante un año de haber sido electos y un curso de 20 horas durante cada año siguiente. Este curso debe ser completado y acreditado por una escuela de alta educación. (Centro de Entrenamiento de la Corte de Justicia de Texas).
- También deben poner una fianza cuyo monto no exceda los cinco mil Dólares fianza que debe darse por una empresa de reconocida solvencia y que a Juicio de las autoridades competentes puede ser aumentada.
- Deben presentar un seguro que cubra suficientemente reclamos de terceros.
- Son removidos de ese cargo por: - incompetentes, - mala conducta, - por ser bebedores habituales, - por no prestar fianza adecuada.
- Se les audita cada mes en cuanto a las multas y otros pagos que reciben. Como vemos, hay regulaciones sobre el arrendamiento en varios países; pero el arrendamiento puede pasar de la fase armónica a la fase litigiosa del derecho y entonces se hace indispensable un juicio o proceso.

Mal visto estaría un proceso engorroso cuando alguien, presuntamente de buena fe, dio sus bienes y sus intereses a alguien y se ve perjudicado por la demora en la administración de justicia por eso, se maneja en estos casos el proceso sumario.

### **2.6.3 Procedimiento en desalojo**

Conforme esta legislación, sí hay celeridad en el desalojo, puesto que si el arrendador no recibe la renta pactada en tiempo, en contrato firmado en formularios especiales que para el efecto se tienen, lo único que tiene que hacer es poner su denuncia ante un Oficial de Justicia y éste programa una visita al arrendatario para el cobro de la renta y si no la hace efectiva, le da un tiempo perentorio, increíblemente corto para su desalojo.

Si no desaloja, inmediatamente con auxilio de la autoridad, le sacan sus pertenencias del inmueble y se las ponen en la acera.



## CAPÍTULO III

### 3 Juicio sumario

#### 3.1 Definición. Antecedentes, sobre su regulación

Para entender bien este juicio, es conveniente definirlo es decir, expresar sus notas aclaratorias.

Se dice que es el enfoque procedimental o adjetivo, el de tramitación abreviada; con 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. En proyección substantiva o de fondo, y más en concreto como tecnicismo procesal, que es breve, resumido, compendiado. Se le da este nombre a ciertos procedimientos en los cuales se prescinde de algunas formalidades y se tramitan con mayor rapidez.

Todo aquel en el cual no se observa el orden lento y solemne del juicio ordinario, por regir trámites breves, por convenir así a la naturaleza del negocio procesal o a la urgencia que el mismo reclama. Llamase extraordinario porque en el se ventilan asuntos especiales, que no reclaman el orden común y ordinario de los demás, sino uno particular; y se llama sumario, porque en él se halla el procedimiento común como resumido y compendiado.<sup>19</sup>

---

<sup>19</sup> Cabanellas. **Diccionario enciclopédico de derecho usual. Ob. Cit.** Tomo VI, pág. 34

“El que no sigue el orden lento y solemne del juicio ordinario, sino trámites más breves, marcados para convenir así la naturaleza del negocio o la urgencia que el mismo reclama.”<sup>20</sup>

En general, se habla de la condición de sumariedad de determinados procesos.<sup>21</sup>

También se puede decir que es el conjunto de actuaciones que realiza el juez al objeto de averiguar los hechos que pueden ser constitutivos de delito y las personas responsables de haber incurrido en una conducta punible, y adoptar las medidas que determinen las responsabilidades que de todo ello se derivan. Son actos de iniciación, de desarrollo y de terminación. Los primeros son la denuncia y la querrela. Si como consecuencia de ellos el juez acuerda la formación de un sumario, es decir, la realización del conjunto de averiguaciones aludidas, se producen los llamados actos de desarrollo, de carácter muy heterogéneo, que no obedecen a una predeterminación legal sino que responden (no siguiendo una secuencia lineal), a las necesidades y resultados que cada uno de ellos provoca y produce.

Es también toda acción, consistente en inquirir o preguntar a una persona acerca de una cuestión. En Derecho procesal, el interrogatorio es lo que sostiene la prueba de confesión, que se realiza ante el juez, y que versa sobre hechos y no sobre materias jurídicas. En el proceso civil, una de las partes en la causa pide que la otra responda ante el juez acerca de hechos concretos. En el proceso penal, durante la instrucción del sumario así como en el juicio definitivo oral, el acusado ha de prestar declaración acerca de su culpabilidad, de acuerdo con el interrogatorio que formule el juez instructor

La característica de los juicios sumarios es la de presentar una abreviación y resumen de formas, de donde procede su denominación, en oposición a las del procedimiento ordinario, amplio y detallado.<sup>22</sup>

---

<sup>20</sup> Colop Flores, Alexander Esau. **La necesidad de Regular la Audiencia de conciliación, como obligatoria, en el proceso sumario de desocupación y cobro de rentas**, pág. 6

<sup>21</sup> **En particular, en Derecho Procesal penal, la fase de instrucción. Es la primera de las fases del proceso penal ordinario, por delitos graves, constituida por el conjunto de actuaciones encaminadas a la averiguación del delito y de su autor y por las medidas cautelares que aseguren sus personas y las responsabilidades patrimoniales subsiguientes, todo ello como medio para preparar el juicio oral. En el sumario no se trata de decidir o enjuiciar la responsabilidad del presunto autor, sino de aportar al proceso cuantos datos de toda clase proporcionen información sobre el hecho delictivo y sus autores, así como de asegurar las responsabilidades correspondientes. C. del a.**

<sup>22</sup> Calamandrei, Piero. **Instituciones de derecho procesal civil según el nuevo código**. pág. 290.

En consecuencia, a estos juicios no los distinguen los efectos que pueda producir la resolución final, sin celeridad y brevedad en sus trámites. En otras palabras, lo resuelto en juicio sumario queda decidido definitivamente y no hay lugar a discutirlo con posterioridad en otro proceso.<sup>23</sup>

En síntesis, el juicio sumario, es un procedimiento simplificado en el cual se juzgan casos que comprenden las demandas por ciertas sumas líquidas y exigibles, desalojo, entrega y rescisión de contratos, cuando el acreedor haya cumplido.

También se le denomina “Juicio Extraordinario” que es todo aquel en el cual no se observa el orden lento y solemne del juicio ordinario, por regir tramites breves, por convenir así a la naturaleza del negocio procesal o a la urgencia que el mismo reclama. Llamase extraordinario porque en él se ventilan asuntos especiales, que no reclaman el orden común y ordinario de los demás, sino uno particular; y se llama sumario, porque en él se halla el procedimiento común como resumido y compendiado.<sup>24</sup>

## 3.2 Orígenes

En la historia de la humanidad, han existido múltiples modalidades de juicios aplicados a la solución de conflictos entre partes, hay que buscar en el Derecho Romano luego en el Derecho Germánico, pasando por la Edad Media y desembocar en la actualidad para encontrar donde se inició esta práctica en el quehacer jurídico de los pueblos. Veamos a continuación:

### 3.2.1 Roma

Durante siglos y hasta lo que se llama el Alto Medioevo, imperó en el derecho procesal el juicio ordinario, en cual consistía en la observancia de todos los tramites y solemnidades establecidos por las leyes en general, para que se controvirtieran detenidamente los derechos y recayeran las decisiones después de minuciosos y concienzudos exámenes y discusión de la causa. El llamado solemnes ordo iudiciarius con su formalismo, sus lentitudes y los recursos que le daban mayor duración. Fue el Emperador Romano Justiniano, que en su magistral obra, llamada:

---

<sup>23</sup> Aguirre Godoy, Mario. **Derecho procesal civil de Guatemala**. pág. 81 y 82.

<sup>24</sup> Cabanellas. **Loc. Cit.**

Código de Justiniano. La obra recopiladora se debe a una comisión nombrada por Justiniano, en el año 534, y compuesta por grandes jurisconsultos de la época.<sup>25</sup>

En la legislación de Justiniano ya existían los principios fundamentales de lo que ahora se denomina juicio sumario, que fueron aprovechados por los canonistas para adaptar la legislación de ese emperador a las necesidades de la Iglesia Católica Paleocristiana. Se les denominó como: “Plenarios Rápidos”.<sup>26</sup>

De esta manera se puede determinar que los romanos del Imperio Oriental, nunca conocieron este tipo de juicios; ya que, es de todos conocido que en el año 476 D.C. Tal imperio se disolvió. Mientras tanto el Imperio Romano de Occidente, comúnmente denominado Bizantino, empezó a conocer este tipo de juicios. Por supuesto de una manera incipiente. Es con el Emperador Justiniano que se ha de reconocer el origen de tales juicios.

### 3.2.2 Derecho canónico

Etimológicamente procede del griego, kanon, que significa “Ley” o “medida”, se trata de un cuerpo legislativo de diversas Iglesias cristianas que, por regla general, se ocupa de materias fundamentales o disciplinarias. Aunque todas las religiones se rigen por normas concretas, el término hace referencia, de modo principal, a los sistemas formales de la Iglesia católica, de la Iglesia ortodoxa y de la Iglesia anglicana. Se distingue de la ley civil o secular, pero el conflicto puede surgir en áreas de relación mutua por ejemplo, matrimonio y divorcio.<sup>27</sup>

Se define éste como una colección de normas doctrinales y reglas obligatorias, establecidas por la iglesia católica sobre puntos de fe y disciplina; para el buen régimen y gobierno de la sociedad cristiana, de sus ministros y de los fieles.<sup>28</sup>

El Derecho Canónico tomó como base, el Código de Justiniano, en donde se esbozaban ya los rasgos de los juicios sumarios en su forma incipiente.

---

<sup>25</sup> Cabanellas **Ob. Cit.** Pág. 34.

<sup>26</sup> Fairen Guillén, Víctor. **Intorno alla romanita del proceso civil moderno.** Citado por Eduardo Palleres en Derecho Procesal Civil, Duodécima Edición Ed. Porrúa S.A. Argentina Pág. 556

<sup>27</sup> Biblioteca de Consulta Microsoft ® **Encarta** ® 2005 © 1993-2004 Microsoft Corporation.

<sup>28</sup> Palleres. **Ob. Cit.** pág. 557.

Para sumarizar el solemnes ordo judiciarius, varios pontífices romanos, entre ellos Alejandro III, y Gregorio IX, éste último en sus “Decretales” en 1134 D.C: Promulgó cinco libros y entre esto, trataba entre otras cosas, lo pertinente a varias disposiciones mediante las cuales se simplifico el procedimiento y se procuró que el juicio sirviera preferentemente para indagar la verdad sobre los hechos controvertidos. Como hubiese dudas sobre la manera de entender esas nuevas normas, Clemente V expidió su famosa constitución llamada Saepe Contigit que, entre otras reformas, contenía la muy importante de suprimir la litiscontestatio, y además de continuar sumarizando el procedimiento.<sup>29</sup>

El Derecho Canónico hizo importantes avances en cuanto a los juicios sumarios, principalmente durante la inquisición. Los logros alcanzados dentro de la Iglesia, no se hicieron sentir en el ámbito jurídico fuera de los claustros religiosos, hasta pasados muchos siglos.

### 3.2.3 Derecho germánico-canónico

Con las formalidades observadas por este sistema riguroso, no hubo ningún adelanto, los legisladores laicos siguieron el ejemplo de la iglesia y los estatutos mencionados supra, estuvieron vigentes durante los siglos XIII y XIV. No fue sino hasta la introducción del mercantilismo, que los juicios sumarios fueron tomando auge y se fueron desarrollando con más frecuencia juicios alternativos en donde no se juzgaban los escritos, sino que únicamente las palabras, cuando la cuantía de la demanda era baja o que el litigio fuera entre pequeños comerciantes. Se fue estableciendo el juicio sumario.

### 3.2.4 El breve juicio sumario en Italia

Durante los siglos XIII y XIV, las ciudades lombardas se erigieron en ciudades que eran republicas independientes, y los normandos, que habían conquistado casi toda la Italia meridional y la isla de Sicilia, fundaron el reino de las Dos Sicilias. Los papas contaron con el apoyo de las ciudades italianas contra los emperadores, y de aquel gran movimiento nació la primera idea nacional; pero después de la gran lucha entre güelfos y gibelinos, y una vez vencidos estos, Italia libre ya de los emperadores, se vio presa de las rivalidades locales.<sup>30</sup>

---

<sup>29</sup>Pallares **Ob. Cit.**

<sup>30</sup>Sopena, Ramón. **Diccionario Enciclopédico Ilustrado Sopena**. Tomo III, pág 2309

Fue en esta época que los jurisconsultos y legisladores laicos siguieron el ejemplo de la Iglesia, y los estatutos antes mencionados entraron en vigor y estuvieron vigentes por dos siglos. Se institucionalizaron en las ciudades de Pisa, Moderna, Forlì, Intra, Pallanza, Perugia, Lucca, Génova y otras metrópolis.

El breve Juicio Sumario se establecía por las siguientes causas en la Península Ibérica:

- Por razón de la pequeña cuantía del juicio:
- Por ser los litigantes personas menesterosas.
- Por los pocos perjuicios que producía la contienda;
- y a causa de la urgencia de resolver la cuestión litigiosa.

Dentro de este tipo de juicio, se encontraban los siguientes elementos principales que lo distinguían del solemne ordo iudicarius:

- Supresión de la litiscontestatio
- No se permitía las sentencias interlocutorias.
- Los plazos judiciales eran breves
- Supresión de las formalidades innecesarias.
- El juez desechaba de plano las actuaciones superfluas.
- El juez ponía fin al debate y pronunciaba sentencia cuando estimaba que la Instrucción estaba concluida.<sup>31</sup>

Como puede observarse y analizarse de lo antes expuesto, los jurisconsultos y legisladores italianos tomaron bases concretas a fin de solucionar los conflictos de menor cuantía a la menor brevedad posible.

### **3.2.5 El juicio verbal rápido en España**

Dentro de esta modalidad de juicios verbales, podemos encontrar, el de trámite más sencillo dentro de los juicios ordinarios. Se denomina así por instruirse y ventilarse casi exclusivamente de palabra, lo cual no excluye la constancia escrita ni en el momento inicial de la demanda ni el decisivo de la sentencia.

---

<sup>31</sup> Pallares. **Ob Cit.** pág. 558

El tramite lo inicia el demandante con una papeleta en papel común, que suscrita una comparecencia de las partes con los testigos y otras pruebas ante el juez. En ella, luego de las declaraciones e interrogatorios del caso, y de las manifestaciones que hagan los defensores de los litigantes, se levanta acta, que firman los interesados, el juez y el secretario. Finalmente, se pronuncia sentencia, también por escrito, de la cual cabe apelación, ante el juez de primera instancia del partido.<sup>32</sup>

De este punto pasa a la fase final del proceso penal, en virtud de un auto dictado por el Tribunal, se concurren los siguientes requisitos:

- Que el hecho sea constitutivo de delito,
- Que alguien se encuentre procesado como responsable criminal del hecho.
- Que el Ministerio Fiscal o alguna de las partes acusadoras la solicite.<sup>33</sup>

Dictada esa resolución serán públicos todos los actos del proceso y se comunicará la causa a las partes para calificación

Por otro lado, también la legislación española estableció el juicio verbal rápido, cuyo texto es el siguiente: “Pero hay pleitos que pueden ser Juzgados sin escritos y por palabras solamente. Y esto sería cuando la demanda fuere por cuantía hasta de diez maravedíes, o por cosa que no valiese más de esta cantidad, y con mayor razón cuando un pleito como estos tuviese lugar entre hombres pobres o viles. Porque en estos casos el juez debe oír y fallar libre y llanamente de manera que no se originen gastos, y dilaciones por razón de los escritos”.<sup>34</sup>

Como puede determinarse, analizando lo anteriormente expuesto, en Europa se siguió un patrón semejante en cuanto a los juicios sumarios, que aunque tomó diversos nombres en los diferentes países y ciudades donde se utilizó como lo son:

- El juicio verbal rápido en España
- El breve juicio sumario en Italia
- Juicios alternativos en Alemania

---

<sup>32</sup> Cabanellas. **Ob. Cit.** Tomo IV pág. 36

<sup>33</sup> **Ibidem.**

<sup>34</sup> Alfonso, X. El Sabio **Las Siete partidas**. Ley VI, Ti. XXII, Partida III la cual corresponde al derecho Procesal: de la justicia y de su ordenada administración. Publicado en Castilla La Vieja en 1265.

- Sumarisimun en Constantinopla o Plenarios Rápidos.

Su objetivo principal era resolver cosas menores de personas de baja escala social y pocos emolumentos económicos. Regularmente, se aplicaba este tipo de juicios a personas que por su misma condición, no eran capaces de sostener un juicio largo y en todo caso, el objeto de la reclamación era de escasa cuantía, por lo regular sólo se levantaba una pequeña acta, en donde se señalaba un resumen de todas las actuaciones.

### **3.2.6 Juicios sumarios en Chile**

El Juicio Sumario, en Chile, es aquel procedimiento declarativo de carácter ordinario que debe ser aplicado a todos aquellos casos en que la acción deducida requiera, por su naturaleza, tramitación rápida para que sea eficaz, siempre que no exista un procedimiento especial en que deba ser conocida y en los demás casos que la ley prescribe. Características:

- Procedimiento declarativo

Es un procedimiento ordinario, toda vez que se aplica a todos aquellos casos en que la acción requiera de un procedimiento rápido para ser eficaz y no exista otro procedimiento especial para ella. Algunos lo consideran un procedimiento extraordinario ya que es diferente en cuanto a su estructura al procedimiento ordinario.

Es un procedimiento verbal, sin perjuicio de que las partes pueden hacer presentaciones escritas y en todo caso de lo obrado se debe levantar acta. Es un procedimiento breve y concentrado.

- Procedimiento breve y concentrado

Casos en los que se aplica este procedimiento, ha de ser una diligencia breve y concentrada, de acuerdo con las disposiciones siguientes:

- Cuando la acción deducida, por su propia naturaleza, requiera de una tramitación rápida para que sea eficaz, salvo que exista alguna otra regla especial; Es decir, tratándose de cualquier asunto que por su naturaleza requiera tramitación rápida para ser eficaz el Juez podrá disponer que se

sustancie conforme a este procedimiento, salvo que exista otro procedimiento especial aplicable al asunto. Se atiende a la naturaleza de la pretensión deducida y no al interés de la parte en que se tramite la acción en forma rápida.

- En todos aquellos casos en que la ley ordena proceder sumariamente, breve o sumariamente o en forma análoga. Al respecto se puede mencionar el art. 271 que señala que la demanda de jactancia se someterá a los trámites del procedimiento sumario; también el artículo 754 del Código de Procedimiento Civil que dispone que el juicio sobre divorcio temporal se someterá a los trámites del procedimiento sumario.<sup>35</sup>
- En los casos expresamente consignados en los números 2 a 9 del artículo 680
- Cuestiones que se susciten sobre la constitución, ejercicio, modificación o extinción de servidumbres naturales o legales y sobre las prestaciones a que ellas den lugar (680 No. 2).
- Juicios sobre cobro de honorarios; lo anterior, sin perjuicio de que tratándose de honorarios profesionales causados en un proceso, el interesado puede demandarlos en un procedimiento incidental ante el mismo Tribunal que conoció en primera instancia el asunto, conforme al art. 697.<sup>36</sup>
- Procesos sobre remoción de guardadores y los que se susciten entre el representante legal y representado (680 No. 4).
- Procesos sobre separación de bienes (680 No. 5).
- Causas sobre depósito necesario (cuando la elección del depositario no depende de la libre voluntad del depositante) y comodato precario (680 No.6);
- Procesos en los cuales se deduzcan acciones ordinarias, a las cuales se han convertido las ejecutivas conforme al art. 2.515 del Código Civil; es decir,

---

<sup>35</sup> Decreto 111/79. **Código de Procedimiento Civil de la República de Chile.**

<sup>36</sup> **Ibidem.**

cuando las acciones ejecutivas han prescrito (3 años) y se mantienen como ordinarias hasta que estas últimas también prescriban (2 años más);<sup>37</sup>

- Procesos en los cuales se persiga exclusivamente el cumplimiento de la obligación legal o contractual de rendir cuenta, salvo que exista acción ejecutiva (680 No. 8).
- Procesos en los cuales se deduzca la acción a que se refiere el artículo 945 del Código Civil, para hacer cegar un pozo (el artículo 945 está derogado el art. 56 del Código de Aguas establece este derecho) (680 No. 9).<sup>38</sup>

### 3.3 Historia del juicio sumario en Guatemala

La penetración de los españoles en el Nuevo Mundo, pasó por varias etapas: La exploración y mestizaje. Junto con estos aventureros, llegaron hombres letrados, los cuales obviamente conocían de derecho tanto canónico como laico.

Para resolver utilizaban las diferentes leyes que se iban dictando en la Península Ibérica. Los jueces implementaron los modelos europeos imperantes en España. La Real Audiencia y Chancillería de Guatemala; así como la Gobernatura de la Capitanía General de Guatemala.

No fue sino hasta tiempos de la Independencia, que se sintieron los cambios ejercidos por Napoleón Bonaparte en Europa y su influencia en Guatemala tuvo eco en las primeras legislaciones efectuadas por Don Justo Rufino Barrios y posteriormente revisadas por Don Jorge Ubico, ambos Presidentes de la República de Guatemala, en épocas diferentes pero del mismo partido liberal.

En 1957, se encuentra ya un buen bosquejo que se convierte en ley; donde se hace ver que los Juicios sumarios son los que se sujetan a procedimientos más breves que los ordinarios:<sup>39</sup>

- Los de jactancia

---

<sup>37</sup> Código de Procedimiento Civil de la República de Chile. **Ob. Cit.**

<sup>38</sup> **Ibid.**

<sup>39</sup> Alvarado M. Juan C. **Constitución y Códigos de la República de Guatemala**, segunda edición Impreso en Editorial del Ejercito, 1957 Pág. 1408. Artículo 775 del Título III, capítulo I de los Juicios Sumarios,

- Los de alimentos
- Los que versen sobre pagos de rentas o pensiones
- Los de arrendamiento o desocupación
- Los de locación de servicios
- Los de interdictos; y
- Los que por determinación de la ley o por convenio de las partes debe seguirse esa vía.<sup>40</sup>

### 3.3.1 Corrientes jurídicas y doctrinarias

En general, es la condición de sumariidad de determinados procesos. En particular, en Derecho Procesal penal y en derecho procesal civil y mercantil, corresponde a la fase de instrucción. Es la primera de las etapas del proceso penal ordinario, por delitos graves, constituida por el conjunto de actuaciones encaminadas a la averiguación del delito y de su autor y por las medidas cautelares que aseguren sus personas y las responsabilidades patrimoniales subsiguientes, todo ello como medio para preparar el juicio oral.

En el sumario no se trata de decidir o enjuiciar la responsabilidad del presunto autor, sino de aportar al proceso cuantos datos de toda clase proporcionen información sobre el hecho delictivo y sus autores, así como de asegurar las responsabilidades correspondientes.<sup>41</sup>

Se dice que el juicio sumario es breve, resumido, compendiado, ya que en él, se prescinde de algunas formalidades y se tramitan con mayor rapidez. Como sustantivo se puede decir que es resumen, extracto, compendio. En el enjuiciamiento criminal, el estado inicial de una causa que se encuentra en la fase de averiguación o confirmación del delito y de los responsables; que comienza con la acusación, denuncia o decisión de oficio, y concluye cuando se concretan individualmente sus autores y demás encartados, tras comprobado el

---

<sup>40</sup> **Ibid.**

<sup>41</sup> Diccionario Jurídico Espasa Lex. **Ob. Cit.** Pág. 1353

delito, con previa averiguación de los sujetos activos del delito y de los medios para garantizar su responsabilidad civil.<sup>42</sup>

### 3.3.2 Juicio sumario. Antecedentes en nuestra legislación.

#### 3.3.2.1 Antecedentes.

Las leyes que nos han regido son:

- Código de Procedimientos Civiles, Decreto Gubernativo número 175. 8 de Marzo del año 1877.
- Código de Enjuiciamiento Civil y Mercantil, Decreto Legislativo Número 2009. 20 de Mayo del año 1934.
- Código Procesal Civil y Mercantil. Decreto-Ley número 107. 14 de – Septiembre del año 1963.

Código de Procedimientos Civiles.

El Artículo 1044 limitaba el Juicio sobre arrendamiento a:

- 1°. El cumplimiento del término estipulado en el contrato
- 2°. En el incumplimiento del plazo que por el Código civil se fija para la terminación del contrato por tiempo indefinido.
- 3°. La falta de pago de una sola de las pensiones, que se hubieren convenido expresamente.
- 4°. La infracción manifiesta de cualquiera de las condiciones que con arreglo al Código Civil, motivan la rescisión del contrato.

Código de Enjuiciamiento Civil y Mercantil.

---

<sup>42</sup> Cabanellas. **Ob. Cit.** Tomo VI, pág. 305

Respecto al Juicio de Desahucio lo establecía por:

1º. Por el cumplimiento del término estipulado en el contrato.

2º. Por el cumplimiento del plazo, que por las leyes que regulan las obligaciones y contratos se fija para la terminación del contrato por tiempo indefinido.

3º. Por la falta de pago de uno solo de los alquileres o de los que se hubieren convenido expresamente.

### 3.3.3 Legislación actual

Este procedimiento que regula nuestro Código Procesal Civil y Mercantil, como Juicio Sumario, es un procedimiento de tramitación abreviada, con rapidez superior y simplificación de formas con respecto al juicio ordinario, que con los trámites de éste, pero los plazos más cortos, se supone que debería agilizar la justicia en esta materia.<sup>43</sup>

En este proceso se aplican por analogía, todas aquellas disposiciones del proceso ordinario, que no se opongan a las normas especiales del mismo. Sólo existe un Juicio Sumario y se puede aplicar a lo siguiente:

- Asuntos de arrendamiento y desocupación.
- Entrega de bienes muebles que no sea dinero.
- Rescisión de contratos.
- Deducción de responsabilidad civil de empleados y funcionarios públicos.
- Interdictos
- Aquellos que por disposición de la ley o por convenio de las partes, deban seguirse en esta vía.

El Artículo 231 del Código Procesal Civil y Mercantil, establece la opción a la vía sumaria a las personas capaces para obligarse pueden, por convenio expreso celebrado en escritura pública, sujetarse al proceso sumario para resolver sus controversias.

---

<sup>43</sup>Gordillo Galindo, Mario Estuardo. **Derecho procesal civil guatemalteco**. Pág. 106

- Código Procesal Civil y Mercantil.

Regula todo lo relativo al tema, del Artículo 229 al 243.

Artículo 229. Se tramitarán en juicio sumario

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

Artículo 230. Son aplicables al juicio sumario, todas las disposiciones del juicio ordinario, en cuanto no se opongan a lo preceptuado en este título.

Artículo 231. Las personas capaces para obligarse pueden, por convenio expreso celebrado en escritura pública, sujetarse al proceso sumario para resolver sus controversias.

Celebrado el convenio, no podrá variarse la decisión; pero si el proceso intentado, por su naturaleza, debiera haberse ventilado en juicio ordinario, habrá lugar al recurso de casación.

### **3.3.3.1** Procedimientos

La legislación en cuanto al procedimiento del Juicio Sumario es excelente, es en la aplicación de la ley, en la que se encuentran demasiados obstáculos para el trámite del Juicio Sumario; desde que se plantea la demanda de desocupación hasta sentencia, pueden pasar cinco años. ¿En donde está lo sumario del procedimiento?

Artículo 232 del Código Procesal Civil y Mercantil.

Interposición de excepciones previas, dentro de segundo día de emplazado, podrá el demandado hacer valer las excepciones previas a que se refiere el artículo 116, las cuales se resolverán por el trámite de los incidentes.

Sin embargo, en cualquier estado del proceso podrá oponer las excepciones de litispendencia, falta de capacidad legal, falta de personalidad, falta de personería, cosa juzgada, caducidad, prescripción y transacción, las que serán resueltas en sentencia.

Artículo 233. Contestación de la demanda. El término para contestar la demanda es de tres días, en cuya oportunidad debe el demandado interponer las excepciones perentorias que tuviere contra la pretensión del actos.

Las excepciones nacidas después de la contestación de la demanda, así como las relativas a pago y compensación, se pueden proponer en cualquier instancia y serán resueltas en sentencia.

Artículo 234. Prueba, vista y sentencia. El término de prueba será de quince días. La vista se verificará dentro de un término no mayor de diez días, contados a partir del vencimiento del término de prueba. La sentencia debe pronunciarse dentro de los cinco días siguientes.

Artículo 235. Recursos.

Cualquiera de las partes que interponga apelación de una resolución que no sea la sentencia, incurrirá en el pago de las costas y en una multa de veinticinco quetzales que le impondrá el Tribunal de Segunda Instancia, si se confirma la resolución o se declara improcedente el recurso.

Artículo 236- Arrendamiento

Todas las cuestiones que se susciten con motivo del contrato de arrendamiento, deberán ventilarse por el procedimiento a que se refiere este título, salvo disposición contraria de la ley.

Artículo 237. Desahucio

La demanda de desocupación puede ser entablada por el propietario, por el que ha entregado un inmueble a otro con la obligación de restituírselo o por los que comprueben tener derecho de poseer el inmueble por cualquier título legítimo, y se da en contra de todo simple tenedor y del intruso o en contra del que recibió el inmueble sujeto a la obligación antes dicha.

Si la desocupación se promoviere contra el inquilino, podrá optarse por el procedimiento que establece este título o por el específico que determine la ley de la materia.

Artículo 238. Personas afectadas por el desahucio.

El desahucio afectará al inquilino, a los subarrendatarios y a cualesquiera otros ocupantes del inmueble por cualquier título.

A estos efectos, el inquilino se considerará representante de todas las personas mencionadas en el párrafo anterior, bastando que se hagan a él las notificaciones.

Artículo 239. Medidas precautorias.

En el acto se puede pedir el embargo de bienes suficientes para cubrir las responsabilidades a que esté sujeto el demandado, según el contrato; y el juez lo decretará preventivamente.

Artículo 240. Apercibimiento.

Si con los documentos acompañados por el actor a su demanda, se comprobare la relación jurídica afirmada por éste, el juez, al emplazar al demandado deberá apercibirlo de que, si no se opone dentro del término de tres días de que dispone para contestar la demanda, se ordenará la desocupación sin más trámite.

Si no hubiere oposición, el juez decretará la desocupación, fijando los siguientes plazos:

1º. 15 días, si se tratare de casas o locales de habitación.

2º. 30 días, si se tratare de un establecimiento mercantil o industrial.

3º. 40 días, si se tratare de fincas rústicas.

Estos términos son irrenunciables e improrrogables.

Si los documentos acompañados a la demanda fueren privados, únicamente se hará efectivo el apercibimiento, si estuvieren firmados por el demandado y no hubieren sido objetados por éste dentro del término de tres días mencionado en este artículo.

Artículo 241. Lanzamiento.

Vencidos los términos fijados para la desocupación sin haberse ésta efectuado, el Juez ordenará el lanzamiento, a costa del arrendatario.

Si en la finca hubiere labores, plantíos o algunas otras cosas que reclamare el arrendatario como de su propiedad, debe hacerse constar la clase, extensión y estado de las cosas reclamadas, sin que esta reclamación impida el lanzamiento.

Verificado el lanzamiento, se procederá al justiprecio de las cosas reclamadas.

Artículo 242. Cosas reclamadas.

El pago o entrega de las cosas reclamadas, se regirá por lo estipulado en el contrato y, a falta de ello, por lo dispuesto sobre mejoras en las leyes que regulan las obligaciones y contratos.

Cualquier cuestión que surja a este respecto, se sustanciará en forma de incidente.

Artículo 243. Recursos.

Solo son apelables los autos que resuelvan las excepciones previas y la sentencia. Para que se conceda el recurso de apelación, el arrendatario apelante debe acompañar a su solicitud el documento que compruebe el pago corriente de los alquileres o haber consignado la renta dentro del juicio.

Pero, pese a toda esta legislación, particularmente en Guatemala, se ve como los Juicios Sumarios se vuelven largos y engorrosos.

Lo extraordinario y lo ágil queda como letra muerta en las leyes, atentándose contra el justo y debido proceso, ya que justicia tardada, no es justicia.

La práctica revela el problema.

## CAPÍTULO IV

### 4 Juicio sumario en Guatemala, en la práctica.

A continuación se analizarán algunos juicios sumarios, lo cuales han sido seleccionados por su naturaleza especial, contienen suficiente información procesal como para formarse un juicio racional acerca de su naturaleza.

#### JUICIO SUMARIO DE DESOCUPACION Y PAGO DE RENTAS ATRASADAS NÚMERO 1734-97

Diez de Septiembre de mil novecientos noventa y siete, se promueve la demanda en contra del arrendatario y dos fiadores, en virtud de que el arrendatario dejó de pagar, por concepto de renta la cantidad de trece mil cuatrocientos cuarenta y un quetzales con treinta y dos centavos.

Uno de octubre de mil novecientos noventa y siete, se admite la demanda para su trámite y se hacen las notificaciones de ley.

Trece de julio del mil novecientos noventa y ocho por no haber comparecido los demandados se pide declararlos rebeldes.

Catorce de Julio de mil novecientos noventa y ocho, transcurrido el término del emplazamiento sin que los demandados comparecieran, se da por contestada la demanda en sentido negativo y se sigue el juicio en rebeldía

Catorce de diciembre de mil novecientos noventa y ocho, los demandantes, en vista de que los demandados abandonaron el inmueble expresan que ya no procede decretar su desocupación pero piden hacer efectivas las medidas precautorias en la demanda solicitando se fije el termino de cinco días a los demandados para que unifiquen personería, solicitan el arraigo de los demandados y el embargo de bienes de los fiadores sobre dos fincas de su propiedad.

Quince de diciembre de mil novecientos noventa y ocho el Juzgado resuelve favorablemente lo pedido

Veintinueve de abril de mil novecientos noventa y nueve, de conformidad con el artículo sesenta y siete de la ley del organismo judicial, el Tribunal enmienda

parcialmente el procedimiento dejando sin valor jurídico la resolución del catorce de julio del noventa y ocho.

Once de mayo del noventa y nueve, uno de los fiadores contesta la demanda en sentido negativo, e interpone excepciones previas de incompetencia por razón de la cuantía, falta de personalidad en la parte actora, y excepción perentoria de falta de cumplimiento de la condición y la obligación de pagar el impuesto al valor agregado en cuanto al contrato de arrendamiento.

Once de mayo del noventa y nueve, el Tribunal da por contestada la demanda en sentido negativo del fiador; en cuanto a las excepciones previa de incompetencia por razón de la cuantía y falta de personalidad en la parte actora, las declara sin lugar por extemporáneas puesto que podía hacerlas valer dentro del segundo día de emplazado conforme el artículo 116 del código procesal civil y mercantil; y admite para su tramite, la excepción perentoria de falta de cumplimiento de la condición y la obligación de pagar el impuesto al valor agregado en cuanto al contrato de arrendamiento.

Doce de mayo del noventa y nueve, el Juzgado libra despacho al Registro General de la propiedad para que anote de demanda las fincas de los fiadores.

Diecinueve de julio del noventa y nueve, el Registro General de la Propiedad suspende la inscripción por que en el despacho del Tribunal no se consigno en contra de quien procede la demanda.

Veinticuatro de julio del noventa y nueve, los demandantes contestan el memorial de los demandados, presentan como pruebas su demanda inicial; facturas y recibos que debe prestar el demandado para comprobar que todos los servicios agua electricidad y teléfono fueron pagados en su totalidad antes de desocupar el inmueble, facturas que demuestren que todas las rentas estaban pagadas; se demuestra que se extendieron las facturas correspondientes a rentas pagadas, que no se evadió el impuesto fiscal, copia legalizada del contrato de arrendamiento en el cual se constituyo fiador el demandado recibos de agua, luz y teléfono pagados por los demandantes y se pide la declaración de parte del fiador . Asimismo se solicita abrir apueba el juicio por existir hechos controvertidos.

Veinticinco de julio del noventa y nueve, se abre a prueba el plazo por el término de quince días.

Veintiocho de junio del dos mil, se presentan las pruebas ofrecidas y se adjuntan las plicas para la declaración de parte de los demandados.

Diecisiete de julio del dos mil, uno de los fiadores presenta certificado médico y solicita se tenga por justificada su incomparecencia para la audiencia señalada para el dieciocho de julio del dos mil.

Solicita se le admita comparecer a juicio mediante mandatario judicial.

Dieciocho de julio del dos mil, el Juzgado suspende la audiencia de declaración de parte.

Ocho de agosto del dos mil, los demandantes solicitan que de conformidad con el artículo 138 del CPCYM, el Tribunal se traslade al domicilio o al lugar en que el demandado se encuentre, para efectuar la diligencia solicitada.

Nueve de agosto del dos mil, el Tribunal señala la audiencia del veintinueve de septiembre a las diez horas y ordena trasladarse al domicilio para su declaración.

Cinco de septiembre del dos mil, otro de los fiadores interpone excepciones de falta de personalidad en la parte actora; violación a disposiciones generales en cuanto al conocimiento de oficio de las cuestiones de competencia; violación a disposiciones generales en cuanto a actuaciones judiciales en la parte actora; y falta de cumplimiento de la condición y obligación a pagar el impuesto al valor agregado en el contrato de arrendamiento.

Seis de septiembre del dos mil, el Tribunal resuelve admitir para su trámite la excepción de falta de personalidad en la parte actora la cual deberá ser resuelta en sentencia; declarando sin lugar el resto por no estar comprendidas dentro de las que señala el artículo 232 del CPCYM.

Veintisiete de septiembre del dos mil, el fiador pide al Tribunal que se suspenda la diligencia de declaración de parte programada para el veintinueve de Septiembre a las diez horas por ignorar quien articulará las posiciones.

Veintiocho de Septiembre del dos mil, el Tribunal resuelve no ha lugar.

Dieciocho de octubre del dos mil, uno de los fiadores solicita que el Tribunal señale día y hora para la vista.

Veintiséis de Octubre del dos mil, el Tribunal señala la audiencia del diez de noviembre a las trece horas para la vista.

Diez de noviembre del dos mil, los demandantes presentan su alegato y piden se tengan a la vista todas las pruebas aportadas al sumario, incluyendo certificación de partida de nacimiento de uno de los demandantes debidamente razonada por el registro civil correspondiente de identificación de nombre.

Diez de noviembre del dos mil, uno de los fiadores presenta su alegato.

Diez de noviembre del dos mil, Tribunal da por evacuada la audiencia.

Diez de noviembre del dos mil, el arrendatario presenta su alegato del día para la vista y pide que se declare con lugar la excepción de falta de personalidad en la actora y sin lugar la demanda interpuesta.

Diez de noviembre del dos mil, se da por evacuada la audiencia.

Diecisiete de noviembre del dos mil, el Tribunal profiere sentencia y declara: I) sin lugar la oposición y la excepción perentoria de falta de cumplimiento de la condición y la obligación de pagar el impuesto del valor agregado, en cuanto al contrato de arrendamiento e interpuesta por uno de los fiadores; II) sin lugar la excepción de falta de personalidad, interpuesta por el arrendatario; III) con lugar la demanda promovida; IV) condena a los demandados al pago de las rentas atrasadas a razón de trece mil cuatrocientos cuarenta y un quetzales con cincuenta y dos centavos dentro del tercer día de estar firme la resolución; V) condena a los demandados al pago de las costas procesales causadas; VI) notifíquese.

Veintitrés de julio del dos mil uno, el arrendatario interpone recurso de apelación, en contra de la sentencia del diecisiete de noviembre del dos mil, porque considera que en segunda instancia, se hace imperativo dictar auto para mejor fallar para traer a la vista documentación que conviene en el litigio para establecer el derecho de los litigantes.

Veinticuatro de julio del dos mil uno, el Tribunal admite para su trámite y otorga el recurso de apelación, ordenando notificar a las partes y elevar los autos a LA HONORABLE SALA SEGUNDA DE LA CORTE DE APELACIONES, del ramo civil.

Veinticuatro de julio del dos mil uno, uno de los fiadores solicita lo mismo.

Veinticuatro de julio del dos mil uno, el Tribunal resuelve favorablemente y otorga el recurso de apelación ordenando notificar a las partes y elevar los autos a LA HONORABLE SALA SEGUNDA DE LA CORTE DE APELACIONES, del ramo civil.

Treinta y uno de octubre del dos mil uno, la LA HONORABLE SALA SEGUNDA DE LA CORTE DE APELACIONES del ramo civil. Señala audiencia al apelante, por el plazo de seis días para que haga uso del recurso.

Seis de febrero del dos mil dos, un fiador evacua la audiencia y hace uso del recurso de apelación, razonando que la sentencia impugnada no se ajusta a derecho porque viola preceptos legales contenidos en leyes específicas, insistiendo en que la parte actora no pago el IVA.

Hace énfasis en que la Juzgadora de turno se parcializo, pide tener por evacuada la audiencia y que se revoque la sentencia impugnada.

Seis de febrero del dos mil dos, resolución de la Sala, que da por evacuada la audiencia,

Seis de febrero del dos mil dos, el otro fiador también evacua la audiencia y hace uso de la apelación, expresa que es ilógico que se emita una sentencia que declara con lugar la pretensión de un sujeto procesal, que no demostró en ningún momento capacidad legal para actuar, solicita tener por evacuada la audiencia y que se revoque la sentencia.

Seis de febrero del dos mil dos el Tribunal da por evacuada la audiencia.

Trece de mayo del dos mil dos, LA HONORABLE SALA SEGUNDA DE LA CORTE DE APELACIONES, señala para la vista de la sentencia apelada, la audiencia del día veintinueve de mayo del año dos mil dos a las diez horas.

Veintinueve de mayo del dos mil dos, los demandantes evacuan la audiencia conferida, solicitan se tengan a la vista todas las pruebas que obran en autos y piden dictar la sentencia que en derecho corresponde.

Treinta de mayo del dos mil dos, la Sala resuelve que no ha lugar en virtud de señalarse nuevo día y hora para la vista.

Nueve de julio del dos mil dos, la Sala señala nueva audiencia para la vista, a celebrarse el 22 de julio del dos mil dos a las once horas con treinta minutos.

Veintidós de julio del dos mil dos, los demandantes evacuan la audiencia conferida y piden que para la vista se tengan por ofrecidas y aportadas todas las pruebas que obran en autos, y que en su oportunidad, se dicte sentencia que en derecho corresponde confirmando la sentencia de primer grado.

Veintitrés de julio del dos mil dos, resolución de la Sala dando por evacuada la audiencia.

Veintidós de julio del dos mil dos, el arrendatario evacua la audiencia conferida y presenta certificación de defunción de uno de los fiadores, situación que debe tomarse en cuenta para dictarse la sentencia y pide se tenga por extinguida la obligación del fiador fallecido.

Veintitrés de julio del dos mil dos, resolución de la Sala dando por evacuada la audiencia conferida y pide se haga saber a la parte actora, para que se manifieste acerca de extinguir la obligación acerca del fallecido.

Seis de agosto del dos mil dos, la parte actora solicita se declare sin lugar lo solicitado, respecto a extinguir la obligación del fallecido de conformidad con el artículo 917 del Código Civil y 59 del CPCYM,

Siete de agosto del año dos mil dos, la Sala resuelve se tenga presente para su oportunidad.

Diecisiete de junio del dos mil tres, la parte actora desiste parcialmente del proceso, relacionada a favor del fiador fallecido y solicita que dicho desistimiento se

tenga por presentado en forma válida y se apruebe, continuándose el procedimiento únicamente en contra del arrendatario y fiador.

Dieciocho de junio del dos mil tres, la Sala aprueba dicho desistimiento teniendo por separado del juicio, así como de la apelación al fallecido.

Uno de julio del dos mil tres, para la vista de la sentencia apelada, la Sala señala la audiencia del 22 de julio del dos mil tres a las diez horas.

Veintidós de julio del dos mil tres, la parte actora evacua la audiencia.

Veintitrés de julio del dos mil tres, la Sala da por evacuada la audiencia y resuelve que la prueba por improcedente no ha lugar.

Veintidós de julio del dos mil tres, el arrendatario evacua la audiencia y pide se revoque la sentencia impugnada.

Catorce de agosto del dos mil tres, por ausencia temporal de un magistrado se integra la terna con otros.

Catorce de agosto del dos mil tres, la Sala Segunda de la Corte de Apelaciones trae a la vista para resolver en apelación la sentencia del Juez Segundo de Primera Instancia del Ramo Civil y confirma la sentencia apelada.

Veintitrés de septiembre del dos mil tres, por recibida la ejecutoria y ejecútese lo resulto por Tribunal superior.

Veintinueve de Octubre del dos mil tres, la parte actora presenta proyecto de liquidación.

Treinta de Octubre del dos mil tres, no ha lugar a darle trámite por no contener el apartado de pruebas respectivo.

Catorce de noviembre del dos mil tres, se presenta proyecto de costas procesales.

Catorce de noviembre del dos mil tres, el Juzgado resuelve dar audiencia por dos días a la otra parte en la vía de los incidentes del proyecto de costas presentado.

El once de febrero del dos mil cinco, la parte actora solicita se señale al ejecutado el término de tres días, para que otorgue la escritura traslativa de dominio de la finca embargada y en caso de rebeldía, que el juez la otorgue de oficio nombrando para el efecto al Notario propuesto.

Ocho de marzo del dos mil cuatro, la parte actora, solicita dictar auto aprobando el proyecto de liquidación presentado en su oportunidad.

Ocho de marzo del dos mil cuatro, el Juzgado aprueba el proyecto de liquidación de la deuda, con sus intereses y regulación de costas presentado que asciende a la cantidad de Q.16, 264.07.

Veintidós de marzo del dos mil cuatro, la parte actora solicita la ejecución en la vía de apremio de la sentencia dictada por el Tribunal del diecisiete de noviembre del año dos mil, y de la sentencia dictada por la Sala Segunda de la Corte de Apelaciones el catorce de agosto del año dos mil tres, que la confirma y solicita a la vez, se ordene el embargo definitivo de la finca embargada, se libre mandamiento de ejecución, requiriendo de pago a los demandados, y dentro de otros se señale día y hora de la venta en pública subasta aceptando posturas que cubran el monto adeudado de Q.29,705.59, cantidad total por concepto de rentas dejadas de pagar y liquidación de costas procesales, debidamente aprobadas del inmueble relacionado y se ordenen los edictos para las publicaciones de ley.

Veintidós de marzo del dos mil cuatro, el Juzgado ordena mandamiento de ejecución, concediendo a los ejecutados audiencia por el plazo de tres días para que hagan valer las excepciones correspondientes, dentro de otros; se ordena el embargo definitivo de la finca relacionada y en cuanto en señalar audiencia para el remate no ha lugar, en virtud que no se acompaña certificación reciente del Registro General de la Propiedad Inmueble

Treinta de marzo del dos mil cuatro, los ejecutados interponen excepciones previas de falta de personalidad, falta de personería, y de incompetencia.

Sobre la de falta de personalidad, argumentan que no hay identificación de nombre; respecto a falta de personería, que la representación que pretende ejercitar una de las partes, no es suficiente porque uno de los demandantes no ha demostrado la legitimación legal para establecer la relación de las partes, dentro del proceso y la de incompetencia la basan en que, por razón de la cuantía es incompetente el que Juez de Primera Instancia, conozca la ejecución.

Treinta de marzo del dos mil cuatro, el Juzgado las rechaza, porque conforme el artículo 296 del CPCYM, segundo párrafo solo se admitirán las excepciones que destruyan la eficacia del título y se fundamenten en prueba documental.

Doce de abril del dos mil cuatro, los ejecutados presentan recurso de apelación.

Doce de abril del dos mil cuatro, el Juzgado lo rechaza porque solo puede deducirse apelación contra el auto que no admita la vía de apremio y contra el que apruebe la liquidación.

Diez de julio del dos mil cuatro, el Registro General de la Propiedad anota de embargo definitivo la finca.

Dieciséis de julio del dos mil cuatro, la parte actora señala nuevo lugar para recibir notificaciones.

Veinte de julio del dos mil cuatro, se acepta.

Veintisiete de julio del dos mil cuatro, la parte actora solicita se señale día y hora para la venta en pública subasta, del inmueble anotado de embargo definitivo aceptando posturas que cubran el monto adeudado de Q.29,705.59, y se ordenen los edictos para las publicaciones de ley.

Veintiocho de julio del dos mil cuatro, se señala la audiencia del ocho de septiembre del dos mil cuatro, a las diez horas para el efecto; y se ordenan los edictos.

Treinta de agosto del dos mil cuatro, la parte actora presenta al Tribunal las publicaciones de ley.

Treinta y uno de agosto del dos mil cuatro, se tiene por presentadas las publicaciones.

Ocho de Septiembre del dos mil cuatro, el juez procede a adjudicar en pago por la suma de Q.29, 705.59, a la parte actora, la finca objeto de remate.

Ocho de octubre del dos mil cuatro, la parte actora presenta al Tribunal el proyecto de liquidación final de capital, intereses y costas judiciales por la cantidad de Q.31, 642.08.

Once de octubre del dos mil cuatro, el Juzgado, en la vía de los incidentes corre audiencia por el plazo de dos días, a la parte ejecutada para que se pronuncie al respecto.

Catorce de diciembre del dos mil cuatro, la parte actora solicita se dicte auto aprobando el proyecto de liquidación final presentado.

Once de enero del dos mil cinco, el Juzgado aprueba el proyecto de liquidación final.

Once de febrero del dos mil cinco, la parte actora solicita se señale al ejecutado el termino de tres días, para que otorgue la escritura traslativa de dominio; en caso de rebeldía que el juez la otorgue de oficio, nombrando para el efecto al notario propuesto.

Catorce de febrero del dos mil cinco, se fija a la parte ejecutada el plazo de tres días para que otorgue la escritura de domino del bien que fuera rematado y adjudicado, bajo apercibimiento de que si así no lo hiciere la misma se otorgara de oficio y en su rebeldía, nombrándose como notario al que designe la parte interesada.

Diez de junio del dos mil cinco, la parte actora propone Notario para otorgar la escritura traslativa de dominio.

Catorce de junio del dos mil cinco, como se solicita, se hace efectivo el apercibimiento contenido en la resolución del catorce de febrero del dos mil cinco; y

en rebeldía de la parte ejecutada, de oficio se otorga por el juez la escritura traslativa de dominio, nombrándose al notario propuesto.

Diez de octubre del dos mil cinco, el Registro General de la Propiedad, suspende la inscripción porque al transcribir el acta de remate, no esta claro que origina la adjudicación, si una hipoteca o una anotación de embargo, y porque se omitió el estado civil del otorgante.

Diecisiete de octubre del dos mil cinco, la parte actora solicita al Tribunal que dicte resolución, aclarando que origina la adjudicación.

Dieciocho de octubre del dos mil cinco, el Tribunal concede la ampliación de la escritura y aclara que lo que motivó la adjudicación del bien inmueble rematado, dentro del proceso fue la ejecución de la sentencia de fecha diecisiete de noviembre del año dos mil.

Veintiséis de octubre del dos mil cinco, el demandado interpone recurso de nulidad por infracción de ley y vicio de procedimiento, en contra de dicha resolución y solicita se declare nula la resolución impugnada.

Veintisiete de octubre del dos mil cinco, el Tribunal tiene por interpuesto con efectos suspensivos el recurso presentado y concede audiencia a la parte actora por el plazo de dos días, para que se manifieste al respecto.

Dos de noviembre del dos mil cinco, la parte actora evacua la audiencia conferida y presenta sus medios de prueba, solicitando se declare sin lugar el recurso de nulidad presentado y en consecuencia se declare firme la resolución impugnada.

Tres de Noviembre del dos mil cinco, se tiene por evacuada la audiencia, como medios de prueba los individualizados, y para que las partes presenten los medios de prueba ofrecidos, se señala la audiencia del quince de diciembre del dos mil cinco, a las catorce horas.

Quince de noviembre del dos mil cinco, la parte actora evacua la audiencia conferida.

Dieciséis de Diciembre del dos mil cinco, el Tribunal incorpora a sus antecedentes el memorial y en cuanto a lo demás solicitado presente para su oportunidad, en virtud de que los interponentes del recurso que se tramita, no han sido notificados de la resolución de fecha tres de noviembre del dos mil cinco.

Nueve de enero del dos mil seis, la parte actora ruega al Tribunal, se notifique nuevamente a los demandados a la misma dirección, porque es la dirección correcta de sus abogados y de ser rechazadas las notificaciones, se les notifique por los estrados del Tribunal.

Nueve de enero del dos mil seis, el Tribunal resuelve notificar nuevamente a los demandados en el lugar relacionado.

Dos de febrero del dos mil seis, la parte actora hace ver al Tribunal que los demandados fueron debidamente notificados y solicita, se resuelva el recurso de nulidad interpuesto.

Nueve de febrero del dos mil seis, el Tribunal resuelve, no ha lugar porque no consta en autos que los ejecutados hayan sido debidamente notificados y se ordena proceder.

Dos de marzo del dos mil seis, se abre a prueba el incidente de nulidad interpuesto por ocho días comunes a las partes.

Ocho de marzo del dos mil seis, el demandado evacua la audiencia.

Nueve de marzo del dos mil seis, la parte actora evacua la audiencia. Y ofrece sus pruebas.

Nueve de marzo del dos mil seis, se tiene por evacuada la audiencia.

Veintiuno de marzo del dos mil seis, el Tribunal declara sin lugar el recurso de nulidad, por infracción de ley interpuesto en contra de la resolución de fecha dieciocho de octubre del año dos mil cinco y condena en costas al vencido.

Veintinueve de marzo del dos mil seis, el demandado interpone recurso de apelación en contra del auto resolutorio de fecha veintiuno de marzo del dos mil seis.

Treinta de marzo del dos mil seis, el Tribunal incorpora a sus antecedentes la solicitud y resuelve que no a lugar porque el art 325 del CPCYM. Establece que solamente podrá deducirse apelación contra el auto que no admita la vía de apremio y contra el que apruebe la liquidación.

Juicio hasta la presente fecha pendiente de resolverse en definitiva, por haberse interpuesto una acción de amparo, la que ingresó el 29 de junio del año 2006, identificada con el número 691-2006 a cargo del oficial 7°.

### **JUICIO ORDINARIO.**

JUICIO ORDINARIO DE NULIDAD DE CONTRATO POR SIMULACION ABSOLUTA, CANCELACION DE INSCRIPCION REGISTRAL E INDEMNIZACION POR DANOS Y PERJUICIOS.

Se presenta el día veintinueve de Noviembre del año dos mil cuatro, ante EL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA CIVIL FAMILIA Y ECONOMICO COACTIVO DE MIXCO, DEPARTAMENTO DE GUATEMALA.

Con fecha veintinueve de Noviembre del año dos mil cuatro, EL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA CIVIL FAMILIA Y ECONOMICO COACTIVO DE MIXCO, DEPARTAMENTO DE GUATEMALA. Le da tramite y le asigna el NUMERO DE JUICIO 296-04 Of. 1°.

Con fecha nueve de Diciembre del año dos mil cuatro. Como medida precautoria se decreta. a) la anotación de demanda sobre la finca número CUARENTA Y CINCO (45), FOLIO CUARENTA Y CINCO (45), del Libro QUINIENTOS CUARENTA Y TRES (543) DE CHIMALTENANGO Y LA FINCA NUMERO NOVENTA Y DOS (92), FOLIO NOVENTA Y DOS (92), LIBRO DOS MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y CUATRO (2,894) DE GUATEMALA. Y para el efecto se libra despacho al Registro General de la Propiedad.

Con fecha siete de Enero del dos mil cinco. Se practique reconocimiento judicial sobre el inmueble consistente en lote de terreno rústico de dos mil seiscientos cincuenta y seis metros ochenta centímetros cuadrados denominado "CHIPUMAY" UBICADO EN EL MUNICIPIO DE PATZICIA DEL DEPARTAMENTO DE

CHIMALTENANGO INSCRITO CUARENTA Y CINCO (45), FOLIO CUARENTA Y CINCO (45), del Libro QUINIENTOS CUARENTA Y TRES (543) DE CHIMALTENANGO. El despacho será portado por los interesados con quién deberán coordinar la diligencia.

Se presenta documento y copia número 04R100395087, Con fecha diez de Diciembre del dos mil cuatro a las 14:20:57 Anotada de demanda la Finca NUMERO NOVENTA Y DOS (92), FOLIO NOVENTA Y DOS (92), LIBRO DOS MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y CUATRO (2,894) DE GUATEMALA. Realizada en Guatemala, veintiuno de Diciembre del Dos mil cuatro.

Con fecha veinte de enero del dos mil cinco, EL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA CIVIL FAMILIA Y ECONOMICO COACTIVO DE MIXCO, DEPARTAMENTO DE GUATEMALA. Recibe el despacho debidamente diligenciado proveniente del Registro General de la Propiedad Inmueble de la Zona Central, e ingresado al número veinticuatro.

Se presenta documento y copia número 04R100395087, Con fecha diez de Diciembre del dos mil cuatro, a las 14:20:57 Anotada de demanda a la letra "A" la Finca NUMERO CUARENTA Y CINCO (45), FOLIO CUARENTA Y CINCO (45), del Libro QUINIENTOS CUARENTA Y TRES (543) DE CHIMALTENANGO. Realizada en Guatemala, seis de Enero del dos mil cinco.

Con fecha veinte de enero del dos mil cinco, EL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA CIVIL FAMILIA Y ECONOMICO COACTIVO DE MIXCO, DEPARTAMENTO DE GUATEMALA. Recibe el despacho debidamente diligenciado proveniente del Registro General de la Propiedad Inmueble de la Zona Central, e ingresado al número veintiséis.

Con fecha diez de enero del dos mil cinco. JUZGADO DE PAZ: MUNICIPIO DE PATZICIA, DEPARTAMENTO DE CHIMALTENANGO. II) No es posible practicar el reconocimiento ordenado, en virtud de haberse recibido el despacho el día de hoy a las quince horas y la audiencia para la práctica de la diligencia, esta señalada para el día de mañana y la suscrita se encuentra cubriendo el Juzgado de Paz del Municipio de Comalapa, por vacaciones del titular y tener audiencias señaladas para el once del los corrientes.

Con fecha veintisiete de enero del dos mil cinco, el JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA CIVIL FAMILIA Y ECONOMICO COACTIVO DE MIXCO, DEPARTAMENTO DE GUATEMALA. Por recibido el despacho sin diligenciar proveniente del Juzgado de Paz del Municipio de Patricia del Departamento de Chimaltenango.

Con fecha veinticuatro de enero del año dos mil cinco. La demandante CLARA ETELVINA PALACIOS MERIDA DE DE LA CRUZ, presenta memorial para que se practiquen las notificaciones a los demandados.

Con fecha veinticinco de enero del año dos mil cinco. El JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA CIVIL FAMILIA Y ECONOMICO COACTIVO DE MIXCO, DEPARTAMENTO DE GUATEMALA. Resuelve que se practiquen las notificaciones y para el efecto libra despacho que sea necesario.

El dos de Marzo del dos mil cinco, a las 12:30 se notifica en 5ta. Av. 6-01 de la Zona 1 de Mixco, se notifican las resoluciones de fechas veintinueve de noviembre dos mil cuatro, diez, veinticinco, y veintisis de enero del dos mil cinco . A: CLARA ETELVINA PALACIOS MERIDA DE DE LA CRUZ.

El diecisiete de Marzo del dos mil cinco, a las 11:10 se notifica en la 3ra. Av.9-47 Zona 4 de Mixco COLONIA MONSERRAT DOS, las resoluciones de fechas veintinueve de noviembre del dos mil cuatro, veinticinco, y veintiseis de enero del dos mil cinco, demanda y demás documentos de ley a: JOSE ALFREDO DE LA CRUZ ESCOBAR.

Con fecha dieciocho de Marzo del dos mil cinco, VICTOR MANUEL DE LA CRUZ ESCOBAR, presenta memorial que contiene dirección y procuración del Abogado ALVARO FLORINDO AGUIRRE MORALES, señala lugar para recibir notificaciones e interpone INCIDENTE DE EXCEPCION PREVIA DE DEMANDA DEFECTUOSA, en contra de de la demanda que presentó CLARA ETELVINA PALACIOS MERIDA DE DE LA CRUZ.

Con fecha veintiuno de Marzo del dos mil cinco, el JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA CIVIL FAMILIA Y ECONOMICO COACTIVO DE MIXCO, DEPARTAMENTO DE GUATEMALA. Resolución que contiene: II) se toma nota de la dirección y procuración bajo la cual la presentada, así como del lugar que señala

para recibir notificaciones; III) se tiene por interpuesta y se admite para su trámite en la vía de los incidentes, la Excepción Previa “DEMANDA DEFECTUOSA”.

El veintiocho de febrero del dos mil cinco, el Juzgado de Primera Instancia Civil de Familia y Económico Coactivo del Municipio de Mixto del Departamento de Guatemala, gira despacho al JUZGADO PRIMERO DE PAZ CIVIL DE LA CIUDAD DE GUATEMALA, para que se notifique a VICTOR MANUEL DE LA CRUZ, en la “CARNICERIA LA PONDEROSA” ubicada en 14 Av. 5-27 de la Zona 1 de la Ciudad de Guatemala, las resoluciones de fecha veinticuatro de Noviembre del dos mil cuatro, y veinticinco de enero del dos mil cinco, y demás documentos.

El ocho de Marzo del dos mil cinco se recibe el DESPACHO.

El diez de Marzo del dos mil cinco, se hace la notificación de la resolución del veintinueve de noviembre del dos mil cuatro, ocho de marzo del dos mil cinco y copias adjuntas y veinticinco de enero del dos mil cinco, personalmente a VICTOR MANUEL DE LA CRUZ ESCOBAR.

El veintiuno de Marzo del dos mil cinco. El JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA CIVIL, FAMILIA Y ECONOMICO COACTIVO DEL MUNICIPIO DE MIXCO. Agrega a sus a sus antecedentes, el despacho proveniente del Juzgado De Paz Civil de Guatemala.

Con fecha treinta de Marzo del dos mil cinco, JOSE ALFREDO DE LA CRUZ ESCOBAR, interpone EXCEPCION DE DEMANDA DEFECTUOSA, en contra de la demanda que le sigue CLARA ETELVINA PALACIOS MERIDA DE DE LA CRUZ.

El treinta y uno de Marzo del dos mil cinco, EL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA CIVIL FAMILIA Y ECONOMICO COACTIVO DEL MUNICIPIO DE MIXCO, DEPARTAMENTO DE GUATEMALA. Lo declara sin lugar ya que en autos consta, que lo que se solicita ya fue otorgado por resolución de veintiuno de marzo del dos mil cinco.

El diecinueve de Abril del dos mil cinco, se notificó las resoluciones de fecha veintiuno y treinta y uno de Marzo del dos mil cinco, copia y memorial a: CLARA ETELVINA PALACIOS MERIDA DE DE LA CRUZ; A VICTOR MANUEL DE LA CRUZ ESCOBAR y a JOSE ALFREDO DE LA CRUZ ESCOBAR.

El cinco de Abril del dos mil cinco, VICTOR MANUEL DE LA CRUZ ESCOBAR, contesta la demanda en sentido negativo e interpone excepciones perentorias de: I) INCUMPLIMIENTO POR PARTE DE LA ACTORA PARA AGOTAR LA VIA LEGAL PARA RECLAMAR EL DERECHO QUE PRETENDE, y II) CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS QUE EXIGE LA LEY PARA DARLE VALIDEZ A LOS DOCUMENTOS QUE LA ACTORA PRETENDE QUE SE DECLAREN NULOS; y solicita a la vez se tenga por unificada la personería en el demandado VICTOR MANUEL DE LA CRUZ ESCOBAR.

El seis de Abril del dos mil cinco, EL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA CIVIL FAMILIA Y ECONOMICO COACTIVO DEL MUNICIPIO DE MIXCO, DEPARTAMENTO DE GUATEMALA. Agrega a sus antecedentes el memorial, toma nota del Abogado director y procurador, del lugar señalado para recibir notificaciones, y da por unificada la personería de ambos en VICTOR MANUEL DE LA CRUZ ESCOBAR.

El veinte de Abril del dos mil cinco, JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA CIVIL, FAMILIA Y ECONOMICO COACTIVO DEL MUNICIPIO DE MIXCO. Enmienda de oficio el procedimiento, dentro del proceso de merito y en consecuencia deja sin efecto legal la resolución de fecha treinta y uno de marzo del dos mil cinco, y sus notificaciones. Resuelve el memorial ingresado con numero seiscientos cuarenta de la siguiente forma: a) agréguese a sus antecedentes el memorial que precede; b) Se toma nota de la dirección señalada para recibir notificaciones, así como de la procuración del Abogado Auxiliante; c) Se tiene por interpuesta y se admite para su trámite en la vía de los incidentes, la excepción previa de Demanda Defectuosa, se le otorga el plazo de dos días, a la parte actora para que se pronuncie al respecto, para el efecto se suspende el tramite del asunto principal; d) se tienen por ofrecidos los medios de prueba individualizados en el apartado respectivo; e) En cuanto a lo demás solicitado presente para su oportunidad procesal; f) Notifíquese...

El diez de Mayo del dos mil cinco, se notifican las resoluciones del seis y veinte de abril del dos mil cinco a VICTOR MANUEL DE LA CRUZ ESCOBAR Y CLARA ETELVINA PALACIOS MERIDA DE DE LA CRUZ.

El diecisiete de mayo del dos mil cinco EL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA CIVIL, FAMILIA Y ECONOMICO COACTIVO DEL MUNICIPIO DE MIXCO, resuelve

las excepciones previas de DEMANDA DEFECTUOSA, presentadas por VICTOR MANUEL DE LA CRUZ ESCOBAR Y JOSE ALFREDO DE LA CRUZ ESCOBAR, declarándolas sin lugar.

El veintiséis de Agosto del dos mil cinco, CLARA ETELVINA PALACIOS MERIDA DE DE LA CRUZ, solicita al Tribunal se declare sin lugar la excepción previa de DEMANDA DEFECTUOSA, interpuesta por JOSE ALFREDO DE LA CRUZ ESCOBAR.

El veintinueve de agosto del dos mil cinco, EL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA CIVIL FAMILIA Y ECONOMICO COACTIVO DEL MUNICIPIO DE MIXCO, DEPARTAMENTO DE GUATEMALA. Lo declara sin lugar por extemporáneo y resuelve se sujete a la resolución de diecisiete de mayo del dos mil cinco.

El veintitrés de septiembre del dos mil cinco se notifica las resoluciones del veintinueve de agosto y el diecisiete de mayo del dos mil cinco a CLARA ETELVINA PALACIOS MERIDA DE DE LA CRUZ y VICTOR MANUEL DE LA CRUZ ESCOBAR.

El seis de octubre del dos mil cinco, EL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA CIVIL FAMILIA Y ECONOMICO COACTIVO DEL MUNICIPIO DE MIXCO, DEPARTAMENTO DE GUATEMALA. Da por contestada la demanda en sentido negativo y por interpuestas las excepciones perentorias de incumplimiento por parte de la actora, para agotar la vía legal para reclamar el derecho que pretende, y cumplimiento de los requisitos que exige la ley para darle validez a los documentos que la actora pretende que se declaren nulos, mismas que se resolverán en sentencia y tiene por ofrecidos los medios de prueba.

El catorce de noviembre del dos mil cinco, CLARA ETELVINA PALACIOS MERIDA DE DE LA CRUZ, pide se declare rebelde a los demandados VICTOR MANUEL Y JOSE ALFREDO DE LA CRUZ ESCOBAR, en virtud de haber transcurrido el plazo de nueve días para contestar la demanda.

El quince de noviembre del dos mil cinco EL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA CIVIL FAMILIA Y ECONOMICO COACTIVO DEL MUNICIPIO DE

MIXCO, DEPARTAMENTO DE GUATEMALA, lo declara sin lugar por el estado que guardan los autos.

El veintidós de noviembre del dos mil cinco se notifican las resoluciones del seis de octubre y quince de noviembre del dos mil cinco a CLARA ETELVINA PALACIOS MERIDA DE DE LA CRUZ Y VICTOR MANUEL DE LA CRUZ ESCOBAR.

El cinco de febrero del dos mil seis CLARA ETELVINA PALACIOS MERIDA DE DE LA CRUZ, pide se abra a prueba el proceso.

El siete de febrero del dos mil seis EL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA CIVIL FAMILIA Y ECONOMICO COACTIVO DEL MUNICIPIO DE MIXCO, DEPARTAMENTO DE GUATEMALA, abre a prueba el presente proceso, por el término común de treinta días.

El trece de febrero del dos mil seis se notifica a: CLARA ETELVINA PALACIOS MERIDA DE DE LA CRUZ Y VICTOR MANUEL DE LA CRUZ ESCOBAR. la resolución de fecha siete de febrero del dos mil seis.

El veintiuno de febrero del dos mil seis, CLARA ETELVINA PALACIOS MERIDA DE DE LA CRUZ, pide se tengan por aportadas sus pruebas.

El dos de marzo del dos mil seis, el Tribunal resuelve se agregue a sus antecedentes la solicitud, y en cuanto a lo solicitado no ha lugar.

El trece de marzo del dos mil seis, EL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA CIVIL FAMILIA Y ECONOMICO COACTIVO DEL MUNICIPIO DE MIXCO, DEPARTAMENTO DE GUATEMALA. Señala la audiencia del diecisiete de abril del dos mil seis a las diez horas para la declaración de parte de VICTOR MANUEL DE LA CRUZ ESCOBAR y JOSE ALFREDO DE LA CRUZ ESCOBAR.

El diecisiete de marzo del dos mil seis, se notifica a: CLARA ETELVINA PALACIOS MERIDA DE DE LA CRUZ Y VICTOR MANUEL DE LA CRUZ ESCOBAR. Las resoluciones del dos y trece de marzo del dos mil seis.

El veinte de marzo del dos mil seis CLARA ETELVINA PALACIOS MERIDA DE DE LA CRUZ, pide ampliar la resolución del trece de marzo del dos mil seis, para que se tenga como prueba el resultado referente a absolución de posiciones de los demandados.

El veintiuno de marzo del dos mil seis EL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA CIVIL FAMILIA Y ECONOMICO COACTIVO DEL MUNICIPIO DE MIXCO, DEPARTAMENTO DE GUATEMALA. Lo admite.

El seis de abril del dos mil seis, se notifica a CLARA ETELVINA PALACIOS MERIDA DE DE LA CRUZ, la resolución del veintiuno de marzo del dos mil seis.

El diecisiete de abril del dos mil seis EL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA CIVIL FAMILIA Y ECONOMICO COACTIVO DEL MUNICIPIO DE MIXCO, DEPARTAMENTO DE GUATEMALA. Certifica que a dicha diligencia únicamente compareció la parte actora CLARA ETELVINA PALACIOS MERIDA DE DE LA CRUZ, con su Abogado Julio Eustaquio Bámaca Godínez.

El dieciocho de abril del dos mil seis, CLARA ETELVINA PALACIOS MERIDA DE DE LA CRUZ, solicita se declare confesos a los demandados.

Cuatro de mayo del dos mil seis, EL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA CIVIL FAMILIA Y ECONOMICO COACTIVO DEL MUNICIPIO DE MIXCO, DEPARTAMENTO DE GUATEMALA. Declara confesos a VICTOR MANUEL Y A JOSE ALFREDO DE LA CRUZ ESCOBAR.

El dos de junio del dos mil seis, se notifica a ETELVINA PALACIOS MERIDA DE DE LA CRUZ, las resoluciones de siete de abril y cuatro de mayo del dos mil seis.

Con fecha ocho de junio se notifica lo mismo a VICTOR MANUEL DE LA CRUZ ESCOBAR, las resoluciones del siete de abril y cuatro de mayo del dos mil seis.

El diecinueve de junio del año dos mil seis, ETELVINA PALACIOS MERIDA DE DE LA CRUZ, pide se señale día y hora para la vista del juicio.

El veinte de junio del año dos mil seis, EL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA CIVIL FAMILIA Y ECONOMICO COACTIVO DEL MUNICIPIO DE MIXCO,

DEPARTAMENTO DE GUATEMALA. Señala la audiencia del once de julio del dos mil seis, a las catorce horas con treinta minutos para la vista.

El veintitrés de julio del dos mil seis, se notifica la resolución del veinte de junio del dos mil seis a VICTOR MANUEL DE LA CRUZ ESCOBAR.

El veintiséis de Julio del dos mil seis, se notifica la resolución del veinte de junio del dos mil seis a ETELVINA PALACIOS MERIDA DE DE LA CRUZ.

El dieciocho de Julio del dos mil seis, EL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA CIVIL FAMILIA Y ECONOMICO COACTIVO DEL MUNICIPIO DE MIXCO, DEPARTAMENTO DE GUATEMALA. Trae a la vista el juicio de nulidad de contrato por simulación absoluta, cancelación de inscripción registral e indemnización por daños y perjuicios; y después de considerar lo que al respecto establece el decreto ciento siete conforme los artículos: (ver artículos.12,18, 29, 44, 50, 51, 61, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 76, 77, 78, 79, 106, 107, 108, 109, 572, 573, 574, Código Procesal Civil y Mercantil., luego del análisis jurídico de la simulación absoluta de contrato, cancelación de inscripciones registrales, daños y perjuicios ocasionados a la demandante; argumentos esgrimidos en la contestación de la demanda; base legal para considerar la procedencia o no de las excepciones perentorias interpuestas; análisis jurídico y valoración de las pruebas rendidas por las partes: en base a lo considerado EL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA CIVIL FAMILIA Y ECONOMICO COACTIVO DEL MUNICIPIO DE MIXCO, DEPARTAMENTO DE GUATEMALA. declara: l) con lugar la demanda ordinaria promovida por la señora ETELVINA PALACIOS MERIDA DE DE LA CRUZ, en contra de VICTOR MANUEL DE LA CRUZ ESCOBAR Y JOSE ALFREDO ESCOBAR DE LA CRUZ y como consecuencia nulos los contratos de compraventa suscritos entre los demandados, ordenando al Registro General de la Propiedad cancelar la tercera y la cuarta inscripción de dominio de las fincas objeto de la litis....

El ocho de diciembre del dos mil seis, se notifica la sentencia relacionada a CLARA ETELVINA PALACIOS MERIDA DE DE LA CRUZ.

El catorce de diciembre del dos mil seis, se notifica la sentencia relacionada a VICTOR MANUEL DE LA CRUZ ESCOBAR

El dieciséis de febrero del dos mil siete CLARA ETELVINA PALACIOS MERIDA DE DE LA CRUZ. Solicita ejecutar la sentencia proferida con fecha El dieciocho de Julio del dos mil seis

El diecinueve de febrero el Tribunal accede a lo solicitado.

El uno de marzo del dos mil siete se notifica la resolución del diecinueve de febrero del dos mil siete, a CLARA ETELVINA PALACIOS MERIDA DE DE LA CRUZ.

El cinco de marzo del dos mil siete se notifica la resolución del diecinueve de febrero del dos mil siete, a VICTOR MANUEL DE LA CRUZ ESCOBAR.

El diecinueve de abril del dos mil siete EL JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA CIVIL FAMILIA Y ECONOMICO COACTIVO DEL MUNICIPIO DE MIXCO, DEPARTAMENTO DE GUATEMALA. Ordena al notario LUIS EDUARDO MERIDA HERNADEZ, razone al margen de su protocolo del año dos mil cinco, la cancelación de los instrumentos públicos números treinta y siete y treinta y ocho del cinco de marzo del dos mil cinco, de acuerdo con la parte declarativa de la sentencia relacionada.

¿Qué es lo que vemos? Pues, que el proceso se prolongó innecesariamente por recursos, por retardos, por fallas y falencias que son justificadas por el aparato que administra justicia y son aceptados por los usuarios con resignación, pero que no deberían ser.-





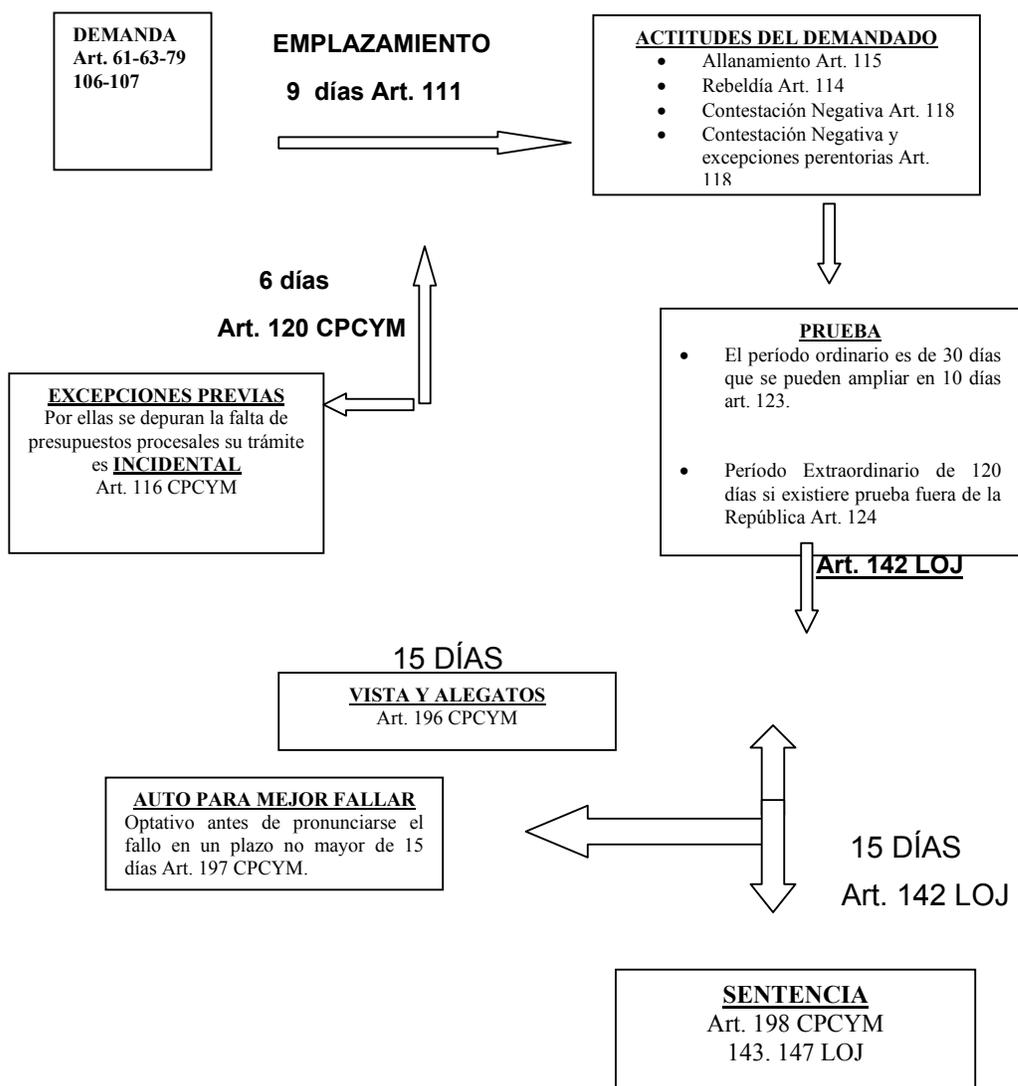
## CAPÍTULO V

### 5. Comparación entre un juicio ordinario y un juicio sumario y sus respectivos esquemas

A continuación, se plantea unos esquemas, con fines ilustrativos nada más:

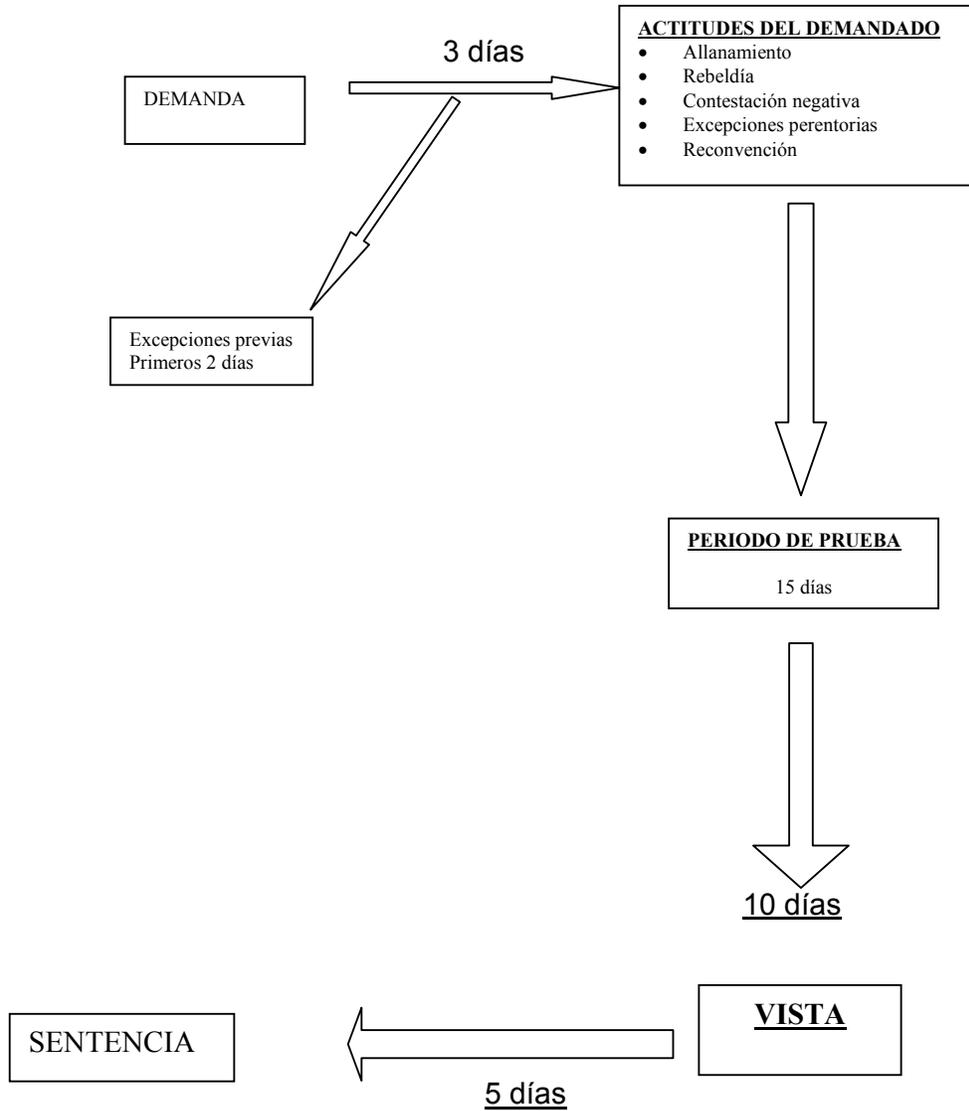
#### 5.1 Juicio ordinario

#### ESQUEMA DEL JUICIO ORDINARIO



## 5.2 Juicio sumario

### ESQUEMA DEL JUICIO SUMARIO



### 5.3 Diferencia entre los plazos del Juicio Ordinario y el Juicio Sumario

JUICIO	Emplazamiento	Excepciones	Actitudes Del demandado	Periodo De Prueba	Periodo De Prueba Extraor.	Vista	Sentencia
Ordinario inicio	por 9 días	Dentro de 6 Días art.	Art. 115 Art. 114 Art. 118 Del CPCYM	Por 30 Días	Si se da Art. 123 Art. 124	15 Días Art. 196 C.P.C y M	15 días Art. 198 CPC y M Y 142 LOJ
Sumario Inicio	por 3 días	Dentro de 2 Días art.	Art. 115 Art. 114 Art. 118 Del CPCYM	Por 15 Días Art. 234 CPC y M	----- -----	10 Días Art. 234 CPC y M	5 días Art. 234 CPCy M

A simple vista se puede apreciar la diferencia entre el emplazamiento del Juicio Ordinario que es de nueve días; y el Sumario es de tres días, existe la diferencia de seis días, al momento de estar emplazado el o los demandados por un Juicio Ordinario se tienen seis días para interponer cualquiera de las excepciones previas establecidas en el Código Procesal Civil y Mercantil en el artículo 116. Mientras que en el Juicio Sumario es de dos días, Estas se tramitarán y resolverán en la vía de los incidentes según artículos. 135 al 140 de la Ley del Organismo Judicial, el cual rige para ambos juicios sin distinción de plazos. Las actitudes del demandado son las que puede asumir según los artículos 114-115-118 del Código Procesal Civil y Mercantil.

Ahora bien, en el período de prueba existe la diferencia de 15 días entre el Ordinario y el Sumario, pero con la diferencia que en el Juicio Ordinario está establecido el período de prueba extraordinario en sus artículos 123 y 124 del mismo cuerpo legal aludido, que si fuera necesario pedir un período de prueba extraordinario en un proceso solo allí contando desde el período ordinario la diferencia es de 15 días, y si se toma en cuenta el período extraordinario en su totalidad suman 105 días en la etapa de la prueba.

El día para la Vista en el Juicio Ordinario es de 15 días según el artículo 142 de la Ley del Organismo Judicial y esta contemplado en el artículo 196 del CPCYM, y en el Juicio Sumario es de 10 días según el artículo 234 del CPCYM. La diferencia es de cinco días.

Pasando a la siguiente etapa, que es la sentencia, para el Juicio Ordinario se tiene que resolver después del día para la vista, que son quince días posteriores a la vista según el artículo 143-147 de la Ley del Organismo Judicial y el artículo 198 del CPCYM. y aún todavía si el Juez lo cree pertinente puede acordar un Auto para mejor proveer, establecido en el artículo 197 del CPCYM, el cual se resolverá en un plazo no mayor de 15 días.

Lo anterior nos muestra dos realidades: la formal, que esta en la ley y la concreta que forma la vida y que esta llena de frustraciones por las demoras. Es necesario hacer algo al respecto.

## CAPÍTULO VI

### 6 Ventajas y limitaciones del actual juicio sumario de desocupación y/o desahucio

#### 6.1 Limitaciones del organismo judicial, ante la creciente demanda de servicios

Ante la ola de crecimiento de la sociedad y la necesidad de impartir justicia a todos por igual, sin distinción de ninguna índole, se necesita no contratar más personal sino calificar al personal que está presupuestado, que esta pagado con un presupuesto general de la nación, sufragado con los impuestos que pagan todos los guatemaltecos, para atender esta creciente demanda de justicia y también se necesita disponer, tanto de espacio físico más amplio así como aprovechar los avances de la tecnología para operar de una forma mas eficaz y dinámica.

**6.2** Consideraciones para que el proceso sumario se actualice de acuerdo a las condiciones técnicas, estructurales, financieras del organismo judicial.

Antes de la creación del CENTRO METROPOLITANO DE NOTIFICACIONES, los Abogados litigantes o las partes, podían escoger a qué Juzgado ingresaban las demandas de sus clientes para resolver los juicios que llegaban a sus bufetes, pero con este procedimiento, a la larga, lo que se creó fue que los Juzgados se congestionaran, de tal manera que los juicios se centraban en un determinado Juzgado y estos no podían diligenciarse en el tiempo que ordena la ley, ya que existían ciertos compadrazgos entre los Abogados, Procuradores, Oficiales, y Notificadores de los Juzgados.

Lo que sucedía era que los casos ingresaban con recomendación especial y estos eran los que se resolvían primero y a la brevedad, quedando los demás en el olvido. Esta práctica fue la que imperó hasta el año 1997, cuando fue creado el Centro Metropolitano de Notificaciones, se creó esta dependencia como un auxiliar de justicia, para ponerle fin a este fenómeno que se daba día a día en los Tribunales, y que unos pocos eran los que obtenían una justicia pronta y cumplida.

Mediante la creación de este acuerdo se pretende dar una eficaz solución a todos los problemas que se confrontan en los Juzgados, sin embargo no ha dado el resultado que indiscutiblemente se tuvo en mente al crear el Acuerdo relacionado, porque en la actualidad persisten los inconvenientes en cuanto, no solo a la rapidez, sencillez y economía que conforman las características del Juicio Sumario; la idea

de la creación de este centro fue fantástica, sin embargo persiste la corrupción y de alguna manera los casos pueden dirigirse a un Tribunal específico, todavía no se puede decir que haya sensatez en esta institución.

A modo de reflexión, antes de entrar a considerar cómo el proceso Sumario, se actualiza de acuerdo a las condiciones técnicas, estructurales, financieras y humanas del Organismo Judicial, se estima conveniente referirse a los pasos que ha dado a la fecha, la Corte Suprema de Justicia, con la promulgación de los siguientes Acuerdos, y esta pudiera ser la solución para que de verdad el proceso sumario se actualice de acuerdo a las consideraciones técnicas, estructurales, financieras y humanas del Organismo Judicial.

### **6.3 Acuerdos por los cuales se creó el centro metropolitano de notificaciones.**

El Centro Metropolitano de Notificaciones, fue creado según Acuerdo No. 15-97 de la Corte Suprema de Justicia. El cual es creado de acuerdo a las necesidades de la población como reza el referido acuerdo que literalmente establece:

#### **CONSIDERANDO:**

Que de conformidad con las atribuciones que le confiere la ley, es su obligación velar porque en Guatemala, se dé una buena y eficaz administración de justicia y que una de las causas de su retardo radica, en que la acción de los notificadores de los distintos Tribunales, pierde su eficacia debido a la cantidad de trabajo que les corresponde realizar, por lo que es el caso adoptar las medidas adecuadas a efecto de resolver dichos problemas.

#### **POR TANTO:**

Con fundamento en las atribuciones que le asignan los artículos 54 incisos a),f) y m); y 55 incisos b), j) o) y q) de la Ley del Organismo Judicial.

#### **ACUERDA:**

Artículo 1º.- Se Crea el Centro Metropolitano de Notificaciones, con la función de agilizar los actos de comunicación, requerimientos, embargos, lanzamientos y otros similares que ordenen los Tribunales de primera instancia, civiles y mercantiles de la ciudad de Guatemala.

Artículo 2º.- El Centro Metropolitano de Notificaciones tiene como objeto fundamental maximizar la eficacia y eficiencia de los notificadores y ejecutores de los Juzgados de primera instancia, civiles y mercantiles, de la ciudad capital organizando su trabajo de tal manera que el volumen del mismo deje de ser un obstáculo para una pronta administración de justicia.

Artículo 3º.- Para el cumplimiento del presente acuerdo, los Juzgados de primera instancia del ramo civil de la ciudad, designarán a tres de sus notificadores para que se incorporen al Centro, el cual será su lugar de trabajo. El notificador restante permanecerá todo el tiempo en el Tribunal para enseñar juicios a los litigantes y sus abogados, preparar las copias que deban remitirse al Centro y realizar todas las demás labores inherentes a su cargo.

Artículo 4º.- Las notificaciones deberán remitirse de conformidad con las disposiciones del Código Procesal Civil y Mercantil.

Artículo 5º.- La Presidencia de este Organismo, elaborará el reglamento respectivo para el funcionamiento del Centro Metropolitano de Notificaciones.

Artículo 6º.- El presente acuerdo, principiará a regir el quince de abril del presente año, y debe publicarse en el Diario Oficial. Dado en el Palacio de Justicia el doce de marzo de mil novecientos noventa y siete.

Con base en el Acuerdo Número 27-98 de La Corte Suprema de Justicia, resolvió para la recepción y distribución equitativa de demandas en los respectivos Tribunales y Juzgados del Ramo Civil.

ACUERDO No. 27-98

LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

CONSIDERANDO:

Que el artículo 54 de la Ley del Organismo Judicial, Decreto número 2-89 del Congreso de la República, reformado por los decretos 64-90. 75-90. 11-93 y 112-97 del mismo Organismo, faculta a la Corte Suprema de Justicia, por una parte, para establecer sistemas dinámicos de notificación, en los ramos y territorios que señale el acuerdo respectivo y, por otra parte garantizar sistemas de Justicia, para garantizar sistemas de recepción de demandas.

**CONSIDERANDO:**

Que con el fin de mejorar la administración de Justicia en los Tribunales de la Ciudad Capital y en ejercicio de las facultades que le confiere la norma legal antes mencionada, es conveniente dictar las disposiciones tendientes a lograr una equitativa distribución del trabajo entre los Tribunales respectivos, designando la dependencia del Organismo Judicial que se encargue de ello.

**POR TANTO:**

Con fundamento en las atribuciones que le asignan los artículos 54, incisos a),f),n), y 55 incisos b), j) y q) de la Ley del Organismo Judicial:

**ACUERDA:**

Artículo 1º.- Se modifica el Acuerdo número 15-97 emitido por esta Corte con fecha doce de marzo de mil novecientos noventa y siete, en el sentido que el Centro Metropolitano de Notificaciones. Se denominará en lo sucesivo CENTRO DE SERVICIOS AUXILIARES DE LA ADMINISTRACION DE JUSTICIA, en adelante será llamado "El Centro".

Artículo 2º.- El Centro, tendrá, además de las atribuciones expresadas en el Acuerdo número 15-97 mencionado, la de prestar servicios generales de apoyo a la administración de justicia y la de hacer una equitativa e inmediata distribución de demandas y solicitudes para el inicio de expedientes judiciales, entre los Juzgados que funcionan en la ciudad capital. Los servicios a que se refiere el presente artículo, se presentarán de conformidad con lo que la Corte Suprema de Justicia disponga. Los acuerdos que se emitan en tal sentido deberán, ser publicados en el Diario Oficial.

Artículo 3º.- El Presidente del Organismo Judicial, establecerá las unidades administrativas y designará el personal del Centro, conforme las necesidades del servicio, cuidando de dotarlo del equipo de oficina indispensable para el cumplimiento de sus funciones.

Artículo 4º.- A partir del quince de abril del presente año, las demandas y solicitudes para el inicio del trámite de expedientes judiciales correspondientes a los Juzgados de Primera Instancia de lo Civil de la capital, podrán ser presentadas en el Centro para su distribución, o en cualquiera de dichos Juzgados. En este último caso, el Juzgado receptor los remitirá de inmediato al Centro, para su distribución.

Si en la demanda o la solicitud se designa expresamente a alguno de los Juzgados, el Centro no queda obligado a remitir la demanda o solicitud al Tribunal que se haya designado.

Artículo 5º.- Al hacer la distribución de demandas y solicitudes antes mencionadas, entre los distintos Tribunales, el Centro podrá designar simultáneamente al oficial que se encargará de su trámite.

Artículo 6º.- El presente Acuerdo principiará a regir el quince de abril del presente año.

Dado en el Palacio de Justicia, en la ciudad de Guatemala, el veinticinco de marzo de mil novecientos noventa y ocho.

Posteriormente “El Centro” ha ido ampliando su campo de aplicación, con el objeto de mejorar el servicio y administración de justicia, apoyando a los Tribunales de Segunda Instancia, de conformidad con el ACUERDO 42-98 LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA.

#### CONSIDERANDO:

Que de Acuerdo Número 27-98 de esta Corte, el antiguo Centro Metropolitano de Notificaciones se transforme en el Centro de Servicios Auxiliares de la Administración de Justicia, cuya función principal es la de prestar un apoyo eficaz a los Tribunales de justicia, de lo Civil de esta capital, sobre todo en los que se refiere a la realización de notificaciones. Que se considera conveniente que los Tribunales de Segunda Instancia del Ramo Civil de la capital, se vean favorecidos con el apoyo que proporciona el Centro, en cuanto a notificaciones se refiere, por lo que debe emitirse el acuerdo respectivo.

#### POR TANTO:

En ejercicio de las funciones que le confieren los artículos 54 y 55 de la Ley del Organismo Judicial.

#### ACUERDA:

Artículo 1º.- El Centro de Servicios Auxiliares de la Administración de Justicia, prestará también sus servicios de notificaciones a las Salas de lo Civil de la Corte de Apelaciones que funcionan en la ciudad capital.

Artículo 2º.- La Presidencia del Organismo Judicial, designará a los Oficiales Notificadores de las indicadas Salas, que han de integrarse al Centro de Servicios Auxiliares de la Administración de Justicia.

Artículo 3º.- Los Notificadores que se encuentran integrados al mencionado Centro, incluidos los designados de conformidad con el artículo que antecede, quedan habilitados para desarrollar sus funciones en lo que respecta a los Tribunales de lo Civil, de Primera y Segunda Instancia, que funcionan en la ciudad capital.

Artículo 4º.- El presente acuerdo principiará a regir el día veinticinco del presente mes y año y deberá publicarse en el Diario Oficial.

Dado en el Palacio de Justicia el trece de mayo de mil novecientos noventa y ocho.

Según el ACUERDO NÚMERO 50-99 de LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, abarca también los Juzgados de Paz Civil y Juzgados de Familia en la ciudad capital incluyendo la asignación de expedientes de adopción tramitados notarialmente a las trabajadoras sociales.

CONSIDERANDO:

Que de conformidad con los Acuerdos número 15-97 y 27-98 de la Corte Suprema de Justicia se creó el CENTRO DE SERVICIOS AUXILIARES DE LA ADMINISTRACIÓN DE JUSTICIA. Que brinda servicios generales de apoyo a la misma.

CONSIDERANDO:

Que el fin de mejorar la administración de justicia, se hace necesario que los Juzgados de Paz Civil y Juzgados de Familia en la ciudad Capital, sean incluidos en el trabajo que lleva a cabo el CENTRO mencionado.

POR TANTO:

Con fundamento en las atribuciones que le asignen los artículos 54, incisos a),f),o) y 55. Incisos b) y j) de la ley del Organismo Judicial.

ACUERDA:

Artículo 1º.- Asignarle al CENTRO DE SERVICIOS AUXILIARES DE LA ADMINISTRACION DE JUSTICIA, la distribución equitativa e inmediata de las demandas y solicitudes para el inicio de expedientes judiciales de los Juzgados de Paz Civil y Juzgados de Familia de la Ciudad Capital, incluyendo la asignación de expedientes de adopción tramitados notarialmente a las trabajadoras sociales.

Artículo 2º.- Para su cumplimiento y diligenciamiento los DESPACHOS Y EXHORTOS PARA NOTIFICACIONES DEL RAMO CIVIL Y DE FAMILIA, provenientes de Juzgados del interior de la República, serán remitidos exclusivamente al Juzgado Primero de Paz del Ramo Civil, el cual una vez recibido, debe trasladarlo de inmediato al referido Centro para su notificación.

Artículo 3º.- De cada Juzgado de Paz Civil de la capital se designará a uno de sus notificadores para que se incorpore al Centro, lugar en que prestarán sus servicios.

Artículo 4º.- El presente Acuerdo entrará en vigor inmediatamente y deberá publicarse en el Diario Oficial. Dado en el Palacio del Organismo Judicial, en Guatemala, el once de agosto de mil novecientos noventa y nueve.

ACUERDO NÚMERO 15-2000, con este Acuerdo se hace necesario que sea incluida en el trabajo que lleva a cabo "El centro" la UNIDAD DEL REGIMEN DISCIPLINARIO DEL SISTEMA DE RECURSOS HUMANOS DEL ORGANISMO JUDICIAL, relacionadas con las denuncias contra empleados y funcionarios Judiciales. En cuanto a las notificaciones que deban hacerse en los demás municipios de la República, los Juzgados de Paz y de Primera Instancia de cualquier ramo, así como cualquier otra dependencia administrativa regional, deberán cumplimentar los requerimientos de notificaciones que les haga la Unidad del Régimen Disciplinario.

CONSIDERANDO:

Que de conformidad con los Acuerdos números 15-97 y 27-98 de la Corte Suprema de Justicia se creó el CENTRO DE SERVICIOS AUXILIARES DE LA ADMINISTRACION DE JUSTICIA, que brinda servicios de apoyo a la misma.

CONSIDERANDO:

Que con el fin de mejorar la administración de justicia se hace necesario que la UNIDAD DEL REGIMEN DISCIPLINARIO DEL SISTEMA DE RECURSOS HUMANOS DEL ORGANISMO JUDICIAL, sea incluida en el trabajo que lleva a cabo el CENTRO mencionado.

POR TANTO:

Con fundamento en las atribuciones que le asignan los artículos 54 inciso a), f9, y o) y 55 b), j) y o) de la Ley del Organismo Judicial.

ACUERDA:

Artículo 1º.- Además de las atribuciones contenidas en los acuerdos anteriormente relacionados, se le asigna al Centro de Servicios Auxiliares de la Administración de Justicia la notificación de las resoluciones emitidas por la Unidad del Régimen Disciplinario del Sistema de Recursos del Organismo Judicial, de la ciudad de Guatemala, relacionadas con las denuncias contra empleados y funcionarios Judiciales. En cuanto a las notificaciones que deban hacerse en los demás municipios de la República, los Juzgados de Paz y de Primera Instancia de cualquier ramo, así como cualquier otra dependencia administrativa regional, deberán cumplimentar los requerimientos de notificaciones que les haga la Unidad del Régimen Disciplinario.

Artículo 2º.- Una vez practicadas las notificaciones, los Juzgados o dependencias comisionados, deberán remitir sin demora el despacho, exhorto o suplicatorio respectivo, directamente a la Unidad de Régimen Disciplinario para que sea incorporado al expediente correspondiente.

Artículo 3º.- El presente acuerdo entrará en vigor inmediatamente y deberá publicarse en el Diario Oficial.

Dado en el Palacio de Justicia en la ciudad de Guatemala, el tres de abril del año dos mil.

ACUERDO No.3-2001 LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, con este Acuerdo se pretende reorganizar la distribución del trabajo entre los distintos Juzgados y Salas de Trabajo y Previsión Social en el Departamento de Guatemala.

**CONSIDERANDO:**

La Corte Suprema de Justicia para que la administración de justicia sea pronta y cumplida, considera que es necesario reorganizar la distribución del trabajo entre los distintos Juzgados y Salas de Trabajo y Previsión Social en el departamento de Guatemala.

**CONSIDERANDO:**

Que en virtud del volumen de asuntos que conocen los Juzgados y Salas de Trabajo y Previsión Social, se hace necesario dictar las disposiciones respectivas para agilizar el trámite de los mismos, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 292 del Código de Trabajo.

**POR TANTO:**

Con base en lo considerado y lo que preceptúan los artículos 203 y 205 de la Constitución Política de la República: 88, 289 y 293 del Código de Trabajo; 54, letras a), f) y o). y 55 incisos b), j) y q), 62 de la Ley del Organismo Judicial.

**ACUERDA:**

Artículo 1º.- Se reforma el artículo cuatro del Acuerdo 27-98 emitido por esta Corte con fecha veinticinco de marzo de mil novecientos noventa y ocho, por medio del cual se crea el CENTRO DE SERVICIOS AUXILIARES DE ADMINISTRACION DE JUSTICIA, y al cual se le adicionan las funciones siguientes:

- a) Recibir demandas ordinarias, colectivos económicos-sociales, denuncias de faltas laborales o cualquier otra que corresponda a los Juzgados y Salas de Trabajo y Previsión Social del departamento de Guatemala, dentro de su competencia.
- b) El control, registro y distribución de las demandas laborales, serán distribuidas en forma inmediata y equitativa entre los Juzgados y Salas del departamento de Guatemala, llevándose el orden correspondiente, para cuyo efecto se establecerán los registros respectivos.
- c) En relación con las demandas, peticiones o conflictos colectivos, éstos deberán ser entregados directamente al Juzgado o Sala que Corresponda para los efectos que se establecen en los artículos 378 y 379 del Código de Trabajo, los que deberán ser remitidos al Centro, para la distribución correspondiente.

Artículo 2º.- Se modifica el artículo 4º.- Del acuerdo 3-2001 el cual queda así:

Artículo 4º.- se deja sin efecto el Acuerdo 17-97 de la Corte Suprema de Justicia y los que se opongan a las presentes disposiciones.

Artículo 3º.- El presente acuerdo entra en vigor inmediatamente y debe publicarse en el Diario de Centroamérica.

Dado en el Palacio de Justicia, el nueve de marzo del dos mil uno.

### **6.3.1 Retardo por notificaciones**

Según el acuerdo número 15-97 de la Corte Suprema de Justicia, en su primer considerando que uno de las causales de su retardo radica en que la acción de los notificadores de los distintos Tribunales pierden su eficacia debido a la gran cantidad de trabajo que les corresponde realizar, por lo que ellos consideraron el caso de adoptar medidas adecuadas a efecto de resolver este problema que fue plenamente detectado en 1997.

Las notificaciones no llegaban a quien correspondían, porque existía cierta libertad para ingresar las respectivas demandas, antes de que existiera el Centro de Servicios auxiliares de la Administración de Justicia, la cual tiene a su cargo la distribución equitativa e inmediata de las demandas y solicitudes para el inicio de expedientes judiciales de los Juzgados de Paz Civil y Juzgados de familia de la ciudad capital, se sobrecargaban los Juzgados por la libertad de los demandantes para escoger el Tribunal a su elección ya fuese este un Juzgado de Paz o de Primera Instancia del Ramo Civil.

El problema de no poder notificar como corresponde a las partes, daba como resultado el retardo en la administración de justicia. Esto traía como consecuencia que los sumarios en relación con los Juicios Desocupación en vez de ser procedimientos ágiles y rápidos, se convirtieron en procedimientos que podían tardar hasta dos y tres años.

### **6.3.2 Distribución de demandas**

Una de las primeras acciones para solucionar la problemática de la entrega de notificaciones fue la creación del Centro Metropolitano de Notificaciones, esta se creó para agilizar los actos de comunicación de requerimientos, de embargos, lanzamientos y otros actos similares que ordenaban los Tribunales de primera instancia, civiles y mercantiles de la Ciudad de Guatemala.

El centro Metropolitano de Notificaciones, tiene como objetivo fundamental maximizar la eficacia y eficiencia de los notificadores y ejecutores de los Juzgados de primera instancia civiles y mercantiles de la ciudad capital, organizando su trabajo de tal manera que el volumen del mismo deje de ser un obstáculo. Esto es bueno.

Por otro lado, está el problema de los recursos y de mecanismos retardatorios para administración de justicia, sobre los que no hay que cerrar los ojos. Pues son estos los mecanismos de que disponen las partes para seguir las reglas legales del proceso.





## CONCLUSIONES

- 1 A partir de la investigación realizada, se ha podido observar que la necesidad que tienen los seres humanos de vivienda, es a nivel mundial y que no todos tienen los medios económicos para obtenerla en propiedad por lo que optan al arrendamiento, cuyo incumplimiento da lugar al juicio sumario.
- 2 Guatemala así como los países investigados, tienen alguna similitud 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.
- 3 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.
- 4 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.
- 5 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 si de la entrega de notificaciones.



## RECOMENDACIONES

- 1 La Universidad de San Carlos de Guatemala, debe de hacer una proposición de Iniciativa de Ley, que reforme el procedimiento del Juicio Sumario en el sentido de hacerlo mas ágil y económico tomando como ejemplo leyes extranjeras que fortalezcan la referida institución y protejan los derechos de los sujetos involucrados.
- 2 El Organismo Judicial debe crear Juzgados específicos, con personal especializado para que resuelvan los asuntos de desocupación y desahucio como los que existen en Estados Unidos de América, en particular en el Estado de Luisiana, a estos se les denominan “Juzgados de paz”, los que son competentes para resolver de una forma inmediata cuando las rentas no son pagadas en tiempo.
- 3 Que los órganos jurisdiccionales lleven a la práctica las reformas sugeridas en el presente trabajo con el fin de que el juicio sumario sea un instrumento eficaz que cumpla con la brevedad de su naturaleza para la resolución de los conflictos derivados del incumplimiento de contratos de arrendamiento.
- 4 Que el Organismo Judicial faculte a los operadores de justicia para limitar y/o rechazar los recursos que sin contar con ningún fundamento, pretendan retardar el juicio sumario de desocupación y desahucio, siempre y cuando este haya cumplido con todas las fases del proceso.
- 5 Que el Organismo Judicial realice los estudios, planes y estrategias tendientes a resolver la problemática que surge del retraso causado por la forma en que hoy en día se realizan las notificaciones, lo que inciden de forma directa en el trámite del juicio sumario de desocupación y desahucio.



## BIBLIOGRAFÍA

- AGUIRRE GODOY, Mario. **Derecho procesal civil de Guatemala**: Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de Guatemala. Impreso en Unión Tipográfica. 1982, Tomo II, Volumen.
- AGUIRRE GODOY, Mario: **Derecho procesal civil de Guatemala**. Volumen I, Editorial VILE av. Simeón Cañas 5-31 zona 2, marzo del 2,001, Guatemala.
- Alfonso, X. El Sabio. **Las Siete partidas**. Ley VI, Ti. XXII, Partida III la cual corresponde al derecho Procesal: de la justicia y de su ordenada administración. Publicado en Castilla La Vieja en 1265.
- ALVARADO M. Juan C. Constitución y Códigos de la Republica de Guatemala, segunda edición Impreso en Editorial del Ejercito, 1957 Pág. 1408. Artículo 775 del Título III, capítulo I de los Juicios Sumarios.
- Biblioteca de Consulta Microsoft ® Encarta ® 2005 © 1993-2004 Microsoft Corporation.
- CABANELLAS, Guillermo. **Diccionario enciclopédico de derecho usual**. 6t. 14ed.; Revisada, actualizada y ampliada por Luís Alcalá-Zamora y Castillo. Buenos Aires, Argentina Ed. Heliasta S.R.L. 1,979.
- CALAMANDREI, Piero. **Instituciones de derecho procesal civil según el nuevo código**. Editorial Desalma. Buenos Aires, Argentina. 1943 Pág. 290.
- COLOP FLORES, Alexander Esau. **La necesidad de regular la audiencia de conciliación, como obligatoria, en el proceso sumario de desocupación y cobro de rentas**. Tesis de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales de la Universidad de San Carlos de Guatemala, Junio 2000.
- FAIREN GUILLÉN, Víctor. **Intorno alla romanita del proceso civil moderno**. Duodécima Edición Ed. Porrúa S.A. Argentina.
- GORDILLO GALINDO, Mario Estuardo. **Derecho procesal civil guatemalteco, aspectos generales de los procesos de conocimiento**. Guatemala: Ed. Praxis, 1996.
- Juicio Sumario de Desocupación de Costa Rica**  
[htt:www.parlamento.gub.uy/sesiones/accesos Sesiones.asp?Url=sesiones/diar](http://www.parlamento.gub.uy/sesiones/accesos Sesiones.asp?Url=sesiones/diar)  
[htt://www.pgr.go.cr/scij/busqueda/normativa/pronunciamiento/pro\\_repartidor.a](http://www.pgr.go.cr/scij/busqueda/normativa/pronunciamiento/pro_repartidor.a)

**Juicio Sumario de Desocupación de El Salvador**

<http://www.asamblea.gob.sv/leyes/19740125.htm>

**Juicio Sumario de Desocupación de México**

<http://www.uaz.edu.mx/vinculo/webvbj/rev11-12.htm>

NÁJERA FARFÁN, Mario Efraín: **Derecho procesal Civil**. Volumen I, Págs. 478 a la 502.

SOPENA, Ramón. **Diccionario enciclopédico ilustrado Sopena**. Ed. Sopena Barcelona, España. 1991, Tomo III, Pág. 2,309.

**Legislación**

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

**Códigos de la Republica de Guatemala**. 2da. ed.; Guatemala Ed.: Editorial del Ejercito, 1957 Pág. 1408. Artículo 775 del Título III, capítulo I de los Juicios Sumarios,

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

**Código Civil**. Decreto-Ley Número 106 Enrique Peralta Azurdia, Jefe de Gobierno de la República.

**Ley de Inquilinato** (Decreto Número 1468 del Congreso de la República de Guatemala).

**Código de Comercio Español** 1829.

**Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos de Costa Rica**  
**Código Civil** de Costa Rica.

**Ley de Arrendamiento El Salvador Código de Procedimientos Civiles**  
El Salvador.

**Código Civil Mexicano Ley de Arrendamientos**. México.



