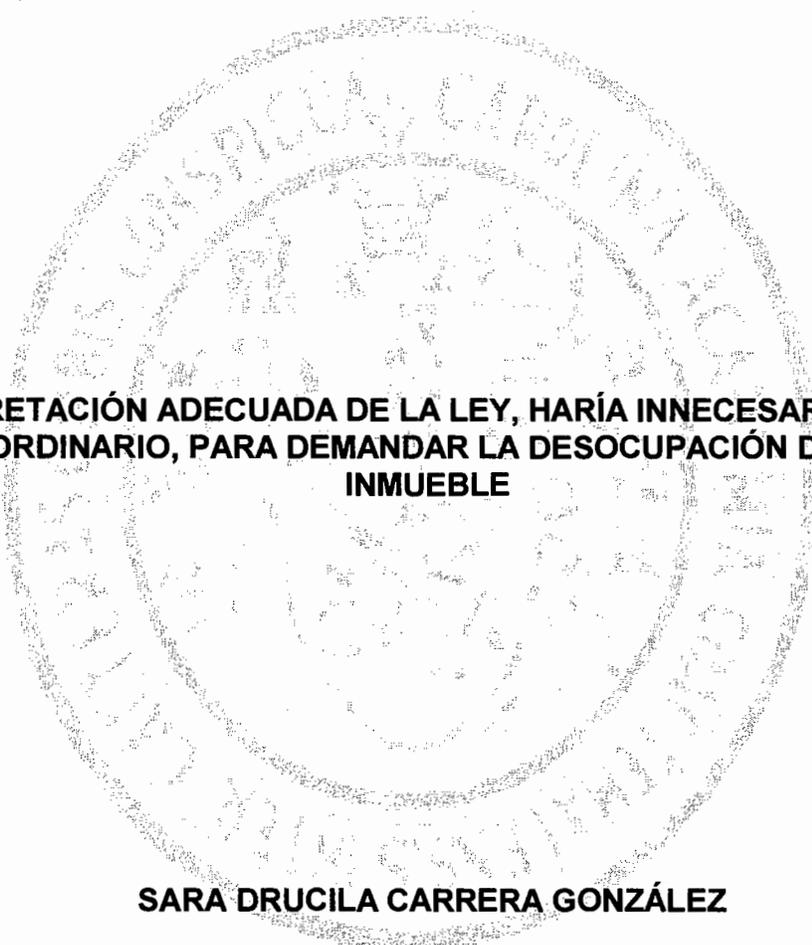


**UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA  
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**



**LA INTERPRETACIÓN ADECUADA DE LA LEY, HARÍA INNECESARIO ACUDIR AL  
JUICIO ORDINARIO, PARA DEMANDAR LA DESOCUPACIÓN DE UN BIEN  
INMUEBLE**

**SARA DRUCILA CARRERA GONZÁLEZ**

**GUATEMALA, JULIO DE 2011**

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

**LA INTERPRETACIÓN ADECUADA DE LA LEY, HARÍA INNECESARIO ACUDIR AL  
JUICIO ORDINARIO, PARA DEMANDAR LA DESOCUPACIÓN DE UN BIEN  
INMUEBLE**

**TESIS**

**Presentada a la Honorable Junta Directiva**

**de la**

**Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales**

**de la**

**Universidad de San Carlos de Guatemala**

**Por**

**SARA DRUCILA CARRERA GONZÁLEZ**

**Previo a conferírsele el grado académico de**

**LICENCIADA EN CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES**

**y los títulos profesionales de**

**ABOGADA Y NOTARIA**

**Guatemala, julio de 2011**

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

<b>DECANO:</b>	Lic. Bonerge Amílcar Mejía Orellana
<b>VOCAL I:</b>	Lic. Cesar Landelino Franco López
<b>VOCAL II:</b>	Lic. Mario Ismael Aguilar Elizardi
<b>VOCAL III:</b>	Lic. Luis Fernando López Díaz
<b>VOCAL IV:</b>	Br. Mario Estuardo León Alegría
<b>VOCAL V:</b>	Br. Mario José Calderón Gálvez
<b>SECRETARIO:</b>	Lic. Avidán Ortiz Orellana

**TRIBUNAL QUE PRACTICÓ  
EL EXAMEN TÉCNICO PROFESIONAL**

**Primera Fase:**

<b>Presidente:</b>	Licda. Iliana Nohemi Villatoro Fernández
<b>Vocal:</b>	Lic. César Augusto López López
<b>Secretaria:</b>	Licda. Irma Leticia Mejicanos Jol

**Segunda Fase:**

<b>Presidente:</b>	Lic. Adrian Antonio Miranda Payes
<b>Vocal:</b>	Lic. Iliana Nohemí Villatoro Fernández
<b>Secretario:</b>	Lic. Julio César Centeno

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

LIC. CESAR AUGUSTO PEREZ LORENZO

1ª. CALLE 3-88 ZONA 4. Chimaltenago.

TEL. 78392086



Guatemala, 21 de Mayo de 2007.

Licenciado:

Marco Tulio Castillo Lutín

Jefe de la Unidad de la Asesoría de Tesis

Facultad de ciencias Jurídicas y Sociales.

Universidad de San Carlos de Guatemala.

Su Despacho.



Respetable Licenciado Castillo Lutín.

Es un gusto saludarlo deseándole éxitos en ese despacho y demás labores profesionales, por este medio me dirijo a usted, a efecto de informarle que la bachiller SARA DRUCILA CARRERA GONZÁLEZ ha concluido satisfactoriamente su trabajo de tesis denominado "LA INTERPRETACIÓN ADECUADA DE LA LEY, HARÍA INNECESARIO ACUDIR AL JUICIO ORDINARIO, PARA DEMANDAR LA DESOCUPACIÓN DE UN BIEN INMUEBLE", siguiendo las indicaciones técnico metodológicas que en todo el transcurrir se le dieron por parte de esta asesoría, tal como se resolvió oportunamente por esa decanatura, así mismo se recomendó a la bachiller Carrera González algunas modificaciones, como el título del presente trabajo

de tesis, las cuales fueron atendidas; además el trabajo de tesis no se limita a cumplir únicamente con los presupuestos de presentación y desarrollo, sino también a la sustentación en teorías análisis y aportes de orden legal como de academia, ello en atención a las normativas y presupuesto reglamentarios regulados para el efecto, especialmente con los requisitos establecidos en el artículo treinta y dos (32) del Normativo para la elaboración de tesis, agregando que el tema seleccionado por la autora reviste de vital importancia y constituye no solo un gran aporte académico a nuestra casa de estudios, sino también para una mejor interpretación de la ley, dentro de la administración de justicia, por lo que concluyo que el presente trabajo satisface los requisitos correspondientes para ser sometido al proceso de revisión.



Sin otro particular me suscribo de usted:

Lic. Cesar Pérez Lorenzo

Asesor de Tesis.

Colegiado: 3,967



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

Atentamente, pase al (a la) **LICENCIADO (A) VÍCTOR RAÚL ROCA  
CHAVARRÍA**, para que proceda a revisar el trabajo de tesis del (de la)  
estudiante **SARA DRUCILA CARRERA GONZÁLEZ**, intitulado **"LA  
INTERPRETACIÓN ADECUADA DE LA LEY, HARÍA INNECESARIO  
ACUDIR AL JUICIO ORDINARIO, PARA DEMANDAR LA DESOCUPACIÓN  
DE UN BIEN INMUEBLE"**.

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 la Elaboración de Tesis de Licenciatura en Ciencias Jurídicas y Sociales y  
del Examen General Público.

  
**LIC. MARCO TULIO CASTILLO LUTTIN**  
**JEFE DE LA UNIDAD ASESORÍA DE TESIS**



cc. Unidad de Tesis  
MTCL/sllh

LIC. VICTOR RAUL ROCA CHAVARRIA  
4ª. CALLE 4-108 "A" ZONA 3. Chimaltenago.  
TEL. 52154148



Guatemala, 17 de Agosto de 2007.

Licenciado:

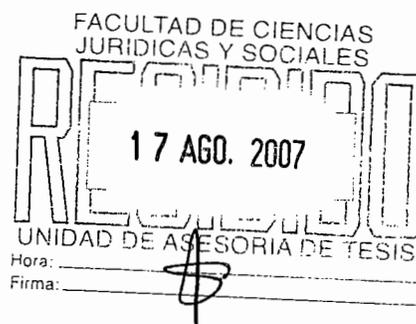
Marco Tulio Castillo Lutín

Jefe de la Unidad de la Asesoría de Tesis

Facultad de ciencias Jurídicas y Sociales.

Universidad de San Carlos de Guatemala.

Su Despacho.



Tengo el agrado de dirigirme a usted, para informarle que en cumplimiento de la resolución proferida por dicha unidad, procedí a revisar la tesis intitulada "LA INTERPRETACIÓN ADECUADA DE LA LEY, HARÍA INNECESARIO ACUDIR AL JUICIO ORDINARIO, PARA DEMANDAR LA DESOCUPACIÓN DE UN BIEN INMUEBLE", de la bachiller SARA DRUCILA CARRERA GONZÁLEZ.

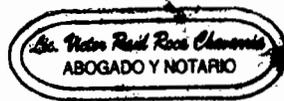
Al respecto dictamino lo siguiente: Que el contenido, objeto de desarrollo, análisis, aportaciones y teorías sustentadas por la autora en el presente trabajo, se calificó de sustento importante y valedero al momento de la revisión efectuada, circunstancias académicas que desde todo punto de vista deben concurrir y son

atinentes a un trabajo de investigación de tesis de grado, así mismo, se basa en aspectos técnicos, metodológicos adecuados, en atención a las normativas y presupuesto reglamentarios regulados para el efecto, especialmente con los requisitos establecidos en el artículo treinta y dos (32) del Normativo para la elaboración de tesis.



Cabe indicar que en el ámbito del ordenamiento procesal civil, el tema seleccionado es de suma importancia pues día tras día en la práctica tribunalística se da esta clase de situaciones por la mala interpretación a la que se le hace a la normación civil y mercantil, por lo que constituye un aporte académico para nuestra casa de estudios y, también coadyuvaría en el sistema Judicial para una mejor administración de justicia, pues es este el espíritu y fin primordial en toda elaboración de tesis, en consecuencia me permito DICTAMINAR FAVORABLEMENTE.

Atentamente:



Lic. Víctor Raúl Roca Chavarría

Col. 3863

Revisor de Tesis



FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES

Ciudad Universitaria, Zona 12  
GUATEMALA, C. A.

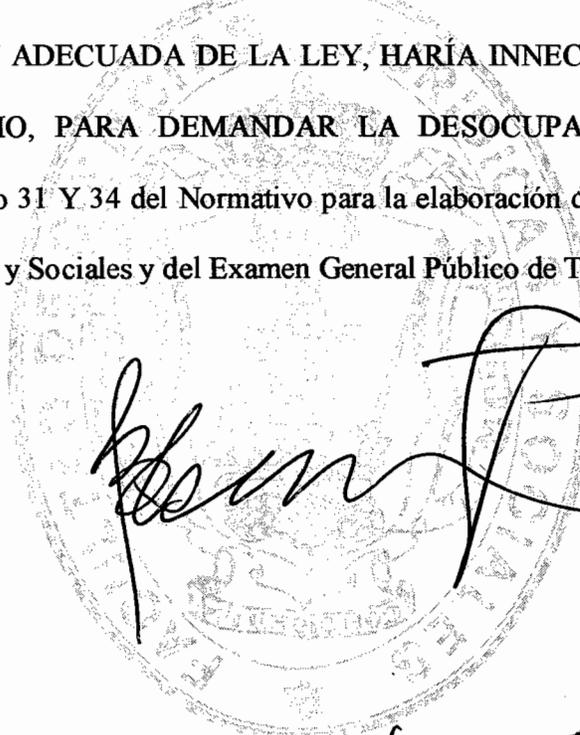


DECANATO DE LA FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES.

Guatemala, dieciséis de noviembre del año dos mil siete.

Con vista en los dictámenes que anteceden, se autoriza la Impresión del trabajo de Tesis del (de la) estudiante SARA DRUCILA CARRERA GONZÁLEZ, Titulado LA INTERPRETACIÓN ADECUADA DE LA LEY, HARÍA INNECESARIO ACUDIR AL JUICIO ORDINARIO, PARA DEMANDAR LA DESOCUPACIÓN DE UN BIEN INMUEBLE 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



*[Handwritten signature]*



*[Handwritten signature]*



## ACTO QUE DEDICO



A DIOS: Ser supremo que sin Él nada podría haber logrado, es quien me corona de favores y misericordias, a quien debo el triunfo hoy alcanzado.

A MIS PADRES: Julio Augusto Carrera Jovél y Maria Esperanza Martínez Roldan, agradecimiento eterno y que mi éxito, sea una pequeña expresión por su apoyo incondicional.

A MI ESPOSO: Aníbal Mayorga Salguero, por su paciencia y apoyo absoluto, que mi triunfo sea también el suyo.

A MIS HIJOS: Aníbal Eduardo, Rodrigo Javier y Cesia María por su comprensión y amor, que mi esfuerzo sea su ejemplo para el futuro.

A MIS HERMANOS: Gloria Arcadia, Marvin Eduardo, Vilma Margarita, Lorena Elizabeth, Julia Jovelin y Julio Augusto, con amor sincero.

A MIS SOBRINOS: Ángel Samael, Belilin de los Ángeles, Jennifer Mishel, Jonathan Daniel, Lourdes Mariana, Emily Anahí con cariño.

A MIS AMIGOS: Nicolás Aguirre Asencio, Berta Lorena, Reyna Linares, y Edwin Lima Loaiza, por ser parte del éxito alcanzado.

A la Universidad de San Carlos de Guatemala y a la Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales, por haberme dado la oportunidad de forjarme como una profesional del derecho.

# ÍNDICE



Introducción -----

## CAPÍTULO I

1	Posesión -----	1
1.1.	Consideraciones generales -----	1
1.2.	Concepto y caracteres de la posesión -----	2
1.3.	Naturaleza jurídica de la posesión -----	5
1.4.	Fundamento de la posesión -----	8
1.5.	Origen de la tutela posesoria -----	9
1.6.	Clases de posesión -----	11
1.7.	Posesión natural y posesión civil -----	11
1.8.	Posesión en concepto de dueño y en concepto distinto del dueño -----	13
1.9.	Posesión de buena o de mala fe -----	13
1.10	Posesión en nombre propio y ajeno -----	14

## CAPÍTULO II

2.	La propiedad -----	17
2.1.	Aspectos generales -----	17
2.2.	Concepto de propiedad -----	18
2.3.	Reconocimiento del derecho de propiedad privada -----	19
2.4.	Delimitación del contenido de la propiedad privada por su función social -----	22
2.5	Modos de adquirir la propiedad -----	23

## CAPÍTULO III

3.	El juicio sumario -----	29
3.1.	Concepto -----	29
3.2.	Antecedentes legislativos sobre el juicio sumario -----	30

- 3.3. En materia del juicio sumario, el derecho de posesión como causa  
suprema de discusión -----
- 3.4. Embargo y desalojo -----



## CAPÍTULO IV

4.	Análisis de derecho comparado -----	41
4.1.	Análisis de derecho comparado del derecho guatemalteco -----	41
4.2.	Análisis de derecho comparado del derecho venezolano -----	44
4.2.1.	Competencia de demandas relativas a derechos reales sobre bienes inmuebles. Sección I. De la competencia del juez por la materia y por el valor de la demanda -----	44
4.2.2.	Del procedimiento breve -----	44
4.2.2.	Libro Segundo. Del procedimiento ordinario	
Título I.	De la introducción de la causa -----	48
4.2.2.1.	Capítulo I. De la demanda -----	48
4.2.2.2.	Capítulo II. Del emplazamiento -----	50
4.2.2.3.	Capítulo III. De las cuestiones previas -----	51
4.2.2.4.	Capítulo IV. De la contestación de la demanda -----	55
4.2.2.5.	Capítulo V. De la reconvención -----	58
4.2.2.6.	Capítulo VI. De la intervención de terceros -----	59
4.2.2.6.1.	Sección I. De la intervención voluntaria -----	60
4.2.2.6.2.	Sección II. De la intervención forzada -----	62
4.2.3.	Título II. De la instrucción de la causa -----	64
4.2.3.1.	Capítulo I. Del lapso probatorio -----	64
4.2.3.2.	Capítulo II. De los medios de prueba, de su promoción y evacuación -----	66
4.2.3.3.	Capítulo III. De la confesión -----	69
4.2.3.4.	Capítulo IV. Del juramento decisorio -----	69



4.2.3.5. Capítulo V. De la prueba por escrito -----	
4.2.3.5.1. Sección I. De los instrumentos -----	
4.2.3.5.2. Sección II. De la exhibición de documentos -----	71
4.2.3.5.3. Sección III. De la tacha de los instrumentos -----	71
4.2.3.5.4. Sección IV. Del reconocimientos de instrumentos privados -----	72
4.2.3.6. Capítulo VI. De la experticia -----	73
4.2.3.7. Capítulo VII. De la inspección judicial -----	73
4.2.3.8. Capítulo VIII. De la prueba de testigos -----	73
4.2.3.8.1. Sección I. De los testigos y sus declaraciones ----	73
4.2.3.8.2. Sección II. De la tacha de testigos -----	74
4.2.3.9. Capítulo IX. De las reproducciones y copias y experimentos -----	74
4.2.3.10. Capítulo X. De la carga y apreciación de la prueba -----	75
4.2.4. Título III. De la decisión de la causa -----	76
4.2.4.1. Capítulo I. De la vista y sentencia en primera instancia ----	76
4.2.5. Título IV. De la ejecución de la sentencia -----	78
4.2.5.1. Capítulo I. Disposiciones generales -----	78
4.2.5.2. Capítulo II. De la continuidad de la ejecución -----	80
4.2.6. Análisis en relación a la normativa transcrita de Venezuela. Comparación del derecho guatemalteco, con el de Venezuela -----	82
4.3. Análisis de derecho comparado del derecho de Costa Rica. Código Procesal Civil -----	85
4.3.1. Proceso de conocimiento -----	85
Título I. Proceso ordinario. Capítulo I. Fase de iniciación, disposiciones generales -----	85
4.3.1.1. Demanda y emplazamientos -----	85
4.3.1.2. Sección tercera. Excepciones -----	86



4.3.1.3. Sección cuarta. Contestación, reconvención y réplica	88
4.3.1.4. Sección quinta. Contestación en rebeldía	90
4.3.1.5. Sección sexta. Ampliación de la demanda y la reconvención	91
4.3.1.6. Sección séptima. Conciliación y medidas de saneamiento	91
4.3.2. CAPÍTULO II. Fase demostrativa.	
Sección primera. Disposiciones generales	92
4.3.2.1. Sección segunda. Declaración de las partes	
Subsección primera. Interrogatorio de las partes	97
4.3.2.2. Sección tercera. Declaración de testigo	98
4.3.2.3. Sección cuarta. Documentos	99
4.3.2.4. Sección séptima. Medios científicos	101
4.3.2.5. Sección octava. Presunciones	101
4.3.3. CAPÍTULO III. Fase conclusiva	102
4.3.4. Análisis en relación a la normativa transcrita de Costa Rica	
4.3.4.1 Comparación del derecho guatemalteco, con el de Costa Rica.	103

## CAPÍTULO V



5. Procedimiento sumario vía adecuada para obtener la posesión de un inmueble cuando no existe contrato de arrendamiento-----	107
CONCLUSIONES -----	113
RECOMENDACIONES -----	115
BIBLIOGRAFÍA -----	117

## INTRODUCCION



En la práctica diaria dentro del que hacer de los juzgados del orden civil y mercantil cuando se termina un proceso sumario de desocupación, por medio de una sentencia, si en autos no consta que el actor, propietario del inmueble motivo de desocupación, no probó fehacientemente la posesión inmediata anterior al hecho que dio origen a la posesión del demandado, sin duda la sentencia que se dicte será declarada sin lugar.

El presente trabajo de tesis trata de demostrar a través de la investigación que los jueces titulares de los juzgados del ramo civil violan el Artículo 10 de la Ley del Organismo Judicial, Decreto número 2-89 del Congreso de la República de Guatemala, que regula que las normas se interpretarán conforme a su texto según el sentido propio de sus palabras, a su contexto y de acuerdo con las disposiciones constitucionales, al no interpretarse por parte de los jueces civiles, en el sentido propio de la palabra el Artículo 237 del Código Procesal Civil y Mercantil que contiene el procedimiento legal para entablar una demanda por la vía sumaria, vía correcta para el juicio sumario de desocupación.

El trabajo de investigación se formula de acuerdo a que la correcta interpretación de la ley hace innecesario que los propietarios de bienes inmuebles prueben la posesión anterior del mismo para lograr su desocupación.

Se ha planteado el objetivo de demostrar que la mala interpretación de la ley, viola el derecho de propiedad contenido en el Artículo 39 de la Constitución Política de la República de Guatemala y el Artículo 237 del Código Procesal Civil y Mercantil.

El capítulo primero analiza lo relativo a la institución de la posesión incluyendo algunos conceptos y caracteres de la posesión, por su naturaleza jurídica, su fundamento y clases de posesión, para poder tener un orden lógico y analizar en su oportunidad la no adecuada interpretación de la ley en el juicio sumario de

desocupación. En el segundo capítulo se aborda el tema del derecho de propiedad como derecho inalienable de toda persona, su concepto, definición y función social, como la propiedad privada como función social y modos de adquirir la propiedad. En el tercer capítulo se refiere concretamente al procedimiento de la desocupación en la vía sumaria, el capítulo cuarto se refiere al análisis de derecho comparado en los países de Venezuela, Costa Rica y Guatemala en relación con juicio sumario de desocupación y por último con el capítulo quinto, en donde se determina que no es necesario que los jueces de orden civil, obliguen a propietarios de bienes inmuebles, acreditando con títulos legítimos, probar la posesión del mismo.



Para la realización de la presente investigación se utilizó el método deductivo-inductivo, toda vez que con la normativa establecida en la interpretación de la ley, se concluye que efectivamente se viola el derecho inalienable de la propiedad por no interpretarse legalmente una norma jurídica, por lo que se parte de lo general como lo es el Código Procesal Civil y Mercantil hasta lo particular como individualizar las violaciones a la ley en que incurren los jueces del ramo civil en los procesos sumarios de desocupación.



## CAPÍTULO I

### 1. Posesión

#### 1.1 Consideraciones Generales

El concepto de posesión, ha sido un tema bastante confuso hasta el día de hoy, pues no ha existido unidad de criterios al respecto, unos autores opinan una cosa y otros otra, como lo confirma el autor Federico Puig Peña, en lo que se transcribe a continuación:

“Es un fenómeno general, que se observa ya desde los más remotos tiempos, que el ordenamiento jurídico, pese a la aspiración monopolista de las situaciones de derecho, va poco a poco acogiendo simples situaciones de hecho que viven y conviven con aquellas, unas veces fácilmente y otras en incómoda postura, en ocasiones, esa legislación del estado de hecho se recibe muy bien por la técnica, e incluso por las jurisprudencias; pero, en otras, la doctrina se resiste y, en el chocar de pensamientos legislativos y doctrinales surgidos al contacto de la realidad, se ocasiona una construcción defectuosa de las figuras, en la que ni los conceptos son seguros ni las normas coincidentes, sino que por donde quiera se observa un choque de artículos encontrados que producen el constante fracaso del sistema. Esto ha ocurrido precisamente con la posesión, uno de los principales estados de hecho, tolerado complacientemente por el orden jurídico e incluso salvaguardado, a veces, con más protección de la necesaria, pues en el afán de dar a la misma un encuadramiento jurídico, a toda costa, se ha ocasionado un verdadero conflicto



doctrinal y legislativo, que data ya de muchos siglos y que los juristas han sido impotentes para resolverlo, ante la fuerza del dislate de normas y discusiones. Y es que, por otra parte no ha sido solo una cultura jurídica la que ha puesto manos en este asunto, sino varias y así, tenemos el derecho romano, con su inminente sentido intencionalista de la posesión; el derecho germánico, con su sentido objetivo del problema y el derecho canónico, con su nota humanitaria de amparo a todo poseedor; los tres juntos, actuando en un deseo constante de dar solución a la problemática posesoria. Fruto de ello es como decimos, la desorientación de la doctrina y la falta de eje central en las legislaciones, lo que ocasiona, como sucede en la nuestra, la inseguridad de la interpretación de la ley.<sup>1</sup>

## 1.2 Concepto y caracteres de la posesión

Es la aptitud que consiste en conservar o guardar una cosa de modo exclusivo y de realizar en ella los mismos actos materiales de uso y disfrute como si fuera el propietario de cierta cosa.

El autor Jaramillo Velez en relación a la etimología de la palabra posesión, indica "La etimología de la palabra posesión es problemática, y si bien para unos se deriva de possessio, que a su vez deriva de sedere y del prefijo post, viniendo a significar sentarse, estar sentado, para otros se deriva de positio pedium, posición de pie. Desde luego es cierto, y en ello ya coinciden ambos orígenes o el sinónimo del primero sitzen y be-sitzen del derecho germánico, dar a la posesión un significado físico material, de hecho. Pero como ya afirmaba Bonfante, en las fuentes romanas

---

<sup>1</sup>. Puig Peña, Federico Compendio de Derecho Civil Español.2ª. Pág. 443.



no se relaciona la expresión posesión con ese significado material, sino más bien con un significado jurídico de poder señorío, dominación.”.<sup>2</sup>

Manuel Albadejo, por su lado opina respecto a la posesión: “No es algo puramente lógico que, construido abstractamente por la ciencia jurídica, deba ser admitido sin variación por todo derecho. Por el contrario, la idea que encierra la palabra posesión es una idea de derecho positivo, en el sentido de que cada ordenamiento puede concebir a su manera la figura en estudio y, dentro del derecho positivo, la palabra posesión tiene dos sentidos: como señorío o poder de hecho, y como derecho o poder jurídico”.<sup>3</sup>

Puig Peña al respecto ve al concepto como: “La posesión, pues, en su acepción estricta y propia, es una situación jurídicamente tutelada, por cuya virtud una persona tiene una cosa o ejercita un derecho, de tal forma que, actúa sobre los mismos como si fuera su titular verdadero. Afirmamos “como si fuera”, procurando alejarnos del poseedor “que es” el titular verdadero de la relación material con la cosa o el ejercicio del derecho. A la posesión del propietario no nos referimos, puesto que es una natural derivación del dominio. Esta es la verdadera posesión, a diferencia de la posesión en sentido amplio, que se refiere a toda relación material con la cosa y que, por ser tan amplio, se incrusta en muchas instituciones sin tener autonomía, la posesión en su sentido estricto, en su acepción de derecho real, en su consideración independiente, es la posesión que tiene apariencia de dominio, es la posesión de una persona, como si fuera el titular de la cosa o derecho.”<sup>4</sup>

<sup>2</sup>. Jaramillo Vélez, Lucrecio *Revista de Estudios de Derecho*, (s.e) Pág. 26.

<sup>3</sup>. Albadejo Manuel. *Concepto, estructura y clases de posesión*. Año 1962. Pág. 588.-

<sup>4</sup>. Puig Peña. *Ob. Cit.*. Pág. 446.



La posesión es una natural derivación del dominio, el cual es un elemento de la propiedad, lo que significa que el concepto en sí, es algo intrínscico del derecho del propietario de cualquier inmueble.

Por su lado Hernández Gil, expone su criterio en lo siguiente: “No cabe duda, sin embargo, que el supuesto básico de toda posesión es un estado de hecho, o, lo que es lo mismo, que en toda posesión, ante todo y sobre todo, vemos una relación o potestad de hecho del hombre sobre una cosa determinada, o lo que es lo mismo, la posesión es la más real y notoria de las relaciones jurídicas, toda vez que indica algo representable físicamente y en ella vemos ante todo una relación de hecho del hombre sobre una cosa determinada. La posesión es puro sentido material, es mas fácilmente entendible, pero cuando se desvanece, se hace lo fácil menos posible y se tiende a caracterizarla por aquel otro elemento jurídico, espiritual”.<sup>5</sup>

El autor Manuel Albadejo, trata de explicar en relación a posesión, en lo que a continuación se transcribe: “En el derecho alemán, la palabra posesión se puede entender con tres significados, que pone de relieve Pérez González y Alguer: a) Como hecho, es decir, como señorío real sobre una cosa determinada; b) Como ficción de posesión en los supuestos siguientes:

1) El heredero es poseedor desde la muerte del causante, aunque no posea efectivamente la cosa;

---

<sup>5</sup>. Hernández Gil. La Posesión. año 1962. Pág. 470.



2.- Cada uno de los partícipes de una cosa que se posea en común se entiende que el que ha poseído exclusivamente la parte que al dividirse le correspondería durante todo el tiempo que dure la indivisión;

3.- El que recupera, conforme a derecho, la posesión indebidamente perdida, se entiende que la ha disfrutado sin interrupción;

Finalmente, se entiende por posesión el conjunto de derechos derivados de la posesión de hecho o fingida.”<sup>6</sup>

En las dos primeras acepciones la posesión se puede ver como un hecho; en la tercera, se trata de un derecho subjetivo. Nuestro ordenamiento jurídico civil sustantivo en el Artículo 612 regula lo relativo a la posesión (concepto de posesión): “Es poseedor el que ejerce sobre un bien todas o algunas de las facultades inherentes al dominio”.

La propia legislación civil subjetiva guatemalteca, menciona lo relacionado al dominio, esto significa que la posesión es algo inherente a la propiedad, pero en casos específicos, pues es claro que hay muchas personas que únicamente tienen solo la posesión de la cosa.

### **1.3 Naturaleza jurídica de la posesión**

Ésta es uno de los modos para adquirir propiedad, y se logra mediante la posesión y la continuidad de la misma durante los plazos establecidos en la legislación. Se conoce también como prescripción adquisitiva o positiva, en virtud de la posesión a título de dueño prolongada.

---

<sup>6</sup>. Albaladejo Manuel. *Concepto, estructura y clases de posesión*. Año 1962. Pág. 589.



Puig Peña, explica en relación a la Naturaleza Jurídica lo siguiente: Hemos dicho que, desde el momento en que existe una relación material consciente y querida del hombre con una cosa, el derecho empieza a protegerla, por medio de los dispositivos posesorios que arbitró para defender al poseedor. Los jurisconsultos romanos se mostraron, como dice Castán, disconformes y vacilantes en orden a si la posesión es hecho o un derecho “.<sup>7</sup>

Así lo entendió Ihering y gran número de tratadistas que le siguieron en su punto de vista fundamental, al decir que siempre que existe un interés tutelado jurídicamente, existe un derecho. Otros autores insisten en que la posesión es un simple hecho, una tercera posición mantenida por Domat, Accarias y Merlin que distinguiendo en la mera tenencia o detentación y la posesión propiamente dicha atribuyeron a la primera el carácter de un mero hecho en tanto, que la posesión civil la consideraban como un verdadero derecho, considero que si nos atenemos a la relación de contacto material con la cosa exclusivamente, no cabe duda de que la posesión es hecho, pero si nos fijamos en las consecuencias jurídicas que ello produce, no cabe duda también que es un derecho.

Las consecuencias jurídicas son, fundamentalmente, las siguientes:

- a) La protección posesoria de los interdictos.
- b) El derecho del poseedor a los frutos, de la cosa poseída.
- c) El derecho del poseedor para el reintegro de las mejoras y gastos causados.
- d) La responsabilidad del poseedor por los deterioros sufridos en la cosa.
- e) El traspaso de la posesión a los herederos.

---

<sup>7</sup>. Puig Peña. Ob. Cit., Pág. 447

- f) La adquisición, en ciertos casos, del dominio por la usucapión.
- g) Los efectos especiales que se producen en la posesión de cosas adquiridas de buena fe.



Todas estas consecuencias jurídicas y otras mas, menos importantes que enumeraré posteriormente me hacen ver que la posesión no es un simple hecho; no es solo una relación material, eso, como decía Ferrara, será la causa que justifique el derecho del poseedor. Pero éste tiene un interés tutelado jurídicamente y por esto y por las otras derivaciones que se ocasionan, estamos ante una situación de hecho, que el ordenamiento jurídico ha incorporado hacia sí, configurándolas como un derecho.

Sobre si se trata de un derecho personal o real, también discuten los autores; pero va ganando terreno la doctrina que abiertamente admite la existencia de un derecho real dado lo inmediato de la relación del hombre con la cosa, siquiera como afirma Castan, estamos ante un derecho real de naturaleza especial, dada la protección meramente provisional que se le dispensa.

Puig Peña, indica que: "Se ha recogido aquí, como dice Castan, la tendencia que a favor de la presión de las inscripciones de posesión se había ido iniciando, y que se basaba, tanto en razones de tipo teórico (la de que la posesión, fundamentalmente, representa una situación de hecho que, como tal, escapa del área de protección del sistema registral inmobiliario), como en otras de carácter práctico (las pocas garantías que ofrecían las informaciones posesorias y la reducida importancia que éstas habían llegado a tener, sobre todo a partir de 1,934, por las

facilidades que el legislador concedió a la inscripción en virtud de (documento autentico).”<sup>8</sup>



#### 1.4 Fundamento de la posesión

Ha existido problemática entre los jurisconsultos, la solución del problema de filosofía jurídica encaminado a precisar porque la posesión, no siendo originalmente más que una situación de hecho, se protege, sin embargo, con medios jurídicos. A continuación algunos opiniones de autores, para determinar la fundamentación de la posesión.

Puig Peña, opina en relación al fundamento de la posesión: “Dos importantes doctrinas se disputan la solución del problema, la primera es la clásica, de profunda lógica y razón, defendida por Savigne, que basa la justificación en el principio fundamental de que nadie puede tomarse la justicia por su mano. Una vez constituido el Estado, dice, y establecido el orden social y jurídico, las violencias contra las personas o cosas deben ser prohibidas. Por consiguiente, si un propietario se encuentra, por no importar qué causa, desposeído de su cosa, no puede él por su propia autoridad, ir a cogerla violentamente de manos del poseedor, pues entonces cometería un delito o acto arbitrario, que los interdictos están llamados a evitar o reprimir, o lo que es lo mismo que, según el sistema de Savigny, los interdictos empiezan favoreciendo al usurpador incluso contra el mismo propietario. El motivo de la protección es la conexión íntima que existe entre el hecho de la posesión y el poseedor. El respeto debido a la persona se refleja indirectamente sobre el hecho. La

---

<sup>8</sup>. Puig Peña. Ob. Cit. Pág. 449



persona, en efecto, debe ser garantizada contra toda violencia. Hay en su posición algo que ha cambiado en su perjuicio cuando se ataca la posesión que tiene y el agravio que le es causado por violencia no puede ser enteramente reparado, sino por el restablecimiento o la protección de ese estado de hecho al cual la violencia ha atacado” .- <sup>9</sup>

En este sentido se fundamenta la protección a la posesión jurídicamente por el vínculo que existe entre el hecho de la posesión y el poseedor pues a este se le debe de garantizar contra toda violencia, pues cuando se pretende recuperar la posesión de la cosa, debemos de someternos a los procedimientos legales para obtenerla no con violencia.

### **1.5 Origen de la tutela posesoria**

Puig Peña, expresa respecto al origen de la tutela lo siguiente: “Ha sido muy discutida entre los romanistas e historiadores del derecho romano la determinación del cómo y cuándo comenzó el pretor a dispensar una tutela independiente a la posesión. Sobre este particular giran dos teorías, una de ellas, talvez la más favorecida por la doctrina entiende que el origen del amparo posesorio debe buscarse en los medios que se empezó a proteger a los poseedores del ager publicus (hacienda pública). Sabido es, en efecto, que estos terrenos eran propiedad del estado romano, quien los dio a los particulares en cultivo mediante el pago de un canon o “vectigal”. Pues bien; el estado romano no podía permitir los despojos o violencias de que pudiera ser objeto los tenedores de estas tierras; pero, como los

---

<sup>9</sup>. Ibid. Pág. 450.



mismos no eran propietarios, sino meros poseedores y por ende, defenderse con la acción reivindicatoria, resultaba necesaria la concesión de una defensa especial que los amparase contra eventuales lanzamientos. Esta tutela que concede a los poseedores, constituye el punto de partida de la dispensada, después, a todo poseedor por el derecho clásico y justiniano. La otra explicación histórica de cómo y cuando surge el amparo de la posesión, la dan aquellos que la hacen arrancar de la atribución interina de la cosa discutida que el Magistrado romano hacía a uno de los litigantes, mientras se dilucidaba la cuestión referente a la propiedad de la misma. Esta atribución, dice Arias Ramos, señala el fin de la violencia material, iniciando un estado legalmente provisional, que no podía ser removido sino por declaración judicial. Amparándose en esta atribución interina, la jurisprudencia moldeó la figura de la posesión, así como la protección jurídica que le dispensa. Esta doctrina no tiene muchos partidarios, pero comprendiendo la importancia que en muchas instituciones romanas tienen las actuaciones procesales y la evidente necesidad de acabar con la violencia privada, puede hacer pensar que el origen de esa atribución interina sea históricamente anterior al *ager publicus*. Los autores, sin embargo, se inclinan en su mayoría, como dijimos, por la tesis que primeramente hemos señalado”.<sup>10</sup>

Nuestra legislación civil, incluye la tutela de la posesión en el Código Procesal Civil y Mercantil, en los Artículos 229 inciso 1o. y 5º. que establecen que se tramitarán en la vía sumaria los asuntos de arrendamiento desocupación y los interdictos; en el Artículo 237 establece respecto al desahucio en la que establece que se puede

---

<sup>10</sup>. Ibid. Pág. 450



plantear la demanda entre otros, por los que comprueben tener derecho de posesión del inmueble por cualquier título legítimo, el Artículo 249 que da el procedimiento de los interdictos, que proceden respecto de bienes inmuebles; Los Artículos 612, 614, 615, 617, 620 del Código Civil, se relacionan todos respecto de la posesión, y el 617 del mismo cuerpo legal en el que se transcribe que la posesión es presunción de propiedad mientras no se compruebe lo contrario.

### **1. 6 Clases de posesión**

El autor tantas veces mencionado, Puig Peña, lo clasifica de esta forma:

“Ya en Roma se admitieron tres clases de posesión:

- a) La de los meros detentadores que no merecían la tutela de los interdictos;
- b) La natural que ya disfrutaba de dicha tutela y;
- c) La de posesión civil que además de dicha protección estaba amparada por la acción pública y cuando se ejercía en concepto de dueño, servía de base firme para la usurpación.- En el derecho justiniano tan solo se recopiló la antítesis de *possessio naturalis* y *possessio civilis*, que paso a nuestras partidas, donde tampoco se formularon con claridad sus respectivos conceptos”.- <sup>11</sup>

Las define como a continuación se indica:

### **1. 7 Posesión natural y posesión civil**

“Posesión natural es la tenencia de una cosa o el disfrute de un derecho por una persona. Posesión civil es esa misma tenencia o disfrute, unidos a la intención de ver la cosa o derecho como suyos. En referencia los elementos personales de la

---

<sup>11</sup>. Ibid. Pág. 457



posesión es notar que, bastando para ostentar la titularidad de un poder, en cualquier manera, capacidad jurídica, puede ser sujeto de la posesión cualquier persona física o jurídica. Sin embargo, y para que una mejor correcta exposición de la materia, distinguiremos entre los elementos personales que intervienen en la adquisición de la posesión, de aquellos otros que figuran en su ejercicio, si bien limitándonos a hacer ligeros apuntes, toda vez que un estudio mas detallado de los mismos se hace en otros lugares: a) Persona que puede intervenir en la adquisición de la posesión, resulta que la posesión puede adquirirse: por la propia persona que va a disfrutar de la posesión, y ello aún cuando fueran menores e incapacitados, si se trata de la simple ocupación para uso de los derechos que de la posesión nazcan a su favor, también pueden adquirir la posesión por sus representantes legales. Y así mismo por el mandatario o por un tercero, sin mandato alguno de la persona que va a disfrutarla.- b) Personas que intervienen en el ejercicio de la posesión: En cuanto al ejercicio de la posesión y de los derechos que nacen de la misma, ha de ser llevado a cabo por persona capaz o cuya capacidad quede completada por la asistencia de sus representantes legales, si son incapaces, si bien esta puede valerse de si misma, transferir a otro la posesión inmediata o valerse del servidor de la posesión”.- <sup>12</sup>

---

<sup>12</sup>. Ibid. Pág. 457



### **1.8 Posesión en concepto de dueño y en concepto distinto del de dueño**

“La posesión en los bienes y derechos puede tenerse en uno de dos conceptos o en el de dueño, o en el de tenedor de la cosa o derecho para conservarlos o disfrutarlos, perteneciendo el dominio a otra persona”.- <sup>13</sup>

### **1.9 Posesión de buena o de mala fe**

“Otra de las clasificaciones más importantes de la posesión y además, una de trascendencia extraordinaria, puesto que es base de consecuencias fundamentales en este instituto, es aquella que la distingue, según que intervenga o no la buena fe.”<sup>14</sup>

El Decreto Ley número 106 regula en el Artículo 623 a la buena fe y contempla que la buena fe del poseedor consiste en la creencia de que la persona de quien recibió la cosa era dueña y podía transmitir su dominio, el Artículo 628 regula lo relativo al poseedor de mala fe “Es poseedor de mala fe el que entra a la posesión sin título alguno para poseer, y también el que conoce los vicios de su título que le impiden poseer con derecho.

El mismo cuerpo legal en el artículo 629 regula lo relativo a la posesión de mala fe y la define así “El poseedor de mala fe está obligado a la devolución del bien que ha poseído y de sus frutos o el valor de estos estimado al tiempo que los percibió o los debió percibir y a responder de la pérdida o deterioro de la cosa, sobrevenidos por su culpa o por caso fortuito o fuerza mayor salvo que pruebe que tal pérdida o deterioro se habría causado aunque la posesión la hubiere tenido el propietario”.-

---

<sup>13</sup>. Ibid. Pág. 459.

<sup>14</sup>. Ibid. Pág. 462



Además contempla lo relativo a la posesión discontinua, posesión violenta, posesión pública y clandestina y la posesión de bienes inmuebles en los artículos 630, 631, 632 y 633 definiéndolas como:

- a) Posesión discontinua: Existe discontinuidad en la posesión cuando la cosa poseída se abandona o desampara por mas de un año o antes, cuando expresa o tácitamente se manifiesta la intención de no conservarla.
- b) Posesión violenta: Es posesión violenta, la que se adquiere por la fuerza o por medio de coacción moral o material contra el poseedor, contra la persona que lo representa o contra quien tiene la cosa nombre de aquel.
- c) Posesión pública y clandestina: Posesión pública es la que se disfruta de manera que pueda ser conocida de todos y clandestina, la que se ejerce ocultándola a los tienen derecho para oponerse a ella.
- d) Posesión de bienes inmuebles: Tratándose de bienes inmuebles la posesión por diez años, con las demás condiciones señaladas en el Artículo 620, (Justo título, buena fe, continua, publica y pacífica, y por diez años) da derecho al poseedor para solicitar su titulación supletoria.-

### **1.10 Posesión en nombre propio y ajeno**

“La posesión se ejerce en las cosas o en los derechos por la misma persona que los tiene y los disfruta, o por otra en su nombre.”<sup>15</sup>

---

<sup>15</sup>. Ibid. Pág. 463.



El Código Civil regula en el Artículo 613 lo relativo a la posesión temporal, contempla que se es poseedor temporal en virtud de un derecho inmediato, correspondiendo la posesión mediata a quien le confirió tal derecho.

En el Artículo 619 nuestro ordenamiento civil sustantivo regula lo relativo a la posesión actual, anterior e intermediaria, y el legislador redactó el Artículo de la siguiente forma: "La posesión actual y la anterior hacen presumir la posesión intermedia, pero la posesión actual no hace presumir la anterior".-

Finalmente se puede determinar, que la posesión, se encuentra regulada en las normas civiles guatemaltecas, especialmente en el Código Civil, dentro de lo que se denomina modos de adquirir la propiedad. Para el efecto es necesario realizar una distinción en lo que es el propietario o dueño de un bien inmueble y lo que se refiere propiamente al ejercicio y derecho que se ejerce en la posesión, que consiste en que una persona sin ser propietaria ejerce algunos derechos sobre un bien inmueble que lógicamente pertenece o al Estado o a un tercero.

Por otra parte, la posesión es una de las instituciones del derecho civil más antiguas y estudiadas durante mucho tiempo y como consecuencia de ello Guatemala no ha sido la excepción y la ha incorporado en todos los Códigos Civiles que han estado vigentes en el país incluyendo por supuesto el último.

Se conoce también, como la protección posesoria y establece acerca de la propiedad el derecho inherente de toda persona y de la posesión un límite a dicho ejercicio. Por otra parte, en caso de ejercer el derecho de posesión, por lo general este se declara en sede judicial y no por decisión de un particular. Por lo tanto, las normas civiles guatemaltecas reconocen tanto la posesión de buena y de mala fe.



Siendo la posesión como anteriormente se ha dicho un tópico bastante conocido y a la vez estudiado por muchos países, concluyo en lo siguiente: Si interpretamos lo que el legislador trata de decir en el texto transcrito del Artículo 237 del Código Procesal Civil y Mercantil comprenderíamos que éste lo que pretende es la protección al propietario de la posesión de un inmueble a que éste tiene derecho, pues establece con claridad y en el sentido propio de sus palabras, que si se comprueba tener derecho de poseer un inmueble por cualquier título legítimo, podremos utilizar la vía sumaria; sin embargo los jueces y magistrados interpretan lo contrario, pues con tantos fallos dictados y confirmados por la autoridad superior insisten en declarar las demandas Sumarias de desocupación sin lugar, ya que consideran que si nunca los propietarios han tenido la posesión física de los inmuebles, deben acudir a la vía ordinaria; aunque estos demuestren tener el derecho de poseer los mismos, con títulos legítimos; entonces me pregunto ¿Qué entienden nuestros funcionarios judiciales por título legítimo? ¿No significa que estos título demuestran auténticamente el derecho de poseer un bien?.

Con lo anterior puede decirse que la posesión es un elemento intrínseco del derecho de propiedad, pero con la condición que ésta se demuestre.

## CAPITULO II



### 2. La propiedad

#### 2.1 Aspectos generales

Entre los derechos reales, que ocupa un lugar preeminente, por su misma naturaleza, y por los efectos que produce, es la propiedad, pues es la más amplia y perfecta de las relaciones jurídicas que el hombre puede establecer sobre las cosas.

El Instituto Balmes, define lo relacionado al Dominio de la siguiente manera; “El dominio es la institución fundamental en cuyo derredor gravita el universo jurídico privado dando lugar a la corriente que ha venido llamándose “dominio centrismo” y que atribuye al dominio el papel de base y fundamento del conjunto de ciencias sobre el hombre”<sup>16</sup>

Manuel Fairen Martínez, define a la Propiedad como: “el paradigma del derecho subjetivo, el punto clave del mundo patrimonial, hasta el punto de que todas las instituciones jurídico privadas de trascendencia económica encuentran en la propiedad su más genuina expresión y participan de algún modo en el arquetipo máximo que constituye el dominio”<sup>17</sup>

Puig Peña, discute el tema: “Sobre la propiedad ha girado todo el desarrollo conceptual del derecho de cosas, siempre ha sido, en efecto el basamento de la dogmática inmobiliaria, aunque, hoy corrientes venidas de campos extremistas pretendan anular su existencia o menoscabar su predicamento, siempre resultará que

---

<sup>16</sup>. Instituto Balmes. *La Propiedad, Una crítica de dominio centrismo* (s.e) Pág. 236.

<sup>17</sup>. Manuel Fairen Martínez. *La propiedad, Teoría de Errores*. (s.e) Pág. 127

el dominio es la piedra angular de todo el desarrollo jurídico en este mundo, que sirve de medio para la satisfacción de las exigencias humanas”.<sup>18</sup>



Dentro del campo jurídico encontramos problemas con la terminología en el sentido de considerar que los términos: propiedad y dominio son sinónimos, pero De Diego Clemente, lo detalla así: “Estimo que el dominio es un término más extenso que la propiedad, puesto que por el primero se designa tanto el dominio directo como el útil, mientras que con la palabra propiedad se hace referencia sólo al directo”.<sup>19</sup>

Agrega Diego Clemente que “La propiedad es mas extensa que el dominio, pues que la palabra propiedad sirve para designar toda relación del hombre con la naturaleza y todo poder sobre ella, mientras que el dominio se debe aplicar únicamente al poder pleno, indiviso e ilimitado, de la persona sobre una cosa del mundo exterior, así no toda propiedad es dominio, pero este, en cambio, constituye un genero o clase de propiedad, la que supone una propiedad plena indivisa e ilimitada”<sup>20</sup>

## 2. 2 Concepto de la propiedad

La propiedad es el poder pleno de un hombre sobre una cosa para la satisfacción de sus necesidades y sus fines, con sujeción a las normas jurídicas positivas. Su naturaleza jurídica se considera como un derecho real que otorga poder y disposición sobre un bien.

<sup>18</sup>. Puig. Peña. Ob. Cit. Pág. 47

<sup>19</sup>. De Diego, Clemente. Curso Elemental de Derecho Civil Español. Pág. 48 . -

<sup>20</sup>. Ibid. Pág. 48



Manuel Fairen Martínez, relata cómo el Código de Napoleón define propiedad y dice: “El Derecho de gozar y disponer de las cosas de la manera absoluta”<sup>21</sup>.

Puig Peña, define la propiedad como “El señorío general e independiente de la persona sobre la cosa, para los fines reconocidos por el derecho, dentro de los límites por él establecidos”<sup>22</sup>.

Fairen Martínez indica que la propiedad es: “ aquella relación jurídica por cuya virtud una cosa se encuentra sometida de modo completo y exclusivo a la acción de nuestra voluntad, sin más limitaciones de las que las leyes establecen o autorizan”<sup>23</sup>.

Nuestro ordenamiento civil sustantivo regula en el artículo 464 que “La propiedad es el derecho de gozar y disponer de los bienes dentro de los límites y con la observancia de las obligaciones que establecen las leyes”

### **2.3 Reconocimiento del derecho de propiedad privada**

Nuestro ordenamiento jurídico establece en la Carta magna el derecho de propiedad en el Artículo 39 y se refiere a que : “Se garantiza la propiedad privada como un derecho inherente a la persona humana. Toda persona puede disponer libremente de sus bienes de acuerdo con la ley “; este mismo Artículo agrega: “El estado garantiza el ejercicio de este derecho y deberá crear las condiciones que faciliten al propietario el uso y disfrute de sus bienes, de manera que se alcance el progreso individual y el desarrollo nacional en beneficio de los guatemaltecos”.-

---

<sup>21</sup>. Fairen Martínez Manuel. La propiedad. Pág. 406

<sup>22</sup>. Pueig Peña. Ob. Cit. Pag. 48

<sup>23</sup>. Fairen Martínez. Ob. Cit. Pag. 406.



Este derecho se reconoce como inherente a la persona humana. Sin embargo, no es propio de la vida en sociedad el ejercicio absoluto de este derecho. La afirmación encuentra también asidero en el principio que la misma Constitución recoge en el Artículo 44, de que el interés social prevalece sobre el particular. Ello en armonía con el principio de dominio eminente del Estado sobre su territorio, según el cual, éste puede ejercer su actividad como ente soberano, para el logro de sus fines, con la amplitud que le permite la ley fundamental del país.

Sin embargo, existen casos en que la propiedad privada puede ser motivo de expropiación de conformidad con el Artículo 40 de la Constitución Política de la República de Guatemala que regula que: "En casos concretos, la propiedad privada podrá ser expropiada por razones de utilidad colectiva, beneficio social o interés público debidamente comprobados. La expropiación deberá sujetarse a los procedimientos señalados por la ley, y el bien afectado se justipreciará por expertos tomando como base su valor actual". Además agrega este Artículo que: "La indemnización deberá ser previa y en moneda efectiva de curso legal, a menos que con el interesado se convenga en otra forma de compensación. Solo en caso de guerra, calamidad pública o grave perturbación de la paz puede ocuparse o intervenirse la propiedad, o expropiarse sin previa indemnización, pero ésta deberá hacerse inmediatamente después de que haya cesado la emergencia. La ley establecerá las normas a seguirse con la propiedad enemiga. Que la forma de pago de las indemnizaciones por expropiación de tierras ociosas será fijado por la ley. En ningún caso el término para hacer efectivo dicho pago podrá exceder de diez años."-



La Gaceta número 7 de la Corte de Constitucionalidad dice al respecto que el Estado de Guatemala protege el Derecho de propiedad de conformidad con el Artículo 41 de la Constitución Política de la Republica de Guatemala, que regula: "que por causa de actividad o delito político no puede limitarse el derecho de propiedad en forma alguna. Se prohíbe la confiscación de bienes y la imposición de multas confiscatorias. Las multas en ningún caso podrán exceder del valor del impuesto omitido".- "Este Artículo constitucional contiene diferentes fracciones, cuya inteligibilidad puede resultar de su sola lectura aislada, sin que sea necesario deducirlas, de otras. La descomposición factorial del Artículo daría el resultado siguiente: a) Por causa de actividad o delito político no puede limitarse el derecho de propiedad en forma alguna; b) Se prohíbe la confiscación de bienes; c) Se prohíbe la imposición de multas confiscatorias; y d) las multas en ningún caso podrán exceder del valor del impuesto omitido. La circunstancia de que en el mismo artículo se incluyan normas que garantizan derechos políticos y derechos a la propiedad con disposiciones relativas al régimen tributario no justifica la tesis que por no incluirse referencia al motivo político no puede estimarse que haya limitación al derecho de propiedad, confiscación de bienes o multa confiscatoria, ya que, como se ha visto, estos tres aspectos son separados de la norma precisa que figura en la primera parte del citado Artículo por lo que deberá entenderse que el resto de supuestos del mismo operan en cualquier caso, haya o no motivo político. El hecho de que este último aspecto, de conocida justificación histórica por las vicisitudes políticas del país, se haya incluido en dicho Artículo, no lo liga necesariamente con las prohibiciones

referidas, que tienen inoperatividad para todos los casos independientemente de sus motivos”.<sup>24</sup>



#### **2. 4 Delimitación del contenido de la propiedad privada por su función social**

La propiedad privada que garantiza la Constitución Política de la República de Guatemala en su Artículo 39 se encuentra delimitada por cuestiones puramente sociales, de calamidad pública, guerra o perturbación de la paz , así lo establece el Artículo 40 de la nuestra Carta Magna que regula: “ En casos concretos, la propiedad privada podrá ser expropiada por razones de utilidad colectiva, beneficio social o interés público debidamente comprobados. La expropiación deberá sujetarse a los procedimientos señalados por la ley, y el bien afectado se justipreciará por expertos tomando como base su valor actual, la indemnización deberá ser previa y en moneda efectiva de curso legal, a menos que con el interesado se convenga en otra forma de compensación. Solo en caso de guerra, calamidad pública o grave perturbación de la paz puede ocuparse o intervenirse la propiedad, o expropiarse sin previa indemnización, pero ésta deberá hacerse inmediatamente después de que haya cesado la emergencia. La ley establecerá las normas a seguirse con la propiedad enemiga. Que la forma de pago de las indemnizaciones por expropiación de tierras ociosas será fijado por la ley. En ningún caso el término para hacer efectivo dicho pago podrá exceder de diez años”.-

El Decreto Ley número 106 regula en el Artículo 467 lo relativo a la expropiación forzosa que establece lo siguiente: “La propiedad puede ser expropiada por razones

---

<sup>24</sup>. Gaceta No.7, Pág. 28, expediente No. 164-87 sentencia 25-02-88



de utilidad colectiva, beneficio social o interés público, previa indemnización determinada de conformidad con la ley de la materia”.-

Nuestro ordenamiento jurídico no enumera en forma particular lo que significa utilidad colectiva, beneficio social o interés público, sin embargo la Ley de Expropiación se limita a establecer en el Artículo uno que: “. . . 1º. Que se entiende por utilidad o necesidades públicas o interés social para los efectos de esta ley todo lo que tienda a satisfacer una necesidad colectiva.” pero como no queda a criterio de la autoridad expropiante esa interpretación, se encomienda tal función al Organismo Legislativo, que siguiendo el proceso de formación y sanción de la ley, emite la declaración de que en un caso concreto procede expropiar por razones indicadas, y con este marco legal se desarrolla la subsiguiente actividad administrativa.

## **2. 5 Modos de adquirir la propiedad**

Son aquellos actos jurídicos, que dan como resultado la adquisición del derecho de propiedad sobre un bien

Algunas formas de estos actos jurídicos, tales como:

### **\* *Modos originarios***

Cuando la adquisición de la propiedad se realiza sin existir relación jurídica con el anterior propietario o cuando no existe anterior propietario. En el primer caso tenemos por ejemplo la usucapión, también denominada prescripción adquisitiva o sea el derecho por medio del cual el poseedor de una cosa adquiere la propiedad de ella por la continuación de la posesión, durante el



tiempo fijado por la ley. En el segundo, puede ponerse como Ej. La compra de un bien que no ha pertenecido antes a nadie.

\* ***Modos derivativos***

Estas maneras son las que tienen lugar cuando preexiste el derecho de la propiedad sobre un bien, y este es transmitido a otra persona en virtud de una relación jurídica. Ejemplo la compraventa y por razón de ella pasa a ser propiedad de otra persona.

***Clasificación de los modos derivados de adquirir la Propiedad***

• ***Mortis Causa :***

Tiene lugar cuando los efectos jurídicos de la transmisión de dominio surgen a partir del fallecimiento de quien trasmite el dominio.

• ***Entre vivos:***

En este caso los efectos jurídicos de la transmisión del dominio tienen lugar en vida del enajenante y del adquirente

• ***A título Universal***

Tiene lugar cuando el enajenante transmite su patrimonio como un todo o bloque económico en este caso se le conoce como herencia

• ***A título Particular***

Tiene lugar cuando se transmiten bienes específicos o determinados, ya sea en vida de las partes compra, venta donación o mortis causa legado

• ***A título Gratuito***

Cuando surge la transmisión del dominio como una mera liberalidad patrimonial de su titular sin que exista una prestación por parte del adquirente,



ejemplo una donación

- **A título Oneroso**

Cuando el que recibe la transmisión del dominio, a cambio entrega una mera contra prestación que puede ser el dinero precio o en especie permuta

**Entre otra clasificación se encuentra:**

- **Modos Civiles:**

Donde se presupone la existencia del derecho, bien en el propio adquirente, en otra persona y que se subdivide según que el derecho preexista en el mismo adquirente (como la accesión.)

- **Modos Naturales:**

No presupone la existencia del derecho y transferencia (como la tradición o el consentimiento donde impere el principio consensual).

En la sentencia de fecha veinticinco de febrero de mil novecientos ochenta y siete, dictada por la Corte de Constitucionalidad, opinan lo siguiente relacionado a las formas de adquirir la propiedad: "Se entiende por modos de adquirir la propiedad aquellos hechos jurídicos a los cuales la ley reconoce la virtud de hacer surgir el dominio en un determinado sujeto. Si contemplamos, en efecto, el origen de gran número de propiedades, en todos los casos posibles, vemos que en su nacimiento pueden intervenir diversas clases de hechos. Puede, efectivamente, ser la naturaleza misma en el desenvolvimiento de sus leyes, a veces inescrutables, la que da causa y nacimiento a la propiedad, asignando por ley de vida una determinada cosa a una persona que posee una cosa singular, en razones de aproximación. Puede también,

en otras, ser la misma sociedad la que, con un acto de autoridad, provee el nacimiento del dominio, recibéndolo para sí en trance de utilidad general o asignándolo a un sujeto determinado, en méritos de solución de un procedimiento.



Pueden finalmente ser los particulares mismos los que den causa y nacimiento a la propiedad, y esto, realizarse en acto de soberanía privada sobre las cosas o en acto de voluntad, bien unilateral o decididamente concordada. Esta última causa, de modo de adquisición es, ciertamente, la demás trascendencia, por ser la más común y por comprender la inmensa mayoría del porcentaje adquisitivo. La propiedad en efecto, generalmente se adquiere a través del dispositivo de la voluntad humana, concordada por imperativo de la propia característica del dominio, si bien se precisa la unión de otros elementos, que permitan la total sumisión de la cosa a su titular y el conocimiento de la misma, para su respeto por los terceros”.<sup>25</sup>

Por lo antes expuesto, es necesario indicar que la propiedad como una institución del derecho civil, ha sido reconocido ese derecho, tanto en el derecho romano como en el derecho germano y otras civilizaciones que se han preocupado de dicho estudio. Por lo tanto, es necesario indicar que el derecho de propiedad no solo ha sido reconocido por los Códigos Civiles de América Latina sino que modernamente también ha sido reconocido constitucionalmente, ya que el estado se ha preocupado en reconocer y garantizar el derecho de propiedad al considerarlo a un derecho inherente de toda persona de poder disponer libremente de sus bienes con las limitaciones que la ley establece.

---

<sup>25</sup>. Puig Peña. Ob. Cit. Pág. 182.



La institución de la propiedad tiene un fundamento histórico legal y constitucional y para el efecto, dichos términos consideran que es un vínculo jurídico por el cual una persona tiene la facultad exclusiva de obtener la generalidad de los servicios sobre una cosa a excepción de los límites que la ley establece.

La perpetuidad es un derecho exclusivamente de la propiedad, y establece que el dominio que se tiene sobre una cosa es perpetua por lo tanto, se considera que no caduca. Sin embargo, es de indicar que la propiedad ha sido estudiada por juristas filósofos y sociólogos en la búsqueda del fundamento a la propiedad y para el efecto presenta múltiples teorías.

El tema de la propiedad ha generado un problema social, ya que parte toda su evolución no sólo en la historia del derecho, sino su regulación a partir de la Revolución Francesa, ya que dicho movimiento logró eliminar la propiedad feudal.

Modernamente, la propiedad no solo responde a derechos sino también a derecho y obligaciones todas estas derivadas o complementadas de los poderes que corresponden al propietario. Otro fenómeno que se observa en la propiedad del derecho moderno es la ampliación de los límites, la idea de límite es inherente al derecho de propiedad como a todo derecho subjetivo y por lo tanto en las disposiciones legales y constitucionales, por lo general aparecen determinadas dichas limitaciones.

Las nuevas orientaciones con respecto a la propiedad consideran que es una función individual, familiar y social y en ese orden ha existido siempre la necesidad de reforzar el carácter social de la propiedad, aún no tomando en consideración los intereses del Estado y como consecuencia de ello en algunas disposiciones legales

guatemaltecas existen leyes civiles, administrativas, penales en las cuales se hace referencia y reconocimiento al pleno ejercicio de propiedad en Guatemala.



La propiedad entonces si como se dijo anteriormente en los párrafos anteriores, es considerada que ocupa un lugar preeminente dentro de los derechos reales y que la Constitución Política de la República de Guatemala garantiza que la propiedad es un derecho inherente a la persona humana, cabe agregar que ella en si abarca un todo, me refiero a que uno de sus elementos es el dominio sobre la cosa y el derecho de poseer ese bien, por lo tanto si se demuestra que se es propietario de un inmueble con un título legítimo también se goza y se dispone de la posesión del mismo y no es necesario que el propietario obtenga la reivindicación del inmueble de su propiedad de manos del intruso o simple tenedor, por la vía ordinaria, pues el Artículo 237 del Código Procesal Civil y Mercantil, nos da la vía a seguir.

## CAPITULO III



### 3. El juicio sumario

#### 3.1 Concepto:

Es un proceso de Conocimiento, cuyo fin es el resolver controversias, que culminan con la declaración de un derecho, siguiendo para ello los procedimientos correspondientes a los juicios ordinarios, pero en forma más breve, sin perder las características del juicio ordinario.

Federico Puig Peña, define al juicio sumario como: "Aquel en que no se sigue el orden lento y solemne de los juicios ordinarios, sino trámites breves, para el intento, por convenir así a la naturaleza del negocio a la urgencia que el mismo reclama. Llámese extraordinario porque en él 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"<sup>26</sup>

Comparto la definición de este autor, pues efectivamente no se sigue el orden lento y solemne de los juicios ordinarios, pues su trámite es más breve, pues se ajusta a la naturaleza del negocio que el mismo se reclama.

Se dice juicio de conocimiento extraordinario porque en él se ventilan asuntos especiales, que no reclaman el orden común y ordinario de los demás, sino uno en particular, como los indicados en el Artículo 229 del Código Procesal Civil y Mercantil, que para el presente caso nos interesa el inciso 1º , relacionado a los asuntos de arrendamiento y desocupación .

---

<sup>26</sup>. Ibid.; Pág. 460

Con la creación del Artículo 237 del mismo cuerpo legal, se abrió la posibilidad de reivindicar a través de la vía sumaria, bienes inmuebles que no fueran poseídos por virtud de contrato de arrendamiento, asunto particular, considero, lo que no era posible con el Código de Enjuiciamiento Civil y Mercantil contenido en el Decreto legislativo 2009, que los refería invariablemente a la vía ordinaria, lo que se consideró injusto.-



### **3.2 Antecedentes legislativos sobre el juicio sumario**

Las principales leyes adjetivas que en materia civil nos han regido hasta la fecha son tres. A) El Código de procedimientos Civiles. Contenido en el Decreto Gubernativo 175 del 8 de marzo de 1,877, B) El Código de Enjuiciamiento Civil y Mercantil contenido en el Decreto Legislativo 2009 del 20 de mayo de 1,934 cuyo proyecto se atribuye al Abogado Carlos Castellanos; y C) El Código Procesal Civil y Mercantil contenido en el Decreto Ley 107 del 14 de septiembre de 1,963, que actualmente nos rige cuya paternidad corresponde a la comisión integrada por el Doctor Mario Aguirre Godoy y a los abogados Enrique Peralta Méndez y José Morales Dardón.-

El primero de los códigos mencionados limitaba el Juicio sobre el arrendamiento en el Artículo 1044 por las siguientes causas:

- 1º.- El cumplimiento del termino estipulado en el contrato;
- 2º.- En el cumplimiento del plazo que por el Código Civil se fija para la terminación del contrato por tiempo indefinido;
- 3º.- La falta de pago de una sola de las pensiones, que se hubieren convenido expresamente y,

4°.- La infracción manifiesta de cualquiera de las condiciones que con el Código Civil motivan la rescisión del contrato.-



Por su parte el Decreto 2009 contemplaba el juicio de desahucio por las siguientes razones:

1°.- Por el cumplimiento del término estipulado en el contrato;

2°.- 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; y

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

Lo novedoso surge con la creación del Decreto ley 107 en el Artículo 237 que dice textualmente que:” 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.-“

Los autores de éste decreto consideraron indispensable incluir en esta materia todos aquellos casos en que, con la ley anterior, no siendo derivados del arrendamiento, necesariamente tenían que acudir a la vía ordinaria, haciendo gravoso el trámite de manera injusta.

Del proyecto del profesor Couture únicamente se tomó el Artículo 210 para integrar el segundo párrafo del Artículo 27 que motiva el comentario y dice: “El desalojo de los bienes inmuebles puede requerirse indistintamente, mediante los procedimientos del juicio sumario o en las condiciones establecidas en la Ley del 16

de diciembre de 1927 y complementarlas a la misma,” que al adecuarse a nuestra legislación, se refirió solamente a la desocupación que se intenta contra el inquilino desde luego que co-existe una Ley de Inquilinato.



De los incisos que contienen las causas del Decreto Legislativo 2009, merece aclaración el 2º. por cuanto pareciera un contrasentido que se diga “por el cumplimiento del plazo” y que a la vez se hable de “tiempo indefinido” pero es el caso que las leyes que regulaban las obligaciones y contratos (en este caso el de arrendamiento) por tiempo indeterminado, no finalizaba si una de las partes no avisaba al otro que ponía fin al contrato con anticipación de treinta, quince u ocho días respectivamente, pues lo indeterminado se entendía por años, semestres o meses, según se hiciese el pago de la renta.-

Dicho artículo señala lo siguiente: 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.”

Con lo indicado en el mencionado fundamento legal, es obvio, que dicha demanda Sumaria de Desocupación, puede ser planteada por el propietario que compruebe tener derecho de poseer un inmueble por cualquier título legítimo, entiendo que una vez se compruebe tal derecho, no hay necesidad de demostrar posesión alguna.

Sin embargo, de tal flexibilidad creo, se ha hecho uso inadecuado ya que algunos litigantes y algunos jueces, no toman en consideración que el bien tutelado

es únicamente la posesión y que nuestra ley sustantiva la concede al que la tiene en la actualidad, de donde se hace imperativo que para recurrir a la vía sumaria con el fin de reivindicar bienes inmuebles, se pruebe que tal posesión la tuvo con anterioridad quien la reclama, y que quien no pueda producir esa prueba, acuda a la vía ordinaria, donde no se le exigirá, pues resulta como uno de los derechos inherentes al dominio debidamente inscrito.



El tema sugiere alguna dificultad que se opta por eludir el mismo, generalmente alimentados por la comodidad, más que por desconocimiento y, a veces, por la creencia de que el juicio sumario es mucho más breve que el ordinario, no obstante que en la práctica de los tribunales generalmente se viene a demostrar que tanto dura el uno como el otro.-

### **3.3 En materia del juicio sumario, el derecho de posesión como causa suprema de discusión**

El Artículo 237 del Código Procesal Civil y Mercantil está incorporado al capítulo III del título III que se refiere exclusivamente, a juicios sobre arrendamientos y desahucio en los que no pueden discutirse por esta vía ni derechos de propiedad, ni derechos de posesión. Sin embargo se pueden tratar en ellos aquellos asuntos que, aparte de los derivados del arrendamiento persigan la restitución de inmuebles a quienes les corresponde la posesión por las causas allí mismas establecidas.

De esa cuenta no puede esquivarse el cabal conocimiento del concepto que de la posesión tiene nuestra legislación actual que, sin definirla, el Artículo 612 del Código Civil reputa como poseedor al "Que ejerce sobre un bien todas o algunas de

las facultades inherentes al dominio". Con este precepto se incorporó primera a nuestra legislación la llamada Teoría de la Presunción de firmeza debida al genio del maestro Ihering, apartándose nuestra Ley sustantiva de la Teoría clásica que requería del "Corpus" y del "ánimus" sostenida tanto en el Código Civil promulgado bajo el numero 1932 de la Asamblea Nacional Legislativa. En ambos se definía la posesión en forma muy similar como "la tenencia o goce de un bien con el ánimo de conservarlo para sí" (como regula el Artículo 479 de este ultimo)



En los dos textos se producía la posesión llamada "natural" derivada de la mera aprehensión de la cosa y la "civil" que aún sin aprehensión, se daba por ministerio de la Ley.-

La adopción de la teoría alemana de la presunción, la justifica el maestro guatemalteco Federico Ojeda Salazar cuando dice que la protección que se concede al poseedor atiende a una doble necesidad, la de asegurar el orden jurídico y la de proteger al que se presume que es propietario.

Es por ello que la manifestación de actos externos resulta suficiente para proteger la posesión. Reconozco que esta teoría elude la dificultad que plantea la protección al intruso o al poseedor precario en base al principio de que casi siempre el poseedor es el propietario, que abona la llamada Teoría de la Paz.-

Sin embargo ¿Cómo conciliar el Artículo 641 del Código civil que reputa poseedor al heredero aunque lo ignore, con la exigencia de demostrar la posesión anterior que a nuestro juicio debe exigirse en la aplicación del Artículo 237 del Código Procesal Civil y mercantil?



Creo que aquel Artículo fue concebido en razón de que no debe haber continuidad en la posesión y que es precisamente, el del presunto heredero que justifica aun más la discusión en la vía sumaria, porque es frecuente que esté poseyendo el que sin ser heredero, crea que lo es.-

El juez ciertamente, no crea normas de carácter general pues carece de esa facultad que corresponde al poder legislativo, pero sí afina y proporciona flexibilidad a las normas ya establecidas.

No resulta entonces muy aventurado afirmar que la función jurisdiccional es algo más que declarar el derecho ya contenido en la ley, pues es la creación del derecho mismo, ya que al crear una nueva relación se determina que existe un hecho concreto, se señala la consecuencia jurídica que debe enlazarse a tal hecho y se verifica el enlace con el fallo. Como no es posible aprisionar en la ley todas las soluciones jurídicas, tampoco se puede excluir toda interpretación que no haya emanado del legislador mismo.

Así lo entiendo cuando leo con satisfacción el Artículo 10 de la ley del Organismo Judicial que explica: "Las normas se interpretarán conforme a su texto según el sentido propio de sus palabras, a su contexto y de acuerdo con las disposiciones constitucionales, que no es otra cosa que atender al esquema de la diversidad de formas normativas que van escalonadamente de la Constitución Política como ley fundamental, pasando por las normas legislativas (que determinan el hecho en abstracto) para concluir con la labor del juzgador que teniendo el hecho concreto, examina si le es aplicable la norma para luego declarar el derecho, con

cuya función, no hay duda, crea el derecho, a tal punto que se reconoce la infracción de doctrina legal.-



De acuerdo con el Artículo 236 del Código Procesal Civil y Mercantil de Guatemala, todas las cuestiones que se susciten con motivo del contrato de arrendamiento, deberán ventilarse en juicio sumario, salvo disposición contraria de la ley por lo que cuando se trata del cobro de rentas atrasadas y desocupación por causa de un contrato de arrendamiento, este es el procedimiento a utilizarse; pero la polémica suscita cuando simplemente se plantea la demanda de desocupación en la vía sumaria ya que el propietario de un bien inmueble comprueba tener derecho de poseerlo, por medio de un título legítimo, en este caso, es criterio de muchos jueces y magistrados que para poder restituirle el bien inmueble, es necesario que éste pruebe haber tenido anteriormente la posesión de dicho bien, lo que considero incorrecto pues el Artículo 237 del mismo cuerpo legal, es claro al indicar que si se tiene título legítimo se plantearán dentro de este tipo de procedimiento y así debería de interpretarse.

Este juicio, en definitiva, es uno de los medios que existen en la ley para proteger el derecho de propiedad, pues busca reivindicar al dueño del bien en todos sus derechos sobre el mismo, desalojando al inquilino por el incumplimiento de sus obligaciones, al intruso o a todo simple tenedor.- La doctrina lo define como un proceso de ejecución forzada, sin embargo, no es sino hasta después de la sentencia favorable que el propietario puede lanzar a los ocupantes ya indicados.

Realmente se trata de un juicio de conocimiento, cuya naturaleza es la de corresponder a los juicios sumarios, debido a que su característica principal es la



brevidad en sus trámites con respecto a los juicios ordinarios, aun cuando el propietario entra a conocer todos los detalles del caso, los plazos del proceso son mucho menores, lo que facilita la recuperación del uso de los inmuebles por sus propietarios, inclusive cuando no existe contrato de arrendamiento. Dentro de este mismo procedimiento se incluye normalmente el cobro de las rentas que debe el inquilino, ya que en la práctica el proceso de desocupación en contra de inquilinos se inicia por la falta de pago de los mismos, mejor si hay contrato.

Cuando existe un contrato de arrendamiento por escrito, normalmente en escritura pública autorizada por un notario, o en un documento privado con legalización notarial de firmas, no se requiere de ninguna sentencia de condena dictada en un proceso ordinario, porque siendo esos documentos títulos ejecutivos, pueden cobrarse las rentas ya causadas por el inquilino. En estos casos la suficiencia del título deriva de su carácter, ya que se considera fehaciente y de que la cantidad a demandarse es líquida; es decir, se puede determinar con facilidad de acuerdo a la cantidad de rentas pendientes; si esto es claro como el Artículo 236 lo establece, también lo es que el Artículo 237, faculta para poder plantear la demanda desocupación en esta vía, cuando el propietario compruebe tener derecho de poseer el inmueble por cualquier título legítimo, sin necesidad de demostrar la posesión anterior, pues tampoco se requiere de ninguna sentencia de condena dictada en un proceso ordinario.

### 3. 4 Embargo y desalojo

En la demanda sumaria de desocupación, el propietario 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 y si con los documentos acompañados por el demandante a su demanda, se comprobare la relación jurídica afirmada por este, 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: 15 días para casas o locales de habitación; 30 días si fuera un establecimiento mercantil o industrial, y 40 días en el caso 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 termino de tres días mencionado en este artículo. Vencidos los términos fijados para la desocupación sin haberse efectuado, el juez ordenara el lanzamiento, a costa del arrendatario.

Las normas procesales civiles guatemaltecas, contenidas en el Decreto-Ley 107 regulan los juicios de conocimiento, es decir aquellos donde el derecho es incierto, es decir no se sabe a quien le corresponde por lo tanto, se le asigna al juez competente la declaración de un derecho de las partes. Dentro de los procesos de conocimiento se encuentran el juicio ordinario, el juicio sumario, el juicio oral y el juicio arbitral. Con respecto al juicio sumario en éste se deben tramitar todos aquellos asuntos que por su importancia y brevedad deban resolverse en la búsqueda de solución de un



problema planteado y para el efecto la normativa procesal antes indicada, específicamente los asuntos que deberán ser tramitados a través del sumario



La finalidad esencial de dicho juicio es, la rapidez, la brevedad y la simplificación y sobre todo los plazos cortos, por lo general se presenta la demanda, se admite, se emplaza a la parte demandada, se anteponen excepciones previas, perentorias o reconvencción y posteriormente se señala en período de prueba así como la vista y la sentencia correspondiente y contra lo resuelto procede el recurso de aclaración y ampliación en primera Instancia y apelación en la segunda.



## CAPÍTULO IV



### 4. Análisis de derecho comparado

#### 4.1 Análisis de derecho comparado del derecho guatemalteco

Es uno de los medios que existen en la ley para proteger el derecho de propiedad, ya que entre otros casos, busca también reivindicar al dueño del bien en todos sus derechos sobre el mismo, desalojando no solo al inquilino por el incumplimiento de sus obligaciones sino que al intruso y al simple tenedor.-

De acuerdo con el Código Procesal Civil y Mercantil de Guatemala, todas las cuestiones que se susciten con motivo del contrato de arrendamiento, deberán ventilarse en este tipo de juicio, salvo disposición contraria de la ley, por lo que cuando se trata del cobro de rentas atrasadas y desocupación por causa de un contrato de arrendamiento, este es el procedimiento a utilizarse. También el artículo 237 del mismo cuerpo legal, faculta para plantear la demanda de Desocupación en la vía Sumaria cuando el propietario de un bien inmueble compruebe tener derecho de poseerlo, por medio de un título legítimo, siendo el caso que para muchos jueces y magistrados sostienen el criterio que para poder restituir un bien inmueble, es necesario que el propietario de dicho bien pruebe haber tenido anteriormente la posesión del mismo, pero considero que si el propietario del bien inmueble tiene un título legítimo con el cual comprueba tener el derecho de tener la posesión o de poseerlo, es tácito y sobreentendido y así debería de interpretarse que también en este caso particular, este artículo permite, plantear la demanda en la vía sumaria.

Este se trata de un juicio de conocimiento, cuya naturaleza corresponde a los juicios sumarios, debido a que su característica principal es la brevedad en sus trámites con respecto a los juicios ordinarios, aun cuando el juez entra a conocer todos los detalles del caso, los plazos del proceso son mucho menores.



En el caso de un contrato de arrendamiento por escrito, normalmente en escritura pública autorizada por un notario, o en un documento privado con legalización notarial de firmas, no se requiere de ninguna sentencia de condena dictada en un proceso ordinario, porque siendo esos documentos títulos ejecutivos, pueden cobrarse las rentas ya causadas por el inquilino. En estos casos la suficiencia del título deriva de su carácter, ya que se considera indiscutible que la cantidad a demandarse es líquida; con lo que se puede determinar con facilidad de acuerdo a la cantidad de rentas pendientes; lo mismo pasa con lo indicado en el Artículo 237 del Código Procesal Civil y Mercantil, que faculta para poder plantear la demanda desocupación en esta vía, al propietario de un inmueble que si puede comprobar el derecho que le asiste de poseer el inmueble por cualquier título legítimo, no hay necesidad de demostrar la posesión anterior, pues tampoco se requiere de ninguna sentencia de condena dictada en un proceso ordinario.

Además en este juicio, el propietario o demandante, 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. Y como ya expuse anteriormente, con los documentos acompañados por el demandante a su demanda, se comprobare la relación jurídica afirmada por este, 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: 15 días para casas o locales de habitación; 30 días si fuera un establecimiento mercantil o industrial, y 40 días en el caso 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 termino de tres días mencionado en este Artículo.

Vencidos los términos fijados para la desocupación sin haberse efectuado, el juez ordenara el lanzamiento, a costa del arrendatario.

Esta demanda procede en contra de todo simple tenedor y del intruso, o en contra del que recibió el inmueble sujeto a la obligación de pagar una renta (no siendo esta la única condición, pero sí la más importante).-

## **4.2 Análisis de derecho comparado del derecho venezolano**

Primeramente se transcriben los Artículos del Código de Procedimientos de Venezuela, y posteriormente se analiza su contenido y su comparación.



### **4.2.1 Competencia de demandas relativas a derechos reales sobre bienes inmuebles. Sección I. De la competencia del juez por la materia y por el valor de la demanda**

Artículo 42. Las demandas relativas a derechos reales sobre bienes inmuebles se propondrán ante la autoridad judicial del lugar donde esté situado el inmueble, la del domicilio del demandado, o la del lugar donde se haya celebrado el contrato, caso de hallarse allí el demandado; todo a elección del demandante.

Cuando el inmueble esté situado en territorio correspondiente a dos o más jurisdicciones, la demanda se podrá proponer ante la autoridad judicial de cualquiera de ellas, a elección del demandante.

### **4.2.2 Del procedimiento breve**

Artículo 881. Se sustanciarán y sentenciarán por el procedimiento breve las demandas cuyo valor principal no exceda de quince mil bolívares, así como también la desocupación de inmuebles en los casos a que se refiere el artículo 1.615 del Código Civil, a menos que su aplicación quede excluida por ley especial. Se tramitarán también por el procedimiento breve aquellas demandas que se indiquen en leyes especiales.



Artículo 882. Este procedimiento comenzará por demanda escrita que lleve los requisitos exigidos por el artículo 340 de este Código. Si el valor de la demanda fuere menor de cuatro mil bolívares la demanda podrá proponerse verbalmente por el interesado, aun sin estar asistido por abogado, ante el Secretario del Tribunal quien la reducirá a escrito levantando un acta al efecto y la cual contendrá los mismos requisitos.

Artículo 883. El emplazamiento se hará para el segundo día siguiente a la citación de la parte demandada, citación que se llevará a cabo conforme lo dispuesto en el capítulo IV, título IV del libro primero de este código.

Artículo 884. En el acto de la contestación el demandado podrá pedir verbalmente al Juez que se pronuncie sobre algunas de las cuestiones previas a que se refieren los ordinales 1º al 8º del Artículo 346, presentando al efecto la prueba que acredite la existencia de su alegato, si tal fuere el caso; y el juez, oyendo al demandante si estuviere presente, decidirá el asunto con los elementos que se le hayan presentado y los que consten en autos en el mismo acto, dejando constancia de todo lo ocurrido en el acta que se levantará al efecto. Las partes deberán cumplir con lo resuelto por el juez, sin apelación.

Artículo 885. Si en virtud de la decisión del juez las cuestiones previas propuestas por el demandado fueren rechazadas, la contestación de la demanda se efectuará el día siguiente a cualquier hora de las fijadas en la tablilla, bien oralmente, bien por escrito. En el primer caso se levantará un acta que contenga la contestación. En este acto el demandado podrá proponer las demás cuestiones previas previstas en los

ordinales 9º, 10 y 11 del Artículo 346 de este Código, para que se resuelva la sentencia definitiva.



Artículo 886. Si las cuestiones previas contenidas en los ordinales 1º al 8º del Artículo 346 fueron resueltas en favor del demandado, se procederá conforme a lo establecido en los Artículos 350 y 355.

Artículo 887. La no comparecencia del demandado producirá los efectos establecidos en el Artículo 362, pero la sentencia se dictará en el segundo día siguiente al vencimiento del lapso probatorio.

Artículo 888. En la contestación de la demanda el demandado podrá proponer reconvencción siempre que el Tribunal sea competente por la cuantía y por la materia para conocer de ella. El juez, en el mismo acto de la proposición de la reconvencción, se pronunciará sobre su admisión, admitiéndola o negándola. Si la admitiere, el demandante reconvenido se entenderá citado para dar contestación a la reconvencción en el segundo día siguiente, procediéndose en ese acto conforme al Artículo 887. Si hubiere cuestiones previas sobre la reconvencción se resolverán conforme al Artículo 884. La negativa de admisión de la reconvencción será inapelable.

Artículo 889. Contestada la demanda, o la reconvencción, si ésta hubiere sido propuesta, la causa se entenderá abierta a pruebas por diez días, sin término de distancia, a menos que ambas partes soliciten al juez que decida el asunto con los solos elementos de autos.

Artículo 890. La sentencia será dictada dentro de los cinco días siguientes a la conclusión del lapso probatorio, o de la contestación o reconvencción si las partes hubieren pedido la supresión del lapso.



Artículo 891. De la sentencia se oirá apelación en ambos efectos si ésta se propone dentro de los tres días siguientes y la cuantía del asunto fuere mayor de cinco mil bolívares.

Artículo 892. Cuando la sentencia o un acto equivalente a ella, haya quedado definitivamente firme, la ejecución se llevará a cabo al cuarto día siguiente si dentro de los tres días que la preceden no ha habido cumplimiento voluntario. La ejecución se llevará a cabo conforme a las disposiciones del título IV del libro segundo de este código, pero los bienes inmuebles sólo podrán ejecutarse previa excusión de los bienes muebles del ejecutado. En caso de embargarse bienes inmuebles por el ejecutante, el ejecutado podrá poner a disposición del tribunal los bienes muebles que tenga y si su valor es suficiente para cubrir la ejecución, aquellos quedarán libres de embargo.

Artículo 893. En segunda instancia se fijará el décimo día para dictar sentencia. En dicho lapso, que es improrrogable, sólo se admitirán las pruebas indicadas en el Artículo 520.

Artículo 894. Fuera de las aquí establecidas, no habrá más incidencias en el procedimiento breve, pero el juez podrá resolver los incidentes que se presenten según su prudente arbitrio. De estas decisiones no oirá apelación.



## **4.2.2 Libro Segundo. Del procedimiento ordinario**

### **Título I. De la introducción de la causa**

#### **4.2.2.1. Capítulo I. De la demanda**

Artículo 338. Las controversias que se susciten entre partes en reclamación de algún derecho, se ventilarán por el procedimiento ordinario, si no tienen pautado un procedimiento especial.

Artículo 339. El procedimiento ordinario comenzará por demanda, que se propondrá por escrito en cualquier día y hora, ante el secretario del tribunal o ante el juez.

Artículo 340. El libelo de la demanda deberá expresar:

- 1° La indicación del tribunal ante el cual se propone la demanda.
- 2° El nombre, apellido y domicilio del demandante y del demandado y el carácter que tiene.
- 3° Si el demandante o el demandado fuere una persona jurídica, la demanda deberá contener la denominación o razón social y los datos relativos a su creación o registro.
- 4° El objeto de la pretensión, el cual deberá determinarse con precisión, indicando su situación y linderos, si fuere inmueble; las marcas, colores, o distintivos si fuere semoviente; los signos, señales y particularidades que puedan determinar su identidad, si fuere mueble; y los datos, títulos y explicaciones necesarios si se tratare de derechos u objetos incorporeales.
- 5° La relación de los hechos y los fundamentos de derecho en que se base la pretensión, con las pertinentes conclusiones.



6° Los instrumentos en que se fundamente la pretensión, esto es, aquéllos de los cuales se derive inmediatamente el derecho deducido, los cuales deberán producirse con el libelo.

7° Si se demandare la indemnización de daños y perjuicios, la especificación de éstos y sus causas.

8° El nombre y apellido del mandatario y la consignación del poder.

9° La sede o dirección del demandante a que se refiere el Artículo 174.

Artículo 341. Presentada la demanda, el Tribunal la admitirá si no es contraria al orden público, a las buenas costumbres o a alguna disposición expresa de la Ley. En caso contrario, negará su admisión expresando los motivos de la negativa. Del auto del Tribunal que niegue la admisión de la demanda, se oirá apelación inmediatamente, en ambos efectos.

Artículo 342. Admitida la demanda, el tribunal ordenará compulsar por secretaría tantas copias cuantas partes demandadas aparezcan en ella, con certificación de su exactitud; y en seguida se extenderá orden de comparecencia para la contestación de la demanda, orden que autorizará el juez expresándose en ella el día señalado para la contestación.

Si para cualquier otro efecto establecido en el Código Civil, necesitare la parte demandante alguna otra copia de la demanda con la orden de comparecencia, se la mandará expedir en la misma forma.

Artículo 343. El demandante podrá reformar la demanda, por una sola vez, antes que el demandado haya dado la contestación a la demanda, pero en este caso se

concederán al demandado otros veinte días para la contestación, sin necesidad de nueva citación.



#### 4.2.2.2. Capítulo II. Del emplazamiento

Artículo 344. El emplazamiento se hará para comparecer dentro de los veinte días siguientes a la citación del demandado o del último de ellos si fueren varios.

Si debiere fijarse término de distancia a varios de los demandados, el tribunal fijará para todos un término común tomando en cuenta la distancia más larga. En todo caso, el término de la distancia se computará primero.

El lapso del emplazamiento se dejará correr íntegramente cuando el demandado o alguno de ellos, si fueren varios, diere su contestación antes del último día del lapso.

Artículo 345. La copia o las copias del libelo de la demanda con la orden de comparecencia se entregarán al alguacil del tribunal a objeto de que practique la citación. Sin embargo, a petición de la parte demandante, dichas copias se entregarán al propio actor, o a su apoderado para que gestione la citación por medio de cualquier otro alguacil o notario de la circunscripción judicial del tribunal de la causa, o del lugar donde resida el demandado, en la forma prevista en el Artículo 218. Cumplida la gestión de la citación, el actor o su apoderado entregará al secretario del tribunal el resultado de las actuaciones, debidamente documentadas.

### 4.2.2.3 Capítulo III. De las cuestiones previas



Artículo 346. Dentro del lapso fijado para la contestación de la demanda, podrá el demandado en vez de contestarla promover las siguientes cuestiones previas:

1° La falta de jurisdicción del juez, o la incompetencia de éste, o la litispendencia, o que el asunto deba acumularse a otro proceso por razones de accesoriadad, de conexión o de continencia.

2° La ilegitimidad de la persona del actor por carecer de la capacidad necesaria para comparecer en juicio.

3° La ilegitimidad de la persona que se presente como apoderado o representante del actor, por no tener capacidad necesaria para ejercer poderes en juicio, o por no tener la representación que se atribuya, o porque el poder no esté otorgado en forma legal o sea insuficiente.

4° La ilegitimidad de la persona citada como representante del demandado, por no tener el carácter que se le atribuye. La ilegitimidad podrá proponerla tanto la persona citada como el demandado mismo, o su apoderado.

5° La falta de caución o fianza necesaria para proceder al juicio.

6° El defecto de forma de la demanda, por no haberse llenado en el libelo los requisitos que indica el Artículo 340, o por haberse hecho la acumulación prohibida en el Artículo 78.

7° La existencia de una condición o plazo pendientes.

8° La existencia de una cuestión prejudicial que deba resolverse en un proceso distinto.

9° La cosa juzgada.

10° La caducidad de la acción establecida en la Ley.

11° La prohibición de la Ley de admitir la acción propuesta, o cuando se admitirla por determinadas causales que no sean de las alegadas en la demanda.



Si fueren varios los demandados y uno cualquiera de ellos alegare cuestiones previas, no podrá admitirse la contestación a los demás y se procederá como se indica en los artículos siguientes.

Artículo 347. Si faltare el demandado al emplazamiento, se le tendrá por confeso como se indica en el Artículo 362, y no se le admitirá después la promoción de las cuestiones previas ni la contestación de la demanda, con excepción de la falta de jurisdicción, la incompetencia y la litispendencia, que pueden ser promovidas como se indica en los Artículos 59, 60 y 61 de este Código.

Artículo 348. Las cuestiones previas indicadas en el Artículo 346, a que hubiere lugar, se promoverán acumulativamente en el mismo acto, sin admitirse después ninguna otra.

Artículo 349. Alegadas las cuestiones previas a que se refiere el ordinal 1° del Artículo 346, el juez decidirá sobre las mismas en el quinto día siguiente al vencimiento del lapso del emplazamiento, ateniéndose únicamente a lo que resulte de los autos y de los documentos presentados por las partes. La decisión sólo será impugnable mediante la solicitud de regulación de la jurisdicción o de la competencia, conforme a las disposiciones de la sección sexta del título I del libro primero.

Artículo 350. Alegadas las cuestiones previas a que se refieren los ordinales 2°, 3°, 4°, 5° y 6° del Artículo 346, la parte podrá subsanar el defecto u omisión invocados,



dentro del plazo de cinco días siguientes al vencimiento del lapso del emplazamiento, en la forma siguiente:

El del ordinal 2°, mediante la comparecencia del demandante incapaz, legalmente asistido o representado.

El del ordinal 3°, mediante la comparecencia del representante legítimo del actor o del apoderado debidamente constituido, o mediante la ratificación en autos del poder y de los actos realizados con el poder defectuoso.

El del ordinal 4°, mediante la comparecencia del demandado mismo o de su verdadero representante.

El del ordinal 5°, mediante la presentación de la fianza o caución exigida.

El del ordinal 6°, mediante la corrección de los defectos señalados al libelo, por diligencia o escrito ante el tribunal.

En estos casos, no se causarán costas para la parte que subsana el defecto u omisión.

Artículo 351. Alegadas las cuestiones previas a que se refieren los ordinales 7°, 8°, 9°, 10 y 11 del Artículo 346, la parte demandante manifestará dentro de los cinco días siguientes al vencimiento del lapso del emplazamiento, si conviene en ellas o si las contradice. El silencio de la parte se entenderá como admisión de las cuestiones no contradichas expresamente.

Artículo 352. Si la parte demandante no subsana el defecto u omisión en el plazo indicado en el artículo 350, o si contradice las cuestiones a que se refiere el Artículo 351, se entenderá abierta una articulación probatoria de ocho días para promover y evacuar pruebas, sin necesidad de decreto o providencia del juez, y el tribunal



decidirá en el décimo día siguiente al último de aquella articulación, con conclusiones escritas que pueden presentar las partes.

Cuando las cuestiones previas a que se refiere este Artículo, hayan sido promovidas junto con la falta de jurisdicción a que se refiere el ordinal 1° del Artículo 346, la articulación mencionada comenzará a correr al tercer día siguiente al recibo del oficio que indica el Artículo 64, siempre que la resolución sea afirmativa de la jurisdicción.

Artículo 353. Declarada con lugar la falta de jurisdicción, o la litispendencia a que se refiere el ordinal 1° del Artículo 346, el proceso se extingue. En los demás casos del mismo ordinal, la declaratoria con lugar de las cuestiones promovidas, producirá el efecto de pasar los autos al juez competente para que continúe conociendo, conforme al procedimiento que deba seguir.

Artículo 354 Declaradas con lugar las cuestiones previas a que se refieren los ordinales 2°, 3°, 4°, 5°, y 6° del Artículo 346, el proceso se suspende hasta que el demandante subsane dichos defectos u omisiones como se indica en el Artículo 350, en el término de cinco días, a contar del pronunciamiento del juez. Si el demandante no subsana debidamente los defectos u omisiones en el plazo indicado, el proceso se extingue, produciéndose el efecto señalado en el Artículo 271 de este código.

Artículo 355. Declaradas con lugar las cuestiones previas a que se refieren los ordinales 7° y 8° del Artículo 346, el proceso continuará su curso hasta llegar al estado de sentencia, en cuyo estado se suspenderá hasta que el plazo o la condición pendientes se cumplan o se resuelva la cuestión prejudicial que debe influir en la decisión de él.



Artículo 356. Declaradas con lugar las cuestiones previas a que se refieren los ordinales 9°, 10 y 11 del Artículo 346, la demanda quedará desechada y extinguido el proceso.

Artículo 357. La decisión del juez sobre las defensas previas a que se refieren los ordinales 2°, 3°, 4°, 5°, 6°, 7° y 8° del Artículo 346, no tendrá apelación. La decisión sobre las cuestiones a que se refieren los ordinales 9°, 10 y 11 del mismo Artículo, tendrá apelación libremente cuando ellas sean declaradas con lugar, y en un solo efecto cuando sean declaradas sin lugar. En ambos casos, las costas se regularán como se indica en el título VI del libro primero de este Código.

#### **4.2.2.4 Capítulo IV. De la contestación de la demanda**

Artículo 358. Si no se hubieren alegado las cuestiones previas a que se refiere el Artículo 346, procederá el demandado a la contestación de la demanda. En caso contrario, cuando habiendo sido alegadas, se las hubiere desechado, la contestación tendrá lugar:

1° En el caso de la falta de jurisdicción a que se refiere el ordinal 1° del Artículo 346, dentro de los cinco días siguientes a la resolución del tribunal, si no fuere solicitada la regulación de la jurisdicción, o dentro de los cinco días siguientes al recibo del oficio a que se refiere el Artículo 64, cuando fuere solicitada aquella. En los demás casos del mismo ordinal 1° del Artículo 346, la contestación tendrá lugar dentro de los cinco días siguientes a la resolución del tribunal, si no fuere solicitada la regulación de la competencia, o dentro de los cinco días siguientes al recibo del oficio a que se refiere el Artículo 75, si fuere solicitada aquella; pero si la cuestión fuere declarada con lugar,



la contestación se efectuará ante el tribunal declarado competente, dentro del plazo indicado en el Artículo 75.

2° En los casos de los ordinales 2°, 3°, 4°, 5°, y 6° del Artículo 346, dentro de los cinco días siguientes a aquel en que la parte subsane voluntariamente el defecto u omisión conforme al Artículo 350; y en caso contrario dentro de los cinco días siguientes a la resolución del tribunal, salvo el caso de extinción del proceso a que se refiere el Artículo 354.

3° En los casos de los ordinales 7° y 8° del Artículo 346, dentro de los cinco días siguientes a la resolución del tribunal.

4° En los casos de los ordinales 9°, 10 y 11 del Artículo 346, dentro de los cinco días siguientes al vencimiento del término de apelación, si ésta no fuere interpuesta. Si hubiere apelación, la contestación se verificará dentro de los cinco días siguientes a aquel en que haya oído la apelación en un solo efecto conforme al Artículo 357, o dentro de los cinco días siguientes al recibo del expediente en el Tribunal de origen, sin necesidad de providencia del juez, cuando ha sido oída la apelación en ambos efectos, conforme al mismo artículo. En todo caso, el lapso para la contestación se dejará correr íntegramente cuando el demandado o alguno de ellos, si fueren varios, diere su contestación antes del último día del lapso.

Artículo 359. La contestación de la demanda podrá presentarse dentro de los veinte días siguientes a la citación del demandado o del último de ellos si fueren varios, a cualquier hora de las indicadas en la tablilla a que se refiere el Artículo 192, sin necesidad de la presencia del demandante. En todo caso, para las actuaciones posteriores se dejará transcurrir íntegramente el lapso del emplazamiento.



Artículo 360. La contestación de la demanda deberá darse presentándola por escrito. El escrito de contestación se agregará al expediente, con una nota firmada por el secretario, en la cual se exprese que aquella es la contestación presentada y la fecha y hora de su presentación. Si fueren varios los demandados, podrán proceder a la contestación juntos o separados en el día y a la hora que elijan conforme al artículo anterior.

Artículo 361. En la contestación de la demanda el demandado deberá expresar con claridad si la contradice en todo o en parte, o si conviene en ella absolutamente o con alguna limitación y las razones, defensas y excepciones perentorias que creyere conveniente alegar. Junto con las defensas invocadas por el demandado en la contestación podrá éste hacer valer la falta de cualidad o la falta de interés en el actor o en el demandado para intentar o sostener el juicio y las cuestiones a que se refieren los ordinales 9 °, 10 y 11 del Artículo 346, cuando estas últimas no las hubiese propuesto como cuestiones previas. Si el demandado quisiere proponer la reconvención o mutua petición o llamar a un tercero a la causa, deberá hacerlo en la misma contestación.

Artículo 362 Si. el demandado no diere contestación a la demanda dentro de los plazos indicados en este Código se le tendrá por confeso en cuanto no sea contraria a derecho la petición del demandante, si nada probare que le favorezca. En este caso, vencido el lapso de promoción de pruebas sin que el demandado hubiese promovido alguna, el tribunal procederá a sentenciar la causa, sin más dilación, dentro de los ocho días siguientes al vencimiento de aquel lapso, ateniéndose a la confesión del demandado. En todo caso, a los fines de la apelación se dejará



transcurrir íntegramente el mencionado lapso de ocho días si la sentencia es pronunciada antes de su vencimiento.

Artículo 363. Si el demandado conviniere en todo cuanto se le exija en la demanda, quedará ésta terminada y se procederá como en cosa juzgada, previa la homologación del convenio por el tribunal.

Artículo 364. Terminada la contestación o recluso el plazo para realizarla, no podrá ya admitirse la alegación de nuevos hechos, ni la contestación a la demanda, ni la reconvencción, ni las citas de terceros a la causa.

#### **4.2.2.5 Capítulo V. De la reconvencción**

Artículo 365. Podrá el demandado intentar la reconvencción o mutua petición, expresando con toda claridad y precisión el objeto y sus fundamentos. Si versare sobre objeto distinto al del juicio principal, lo determinará como se indica en el Artículo 340.

Artículo 366. El juez, a solicitud de parte y aun de oficio, declarará inadmisibile la reconvencción si ésta versare sobre cuestiones para cuyo conocimiento carezca de competencia por la materia, o que deben ventilarse por un procedimiento incompatible con el ordinario.

Artículo 367. Admitida la reconvencción, el demandante la contestará en el quinto día siguiente, en cualquier hora de las fijadas en las tablillas a que se refiere el Artículo 192, sin necesidad de la presencia del reconviniere, suspendiéndose entre tanto el procedimiento respecto de la demanda.



Si el demandante no diere contestación a la reconvencción en el plazo indicado, tendrá por confeso en cuanto no sea contraria a derecho la petición del reconveniente si nada probare que le favorezca.

Artículo 368. Salvo las causas de inadmisibilidad de la reconvencción, indicadas en el Artículo 366, no se admitirá contra ésta la promoción de las cuestiones previas a que se refiere el Artículo 346.

Artículo 369. Contestada la reconvencción, o si hubiere faltado a ello el reconvenido, continuarán en un solo procedimiento la demanda y la reconvencción hasta la sentencia definitiva, la cual deberá comprender ambas cuestiones.

#### **4.2.2.6 Capítulo VI. De la intervención de terceros**

Artículo 370. Los terceros podrán intervenir, o ser llamados a la causa pendiente entre otras personas en los casos siguientes:

1° Cuando el tercero pretenda tener un derecho preferente al del demandante, o concurrir con éste en el derecho alegado, fundándose en el mismo título; o que son suyos los bienes demandados o embargados, o sometidos a secuestro o a una prohibición de enajenar y gravar, o que tiene derecho a ellos.

2° Cuando practicado el embargo sobre bienes que sean propiedad de un tercero, éste se opusiere al mismo de acuerdo a lo previsto en el Artículo 546.

Si el tercero, sólo es un poseedor precario, a nombre del ejecutado, o si sólo tiene un derecho exigible sobre la cosa embargada, podrá también hacer la oposición, a los fines previstos en el aparte único del Artículo 546.



- 3° Cuando el tercero tenga un interés jurídico actual en sostener las razones de alguna de las partes y pretenda ayudarla a vencer en el proceso.
- 4° Cuando alguna de las partes pida la intervención del tercero por ser común a éste la causa pendiente.
- 5° Cuando alguna de las partes pretenda un derecho de saneamiento o de garantía respecto del tercero y pida su intervención en la causa.
- 6° Para apelar de una sentencia definitiva, en los casos permitidos en el Artículo 297.

#### **4.2.2.6.1 Sección I. De la intervención voluntaria**

Artículo 371. La intervención voluntaria de terceros a que se refiere el ordinal 1° del Artículo 370, se realizará mediante demanda de tercería dirigida contra las partes contendientes, que se propondrá ante el juez de la causa en primera instancia. De la demanda se pasará copia a las partes y la controversia se sustanciará y sentenciará según su naturaleza y cuantía.

Artículo 372. La tercería se instruirá y sustanciará en cuaderno separado.

Artículo 373 .Si el tercero interviniera durante la primera instancia del juicio principal y antes de hallarse en estado de sentencia, continuará su curso el juicio hasta llegar a dicho estado, y entonces se esperará a que concluya el término de pruebas de la tercería, en cuyo momento se acumularán ambos expedientes para que un mismo pronunciamiento abrace ambos procesos, siguiendo unidos para las ulteriores instancias.



Artículo 374. La suspensión del curso de la causa principal, en el caso del artículo anterior, no excederá de noventa días continuos, sea cual fuere el número de tercerías propuestas. Pasado aquel término, el juicio principal seguirá su curso.

Sin perjuicio de lo dispuesto en el Artículo 274, si el tercero no diere curso a su tercería, el tribunal podrá, a solicitud de parte, aun antes del vencimiento del término de la suspensión, ordenar la continuación del juicio principal e imponer al tercero una multa que no exceda de tres mil bolívares ni baje de dos mil.

Artículo 375. Si el tercero interviniere después de la sentencia de primera instancia, continuará su curso la demanda principal, y la tercería seguirá el suyo por separado. Si se encontraren en segunda instancia para sentencia los dos expedientes, se acumularán para que una sola decisión comprenda ambos.

Artículo 376. Si la tercería fuere propuesta antes de haberse ejecutado la sentencia, el tercero podrá oponerse a que la sentencia sea ejecutada cuando la tercería apareciere fundada en instrumento público fehaciente. En caso contrario, el tercero deberá dar caución bastante, a juicio del Tribunal, para suspender la ejecución de la sentencia definitiva.

En todo caso de suspensión de la ejecución, el tercero será responsable del perjuicio ocasionado por el retardo si la tercería resultare desechada.

Artículo 377. La intervención de terceros a que se refiere el ordinal 2° del Artículo 370, se realizará por vía de oposición al embargo, mediante diligencia o escrito ante el Tribunal que haya decretado el embargo, aun antes de practicado, o bien después de ejecutado el mismo.



Artículo 378 Formulada la oposición, el tribunal procederá como se indica en

Artículo 546 de este Código.

Artículo 379. La intervención del tercero a que se refiere el ordinal 3° del Artículo 370, se realizará mediante diligencia o escrito, en cualquier estado y grado de proceso, aun con ocasión de la interposición de algún recurso. Junto con la diligencia o el escrito, el tercero deberá acompañar prueba fehaciente que demuestre el interés que tenga en el asunto, sin lo cual no será admitida su intervención.

Artículo 380. El interviniente adhesivo tiene que aceptar la causa en el estado en que se encuentre al intervenir en la misma, y está autorizado para hacer valer todos los medios de ataque o defensa admisibles en tal estado de la causa, siempre que sus actos y declaraciones no están en oposición con los de la parte principal.

Artículo 381. Cuando según las disposiciones del Código Civil, la sentencia firme del proceso principal haya de producir efectos en la relación jurídica del interviniente adhesivo con la parte contraria, el interviniente adhesivo será considerado litisconsorte de la parte principal, a tenor de lo dispuesto en el Artículo 147..

#### **4.2.2.6.2 Sección II. De la intervención forzada**

Artículo 382. La llamada a la causa de los terceros a que se refieren los ordinales 4° y 5° del Artículo 370, se hará en la contestación de la demanda y se ordenará su citación en las formas ordinarias, para que comparezcan en el término de la distancia y tres días más.

La llamada de los terceros a la causa no será admitida por el tribunal si no se acompaña como fundamento de ella la prueba documental.



Artículo 383. El tercero que comparece, debe presentar por escrito su contestación a la cita y proponer en ella las defensas que le favorezcan, tanto respecto de la demanda principal como respecto de la cita, pero en ningún caso se le admitirá la promoción de cuestiones previas.

La falta de comparecencia del tercero llamado a la causa, producirá el efecto indicado en el artículo 362.

Artículo 384. Todas las cuestiones relativas a la intervención, serán resueltas por el juez de la causa en la sentencia definitiva.

Artículo 385. En los casos de saneamiento, la parte puede pedir, a su elección, la intervención de su causante inmediato, o la del causante remoto, y o la de cualesquiera de ellos simultáneamente.

Artículo 386. Si el citado que comparece pidiere que se cite a otra persona, se practicará la citación en los mismos términos, y así cuantas ocurran.

Al proponerse la primera cita, se suspenderá el curso de la causa principal por el término de noventa días, dentro del cual deberán realizarse todas las citas y sus contestaciones. Pero si no se propusieren nuevas citas, la causa seguirá su curso el día siguiente a la última contestación, aunque dicho término no hubiere vencido, quedando abierto a pruebas el juicio principal y las citas.

Artículo 387. Lo dispuesto en los artículos anteriores no impedirá que el interesado pueda proponer, si lo prefiere, su demanda principal de saneamiento o garantía contra la persona que deba sanear o garantizar; pero en este caso, la decisión sobre esta demanda, corresponderá al Tribunal donde está pendiente la causa principal, a



cual se acumulará aquella para que una sola sentencia comprenda interesados.

La acumulación de que trata este artículo sólo podrá realizarse en primera instancia, siempre que, tanto la demanda de saneamiento o de garantía, como la principal se encuentren en estado de sentencia.

### **4.2.3 Título II. De la instrucción de la causa**

#### **4.2.3.1 Capítulo I. Del lapso probatorio**

Artículo 388. Al día siguiente del vencimiento del lapso del emplazamiento para la contestación de la demanda, sin haberse logrado la conciliación ni el convenio del demandado, quedará el juicio abierto a pruebas, sin necesidad de decreto o providencia del juez, a menos que, por deberse decidir el asunto sin pruebas, el juez lo declare así en el día siguiente a dicho lapso.

Artículo 389 No habrá lugar al lapso probatorio:

1° Cuando el punto sobre el cual versare la demanda aparezca, así por ésta como por la contestación, ser de mero derecho.

2° Cuando el demandado haya aceptado expresamente los hechos narrados en el libelo y haya contradicho solamente el derecho.

3° Cuando las partes, de común acuerdo, convengan en ello, o bien cada una por separado pida que el asunto se decida como de mero derecho, o sólo con los elementos de prueba que obren ya en autos, o con los instrumentos que presentaren hasta informes.

4° Cuando la ley establezca que sólo es admisible la prueba instrumental, la tal caso, deberá presentarse hasta el acto de informes.



Artículo 390. El auto del Juez por el cual se declare que no se abrirá la causa a pruebas, fundado en los casos 1°, 2° y 4° del Artículo anterior será apelable, y el recurso se oirá libremente.

Artículo 391. Ejecutoriado dicho auto, se procederá al acto de informes en el décimo quinto día siguiente a la ejecutoria, a la hora que fije el tribunal.

Artículo 392. Si el asunto no debiere decidirse sin pruebas, el término para ellas será de quince días para promoverlas y treinta para evacuarlas, computados como se indica en el Artículo 197, pero se concederá el término de la distancia de ida y vuelta para las que hayan de evacuarse fuera del lugar del juicio.

Artículo 393. Se concederá el término extraordinario hasta de seis meses para las pruebas que hayan de evacuarse en el exterior, siempre que concurra alguna de las circunstancias siguientes:

1° Que lo que se intentare probar haya ocurrido en el lugar donde haya de hacerse la prueba.

2° Que haya constancia de que los testigos que deban declarar residan en el lugar donde haya de evacuarse la prueba.

3° Que, en el caso de ser instrumental la prueba, se exprese la oficina donde se encuentren los instrumentos o la persona en cuyo poder existan.

Artículo 394. Si la parte que ha obtenido el término extraordinario de pruebas de que trata el artículo precedente, no practicare las diligencias consiguientes, o de lo actuado apareciere que la solicitud fue maliciosa, con el objeto de retardar el juicio, se

le impondrá una multa no menor de dos mil bolívares ni mayor de cinco mil en beneficio de la parte contraria como indemnización por los perjuicios sufridos por la dilación.



#### **4.2.3.2 Capítulo II. De los medios de prueba, de su promoción y evacuación**

Artículo 395. Son medios de prueba admisibles en juicio aquellos que determina el Código Civil, el presente Código y otras leyes de la República.

Pueden también las partes valerse de cualquier otro medio de prueba no prohibido expresamente por la ley, y que consideren conducente a la demostración de sus pretensiones. Estos medios se promoverán y evacuarán aplicando por analogía las disposiciones relativas a los medios de pruebas semejantes contemplados en el Código Civil, y en su defecto, en la forma que señale el juez.

Artículo 396. Dentro de los primeros quince días del lapso probatorio deberán las partes promover todas las pruebas de que quieran valerse, salvo disposición especial de la ley. Pueden sin embargo, las partes, de común acuerdo, en cualquier estado y grado de la causa, hacer evacuar cualquier clase de prueba en que tengan interés.

Artículo 397. Dentro de los tres días siguientes al término de la promoción, cada parte deberá expresar si conviene en alguno o algunos de los hechos que trata de probar la contraparte, determinándolos con claridad, a fin de que el juez pueda fijar con precisión los hechos en que estén de acuerdo, los cuales no serán objeto de prueba. Si alguna de las partes no llenare dicha formalidad en el término fijado, se considerarán contradichos los hechos.

Pueden también las partes, dentro del lapso mencionado, oponerse a la admisión de las pruebas de la contraparte que aparezcan manifiestamente ilegales o impertinentes.



Artículo 398. Dentro de los tres días siguientes al vencimiento del término fijado en el artículo anterior, el Juez providenciará los escritos de pruebas, admitiendo las que sean legales y procedentes y desechando las que aparezcan manifiestamente ilegales o impertinentes. En el mismo auto, el Juez ordenará que se omita toda declaración o prueba sobre aquellos hechos en que aparezcan claramente convenidas las partes.

Artículo 399. Si el Juez no providenciare los escritos de prueba en el término que se le señala en el artículo anterior, incurrirá en una multa disciplinaria de quinientos a mil quinientos bolívares, que le impondrá el Superior de acuerdo con el artículo 27; y si no hubiere oposición de las partes a la admisión, éstas tendrán derecho a que se proceda a la evacuación de las pruebas, aun sin providencia de admisión.

Si hubiere oposición sobre la admisión de alguna prueba, no se procederá a evacuar ésta sin la correspondiente providencia.

Artículo 400. Admitidas las pruebas, o dadas por admitidas conforme a los Artículos precedentes, comenzarán a computarse los treinta días destinados a la evacuación; pero si hubieren de practicarse algunas mediante comisión dada a otro tribunal, se hará el cómputo del lapso de evacuación del siguiente modo:

1° Si las pruebas hubieren de practicarse en el lugar del juicio, se contarán primero los días transcurridos en el Tribunal después del auto de admisión hasta la salida del despacho para el Juez comisionado exclusive, y lo que falta del lapso, por los días

que transcurran en el Tribunal comisionado, a partir del día siguiente al comision.



2° Si las pruebas hubieren de evacuarse fuera del lugar del juicio, se contarán a partir del auto de admisión: primero el término de la distancia concedido para la ida; a continuación, los días del lapso de evacuación que transcurran en el Tribunal comisionado, a partir del día siguiente al vencimiento del término de la distancia, de lo cual dejará constancia el comisionado; y finalmente, el término de la distancia de vuelta. No se entregarán en ningún caso a las partes interesadas los despachos de pruebas para los jueces comisionados. Si las comisiones no fueren libradas por falta de gestión del interesado, el lapso de evacuación se computará por los días que transcurran en el tribunal de la causa.

Artículo 401. Concluido el lapso probatorio, el Juez podrá de oficio ordenar la práctica de las siguientes diligencias:

1° Hacer comparecer a cualquiera de los litigantes para interrogarlos libremente, sin juramento, sobre algún hecho que aparezca dudoso u obscuro.

2° Exigir la presentación de algún instrumento de cuya existencia haya algún dato en el proceso y que se juzgue necesario.

3° La comparecencia de algún testigo que habiendo sido promovido por alguna de las partes, sin embargo, no rindió oportunamente su declaración, o la de cualquier otro que sin haber sido promovido por las partes, aparezca mencionado en alguna prueba o en cualquier acto procesal de las partes.

4° Que se practique inspección judicial en algún lugar, y se forme un croquis sobre los puntos que se determinen; o bien se tenga a la vista un proceso que exista en



algún archivo público y se haga certificación de algunas actas, siempre que el pleito de que se trate haya alguna mención de tal proceso y tengan relación el con el otro.

5° Que se practique alguna experticia sobre los puntos que determine el tribunal, o se amplíe o aclare la que existiere en autos.

El auto en que se ordenen estas diligencias, fijará el término para cumplirlas y contra él no se oirá recurso de apelación. Cumplidas las diligencias, se oirán las observaciones de las partes en el acto de informes.

Artículo 402. De la negativa y de la admisión de alguna prueba habrá lugar a apelación y ésta será oída en ambos casos en el solo efecto devolutivo.

Si la prueba negada fuera admitida por el superior, el tribunal de la causa fijará un plazo para su evacuación y concluido éste, se procederá como se indica en el Artículo 511. Si la prueba fuere negada por el Superior, no se apreciará en la sentencia la prueba si hubiere sido evacuada.

#### **4.2.3.3 Capítulo III. De la confesión**

Artículo 403. Quien sea parte en el juicio estará obligado a contestar bajo juramento las posiciones que le haga la parte contraria sobre hechos pertinentes de que tenga conocimiento personal. .

#### **4.2.3.4 Capítulo IV. Del juramento decisorio**

Artículo 420. El juramento puede deferirse en cualquier estado o grado de la causa, en toda especie de juicio civil, salvo disposiciones especiales.



Quien defiera el juramento deberá proponer la fórmula de éste.

Este debe ser una breve, clara, precisa y comprensiva del hecho o los hechos, o conocimiento de éstos, de que las partes hagan depender la decisión del asunto.

#### **4.2.3.5. Capítulo V. De la Prueba por Escrito**

##### **4.2.3.5.1. Sección I. De los Instrumentos**

Artículo 429. Los instrumentos públicos y los privados reconocidos o tenidos legalmente por reconocidos, podrán producirse en juicio originales o en copia certificada expedida por funcionarios competentes con arreglo a las leyes.

Las copias o reproducciones fotográficas, fotostáticas o por cualquier otro medio mecánico claramente inteligible, de estos instrumentos, se tendrán como fidedignas si no fueren impugnadas por el adversario, ya en la contestación de la demanda, si han sido producidas con el libelo, ya dentro de los cinco días siguientes, si han sido producidas con la contestación o en el lapso de promoción de pruebas. Las copias de esta especie producidas en cualquier otra oportunidad, no tendrán ningún valor probatorio si no son aceptadas expresamente por la otra parte.

La parte que quiera servirse de la copia impugnada, podrá solicitar su cotejo con el original, o a falta de éste con una copia certificada expedida con anterioridad a aquella. El cotejo se efectuará mediante inspección ocular o mediante uno o más peritos que designe el Juez, a costa de la parte solicitante. Nada de esto obstará para que la parte produzca y haga valer el original del instrumento o copia certificada del mismo si lo prefiere.



#### **4.2.3.5.2. Sección II. De la Exhibición de Documentos**

Artículo 436. La parte que deba servirse de un documento que según manifestación, se halle en poder de su adversario, podrá pedir su exhibición.

A la solicitud de exhibición deberá acompañar una copia del documento, o en su defecto, la afirmación de los datos que conozca el solicitante acerca del contenido del mismo y un medio de prueba que constituya por lo menos presunción grave de que el instrumento se halla o se ha hallado en poder de su adversario.

El Tribunal intimará al adversario la exhibición o entrega del documento dentro de un plazo que le señalará bajo apercibimiento.

Si el instrumento no fuere exhibido en el plazo indicado, y no apareciere de autos prueba alguna de no hallarse en poder del adversario, se tendrá como exacto el texto del documento, tal como aparece de la copia presentada por el solicitante y en defecto de ésta, se tendrán como ciertos los datos afirmados por el solicitante acerca del contenido del documento.

Si la prueba acerca de la existencia del documento en poder del adversario resultare contradictoria, el juez resolverá en la sentencia definitiva, pudiendo sacar de las manifestaciones de las partes y de las pruebas suministradas las presunciones que su prudente arbitrio le aconsejen.

#### **4.2.3.5.3. Sección III. De la Tacha de los Instrumentos**

Artículo 438. La tacha de falsedad se puede proponer en juicio civil, ya sea como objeto principal de la causa, ya incidentalmente en el curso de ella, por los motivos expresados en el Código Civil.



Artículo 439. La tacha incidental se puede proponer en cualquier estado o grado de la causa.

Artículo 443. Los instrumentos privados pueden tacharse por los motivos especificados en el Código Civil. La tacha deberá efectuarse en el acto del reconocimiento o en la contestación de la demanda, o en el quinto día después de producidos en juicio, si antes no se los hubiese presentado para el reconocimiento, o en apoyo de la demanda, a menos que la tacha verse sobre el reconocimiento mismo. Pasadas estas oportunidades sin tacharlos, se tendrán por reconocidos; pero la parte, sin promover expresamente la tacha, puede limitarse a desconocerlos en la oportunidad y con sujeción a las reglas que se establecen en la Sección siguiente.

En el caso de la impugnación o tacha de instrumentos privados, se observarán las reglas de los artículos precedentes, en cuanto les sean aplicables.

#### **4.2.3.5.4. Sección IV. Del Reconocimiento de Instrumentos Privados**

Artículo 444. La parte contra quien se produzca en juicio un instrumento privado como emanado de ella o de algún causante suyo, deberá manifestar formalmente si lo reconoce o lo niega, ya en el acto de la contestación de la demanda, si el instrumento se ha producido con el libelo, ya dentro de los cinco días siguientes a aquel en que ha sido producido, cuando lo fuere posteriormente a dicho acto. El silencio de la parte a este respecto, dará por reconocido el instrumento.



#### **4.2.3.6. Capítulo VI. De la Experticia**

Artículo 451. La experticia no se efectuará sino sobre puntos de hecho cuando lo determine el tribunal de oficio, en los casos permitidos por la ley, o a petición de parte. En este último caso se promoverá por escrito, o por diligencia, indicándose con claridad y precisión los puntos sobre los cuales debe efectuarse.

#### **4.2.3.7. Capítulo VII. De la Inspección Judicial**

Artículo 472. El juez, a pedimento de cualquiera de las partes o cuando lo juzgue oportuno, acordará la inspección judicial de personas, cosas, lugares o documentos, a objeto de verificar o esclarecer aquellos hechos que interesen para la decisión de la causa o el contenido de documentos. La inspección ocular prevista en el Código Civil se promoverá y evacuará conforme a las disposiciones de este Capítulo.

Artículo 473. Para llevar a cabo la inspección judicial, el juez concurrirá con el Secretario o quien haga sus veces y uno o más prácticos de su elección cuando sea necesario. Las partes, sus representantes o apoderados podrán concurrir al acto.

#### **4.2.3.8. Capítulo VIII. De la Prueba de Testigos**

##### **4.2.3.8.1. Sección I. De los Testigos y de sus Declaraciones**

Artículo 477. No podrán ser testigos en juicio: el menor de doce años, quienes se hallen en interdicción por causa de demencia, y quienes hagan profesión de testificar en juicio.

Artículo 478. No puede tampoco testificar el magistrado en la causa en que esté conociendo; el abogado o apoderado por la parte a quien represente; el vendedor, en



causas de evicción, sobre la cosa vendida; los socios en asuntos que pertenecen a la compañía. El heredero presunto, el donatario, el que tenga interés, aunque sea indirecto, en las resultas de un pleito, y el amigo íntimo, no pueden testificar en favor de aquellos con quienes les comprenda estas relaciones. El enemigo no puede testificar contra su enemigo.

#### **4.2.3.8.2. Sección II. De la Tacha de Testigos**

Artículo 499. La persona del testigo sólo podrá tacharse dentro de los cinco días siguientes a la admisión de la prueba. Aunque el testigo sea tachado antes de la declaración, no por eso dejará de tomársele ésta, si la parte insistiere en ello. La sola presencia de la parte promovente en el acto de la declaración del testigo, se tendrá como insistencia.

Artículo 500. No podrá tachar la parte al testigo presentado por ella misma, aunque la contraria se valga también de su testimonio, a menos que se le haya sobornado, caso en el cual su testimonio no valdrá en favor de la parte que lo hubiere sobornado.

Artículo 501. Propuesta la tacha, deberá comprobársela en el resto del término de pruebas, admitiéndose también las que promueva la parte contraria para contradecirla.

#### **4.2.3.9. Capítulo IX. De las Reproducciones, Copias y Experimentos**

Artículo 502. El juez, a pedimento de cualesquiera de las partes y aun de oficio, puede disponer que se ejecuten planos, calcos y copias, aun fotográficas, de objetos documentos y lugares, y cuando lo considere necesario, reproducciones

cinematográficas o de otra especie que requieran el empleo de medios, instrumentos o procedimientos mecánicos.



#### **4.2.3.10. Capítulo X. De la Carga y Apreciación de la Prueba**

Artículo 506. Las partes tienen la carga de probar sus respectivas afirmaciones de hecho. Quien pida la ejecución de una obligación debe probarla, y quien pretenda que ha sido libertado de ella, debe por su parte probar el pago o el hecho extintivo de la obligación. Los hechos notorios no son objeto de prueba.

Artículo 507. A menos que exista una regla legal expresa para valorar el mérito de la prueba, el juez deberá apreciarla según las reglas de la sana crítica.

Artículo 508. Para la apreciación de la prueba de testigos, el Juez examinará si las deposiciones de éstos concuerdan entre si y con las demás pruebas, y estimará cuidadosamente los motivos de las declaraciones y la confianza que merezcan los testigos por su edad, vida y costumbres, por la profesión que ejerzan y demás circunstancias, desechando en la sentencia la declaración del testigo inhábil, o del que apareciere no haber dicho la verdad, ya por las contradicciones en que hubiere incurrido, o ya por otro motivo, aunque no hubiese sido tachado, expresándose el fundamento de tal determinación

Artículo 509. Los jueces deben analizar y juzgar todas cuantas pruebas se hayan producido, aun aquellas que a su juicio no fueren idóneas para ofrecer algún elemento de convicción, expresándose siempre cuál sea el criterio del Juez respecto de ellas.



Artículo 510. Los jueces apreciarán los indicios que resulten de autos en su conjunto, teniendo en consideración su gravedad, concordancia y convergencia entre sí en relación con las demás pruebas de autos.

#### **4.2.4 Título III. De la Decisión de la Causa**

##### **4.2.4.1. Capítulo I. De la Vista y Sentencia en Primera Instancia**

Artículo 511. Si no se hubiere pedido la constitución del tribunal con asociados en el término indicado en el artículo 118, los informes de las partes se presentarán en el decimoquinto día siguiente al vencimiento del lapso probatorio a cualquier hora de las fijadas en la tablilla a que se refiere el artículo 192.

Pedida la elección de asociados, los informes de las partes se presentarán en el decimoquinto día siguiente a la constitución del Tribunal con asociados.

Artículo 512. Las partes presentarán sus informes por escrito, los cuales se agregarán a los autos. Sin embargo el juez, a petición de parte podrá fijar uno o varios días para que las partes lean dichos informes.

La falta de presentación de los informes, no producirá la interrupción de la causa y el Tribunal dictará su fallo en el plazo indicado en el Artículo 515.

Artículo 513. Presentados los informes, cada parte podrá presentar al tribunal sus observaciones escritas sobre los informes de la contraria, dentro de los ocho días siguientes, en cualquier hora de las fijadas en la tablilla a que se refiere el Artículo 192.



Artículo 514. Después de presentados los informes dentro del lapso perentorio de quince días, podrá el tribunal, si lo juzgare procedente, dictar auto para mejor proveer, en el cual podrá acordar:

1° Hacer comparecer a cualquiera de los litigantes para interrogarlos sobre algún hecho importante del proceso que aparezca dudoso u obscuro.

2° La presentación de algún instrumento de cuya existencia haya algún dato en el proceso, y que se juzgue necesario.

3° Que se practique inspección judicial en alguna localidad, y se forme un croquis sobre los puntos que se determinen, o bien, que se tenga a la vista un proceso que exista en algún archivo público, y se ponga certificación de algunas actas, siempre que en el pleito de que se trate haya alguna circunstancia de tal proceso y tengan relación el uno con el otro.

4° Que se practique alguna experticia sobre los puntos que fije el Tribunal, o se amplíe o aclare la que existiere en autos.

En el auto para mejor proveer, se señalará término suficiente para cumplirlo. Contra este auto no se oirá recurso alguno; cumplido que sea, las partes podrán hacer al tribunal, antes del fallo, las observaciones que crean pertinentes respecto de las actuaciones practicadas.

Los gastos que ocasionen estas actuaciones serán a cargo de las partes de por mitad, sin perjuicio de lo que se resuelva sobre costas.

Artículo 515. Presentados los informes, o cumplido que sea el auto para mejor proveer, o pasado el término señalado para su cumplimiento, el tribunal dictará su

fallo dentro de los sesenta días siguientes. Este término se dejará íntegramente a los efectos de la apelación.



Los jueces procurarán sentenciar las causas en el orden de su antigüedad.

#### **4.2.5. Título IV. De la Ejecución de la Sentencia**

##### **4.2.5.1. Capítulo I. Disposiciones Generales**

Artículo 523. La ejecución de la sentencia o de cualquier otro acto que tenga fuerza de tal, corresponderá al tribunal que haya conocido de la causa en primera instancia. Si fuere un tribunal de arbitramento el que haya conocido en primera instancia, la ejecución corresponderá al tribunal natural que hubiere conocido del asunto de no haberse efectuado al arbitramento.

Artículo 524. Cuando la sentencia haya quedado definitivamente firme, el tribunal, a petición de la parte interesada, pondrá un decreto ordenando su ejecución. En dicho decreto el tribunal fijará un lapso que no será menor de tres días ni mayor de diez, para que el deudor efectúe el cumplimiento voluntario, y no podrá comenzarse la ejecución forzada hasta que haya transcurrido íntegramente dicho lapso sin que se hubiese cumplido voluntariamente la sentencia.

Artículo 525. Las partes podrán de mutuo acuerdo que conste en autos, suspender la ejecución por un tiempo que determinarán con exactitud, así como también realizar actos de composición voluntaria con respecto al cumplimiento de la sentencia.

Vencido el término de la suspensión o incumplido el acuerdo, continuará la ejecución conforme lo previsto en este título.



Artículo 526. Transcurrido el lapso establecido en el Artículo 524, sin que se hubiere cumplido voluntariamente la sentencia, se procederá a la ejecución forzada.

Artículo 527. Si la condena hubiere recaído sobre cantidad líquida de dinero, el juez mandará embargar bienes propiedad del deudor que no excedan del doble de la cantidad y costas por las cuales se siga ejecución. No estando líquida la deuda, el juez dispondrá lo conveniente para que se practique la liquidación con arreglo a lo establecido en el Artículo 249. Verificada la liquidación, se procederá al embargo de que se trata en este artículo.

El tribunal podrá comisionar para los actos de ejecución, librando al efecto un mandamiento de ejecución en términos generales a cualquier juez competente de cualquier lugar donde se encuentren bienes del deudor.

El mandamiento de ejecución ordenará:

1° Que se embarguen bienes pertenecientes al deudor en cantidad que no exceda del doble de la cantidad y costas por las cuales se siga la ejecución.

2° Que se depositen los bienes embargados siguiendo lo dispuesto en los artículos 539 y siguientes de este Código.

3° Que a falta de otros bienes del deudor, se embargue cualquier sueldo, salario o remuneración de que disfrute, siguiendo la escala indicada en el artículo 598.

Artículo 528. Si en la sentencia se hubiere mandado a entregar alguna cosa mueble o inmueble, se llevará a efecto la entrega, haciéndose uso de la fuerza pública, si fuere necesario.



Si no pudiere ser habida la cosa mueble, podrá estimarse su valor a petición del solicitante, procediéndose entonces como si se tratara del pago de cantidad de dinero.

Artículo 529. Si en la sentencia se hubiese condenado al cumplimiento de una obligación de hacer o de no hacer, el juez podrá autorizar al acreedor, a solicitud de éste, para hacer ejecutar él mismo la obligación o para destruir lo que se haya hecho en contravención a la obligación de no hacer a costa del deudor.

#### **4.2.5.2. Capítulo II. De la Continuidad de la Ejecución**

Artículo 532. Salvo lo dispuesto en el Artículo 525, la ejecución, una vez comenzada, continuará de derecho sin interrupción, excepto en los casos siguientes:

1° Cuando el ejecutado alegue haberse consumado la prescripción de la ejecutoria y así se evidencie de las actas del proceso. Si el ejecutante alegare haber interrumpido la prescripción, se abrirá una articulación probatoria de ocho días para promover y evacuar las pruebas y el juez decidirá al noveno día. De esta decisión se oirá apelación libremente si el juez ordenare la suspensión de la ejecución y en el solo efecto devolutivo si dispusiere la continuación.

2° Cuando el ejecutado alegue haber cumplido íntegramente la sentencia mediante el pago de la obligación y consigne en el mismo acto de la oposición documento auténtico que lo demuestre. En este caso, el juez examinará cuidadosamente el documento y si de él aparece evidente el pago, suspenderá la ejecución; en caso contrario dispondrá su continuación. De la decisión del juez se oirá apelación

libremente si el juez ordenare la suspensión de la ejecución y en el solo efecto devolutivo si dispusiere su continuación.

La impugnación del documento y el consiguiente juicio de tacha, no será causa de suspensión de la ejecución.

Artículo 533. Cualquier otra incidencia que surja durante la ejecución, se tramitará y resolverá mediante el procedimiento establecido en el Artículo 607 de este Código..



#### 4.2.6. Análisis en relación a la normativa transcrita de Venezuela.

##### Comparación del derecho Guatemalteco, con el de Venezuela



El juicio sumario establecido en el Código Procesal Civil y Mercantil, de la república de Guatemala, en definitiva, es uno de los medios más importantes que existen en la ley para proteger el derecho de propiedad, ya que como se ha venido diciendo busca reivindicar al dueño del bien en todos sus derechos sobre el mismo, desalojando no solo al inquilino por el incumplimiento de sus obligaciones sino que al intruso y al simple tenedor.-

Se tramitan en este juicio todas las cuestiones que se susciten con motivo del contrato de arrendamiento y de desocupación, la entrega de bienes muebles, que no sean dinero; la rescisión de contratos, la deducción de responsabilidad civil contra funcionario y empleados públicos, los interdictos y los que por disposición de la ley o por convenio de las partes deban seguirse en esta vía.

Me interesa hacer notar, que el Artículo 237 del mismo cuerpo legal, aclara y afirma cómo podemos plantear la demanda de Desocupación en la vía Sumaria cuando el propietario de un bien inmueble compruebe tener derecho de poseerlo, por medio de un título legítimo y se dará en contra de cualquier tenedor e intruso, haciendo una comparación con nuestro procesal civil, con el Derecho Civil Venezolano, éste es distinto su procedimiento al nuestro pues como se puede observar con las normas transcritas del Código de Procedimientos Civiles de este país, este juicio de Desocupación, se lleva por la vía ordinaria según su Artículo 338, pues no existe un procedimiento especial para la desocupación de un inmueble, que no sea más que por el incumplimiento de contrato de arrendamiento



cuyo tramite especial es por el procedimiento breve (ver art. 881 al 894 del Código y 1.615 del Código Civil de Venezuela), caso que no es el que defiendo, como he enfatizado es simplemente la desocupación de un inmueble por el derecho que tiene el propietario de solicitar tal desocupación en virtud que posee un título legítimo.

Al analizar detenidamente el procedimiento ordinario en Venezuela puede observarse que el trámite es similar a nuestro juicio ordinario o sumario a excepción que en Guatemala, no se admite apelación por rechazo de la demanda.

Un aspecto importante de hacer ver es que en Guatemala, la forma de hacer saber a las partes, es por medio de la notificación establecida de conformidad con los Artículos 67 al 75 de nuestro Código Procesal Civil y Mercantil y en Venezuela, es diferente pues se compulsan certificaciones en la Secretaría del Tribunal y con estas se notifica a las partes.

También las cuestiones previas a que indica tal normativa se refieren a las excepciones previas indicadas en el Artículo 116 y 120 en nuestro Código Procesal Civil y Mercantil, las que se promueven por la vía incidental y su trámite es sencillo, mientras que en Venezuela, es bastante complejo y sus plazos son muy extensos.

Concluyo que en nuestro país, es más sencillo el procedimiento para la obtención de desocupación de los bienes inmuebles, pues el Artículo 237 tantas

veces mencionado del Código Procesal Civil y Mercantil, es la puerta que se abre, para no acudir a la vía ordinaria para lograr la reivindicación.





### **4.3. Análisis de derecho comparado del derecho de Costa Rica.**

#### **Código procesal civil**

#### **4.3.1. Proceso de conocimiento.**

##### **TITULO I .Proceso ordinario**

##### **CAPITULO I. Fase de iniciación**

##### **Sección primera. Disposiciones generales**

ARTÍCULO 287. Vía ordinaria. Toda pretensión de mayor cuantía que no tenga una vía prevista en la cual pueda ser discutida y decidida, lo será en proceso ordinario.

#### **4.3.1.1 Demanda y emplazamientos**

—ARTÍCULO 290.- Contenido. Requisitos de la demanda.

ARTÍCULO 291. Demanda defectuosa. Si la demanda no llenare los requisitos legales, el juez ordenará al actor que la corrija y, para ello, le puntualizará los requisitos omitidos o no llenados como es debido. Igual orden dará en el caso de que la parte demandada, dentro de los diez primeros días del emplazamiento, señalara algún defecto legal que el juez hallare procedente, dicha resolución, en ambos casos, carecerá de recurso. En la resolución se prevendrá la corrección dentro del plazo de cinco días, y si no se hiciere, se declarará la inadmisibilidad de la demanda y se ordenará su archivo. La resolución en la que se ordene la corrección de la demanda no tendrá recurso de apelación; sí lo tendrá en ambos efectos aquella en la que se declare la inadmisibilidad. El juez también ordenará el pago de especies fiscales faltantes en los documentos.



ARTÍCULO 295. Emplazamiento. Presentada la demanda en forma subsanados los defectos, el juez dará traslado a la parte demandada y le concederá un plazo perentorio de treinta días para la contestación. Si el emplazado residiere en el extranjero, el plazo será, según los casos, el fijado para la prueba extraordinaria.

ARTÍCULO 296.- Efectos del emplazamiento. Los efectos del emplazamiento son materiales y procesales, y se producen a partir de la fecha de notificación de aquél.

Son efectos materiales los siguientes: a) Interrumpir la prescripción; b) Impedir que el demandado haga suyos los frutos de la cosa, si fuere condenado a entregarla. c) Constituir en mora al demandado, respecto a obligaciones que no tienen plazo para el cumplimiento. ch) Hacer anulables la enajenación y los gravámenes constituidos sobre la cosa litigiosa, con posterioridad al emplazamiento. Respecto a inmuebles cuya demanda hubiere sido anotada en el Registro Público, se aplicará lo dicho en el artículo 282, párrafo tercero.

Son efectos procesales los siguientes:

- a) Prevenir el juez en el conocimiento.
- b) Sujetar a las partes a seguir el proceso ante el juez emplazante, si el demandado no objetara la competencia.

#### **4.3.1.2. Sección tercera. Excepciones**

ARTÍCULO 298.- Oposición y elenco de excepciones previas. Las excepciones previas sólo podrán oponerse dentro de los primeros diez días del emplazamiento. Sólo son admisibles como excepciones previas: 1) La falta de competencia. 2) La falta de capacidad o la defectuosa representación. 3) La indebida

acumulación de pretensiones. 4) El litisconsorcio necesario incompleto. 5) El acuerdo arbitral. (Así reformado por el artículo 74 de la Ley de Resolución Alternativa de Conflictos No. 7727 de 9 de diciembre de 1997) 6) La litis pendencia. 7) La cosa juzgada. 8) La transacción. 9) La prescripción. 10) La caducidad.



ARTÍCULO 299. Trámite. En general, el juez podrá resolver, en cualquier tiempo, sobre su competencia. En el caso del inciso 2) del artículo anterior, si la falta o defecto de representación se refiriera al actor o al abogado del actor, y ello fuera evidente, el juez ordenará al actor que corrija la falta, para lo cual le conferirá un plazo de quince días, transcurrido el cual, de oficio, se declarará la inadmisibilidad de la demanda y se ordenará su archivo. En los demás casos las excepciones se tramitarán por la vía incidental.

El auto en el que se rechacen las excepciones será apelable en el efecto devolutivo, y aquél en el que se acepte lo será en el suspensivo.

ARTÍCULO 300. Prioridad al resolver. El juez resolverá previamente sobre la incompetencia. Si la deniega, resolverá las otras excepciones que se hubieren opuesto. Si la acoge, omitirá el pronunciamiento sobre las restantes.

ARTÍCULO 301. Validez de las medidas precautorias. La declaración de incompetencia no producirá nulidad de las medidas precautorias; tratándose de embargo, una vez firme la declaratoria de incompetencia, se pondrá la cosa embargada a la orden del juez competente.

ARTÍCULO 302. Deber de contestar. Aunque el demandado proponga una excepción previa, deberá contestar la demanda. El mismo deber existe para el actor respecto de la contrademanda.

ARTÍCULO 303. Definición de puntos debatidos y recurso de casación.

Lo resuelto en firme sobre excepciones previas, decidirá definitivamente los puntos debatidos. Cuando el tribunal superior declare con lugar la excepción de incompetencia, fundada en que el negocio no es, por razón del territorio nacional o de la materia, de conocimiento de los tribunales civiles, cabrá recurso de casación.

Si dicha excepción fuere declarada sin lugar, no cabrá recurso alguno, pero la parte podrá solicitar nulidad ante la respectiva sala de casación, al conocer de la sentencia definitiva, en los casos en los que contra ésta proceda el recurso de casación.

#### **4.3.1.3. Sección cuarta.**

##### **Contestación, reconvencción y réplica**

ARTÍCULO 304. Allanamiento. Si el demandado se allanare a lo pretendido en la demanda, el juez dictará sentencia sin más trámite, salvo que el juez sospeche que hay un fraude procesal, en cuyo caso ordenará la práctica de las pruebas mediante auto que no tendrá más recurso que el de revocatoria. Si el allanamiento fuera parcial, se dictará sin más trámite una sentencia parcial sobre los extremos aceptados, sentencia que será ejecutada de inmediato en legajo separado. El proceso seguirá su curso normal en cuanto a los extremos no aceptados.

ARTÍCULO 305. Contestación negativa. El demandado que no acepte lo que se pretende en la demanda, expondrá con claridad si rechaza los hechos por inexactos o si los admite como ciertos o con variantes o rectificaciones; también manifestará con claridad las razones que tenga para su negativa y los fundamentos legales en que se



apoye. En esta oportunidad ofrecerá sus pruebas, con indicación, en su nombre y las generales de los testigos.



Si no contesta los hechos en la forma dicha, el juez le prevendrá, con indicación de los defectos, que debe corregirlos dentro de tercero día. Si el demandado incumple esta prevención, se tendrán por admitidos los hechos sobre los que no haya dado respuesta en la forma expresada, salvo aquéllos que resulten contradichos por un documento o por una confesión judicial. De la oposición formulada se dará audiencia por tres días al actor, quien al referirse a ella podrá proponer su contraprueba.

ARTÍCULO 306. Oportunidad para oponer excepciones de fondo. Las excepciones de fondo deberá oponerlas el demandado en el escrito de contestación.

ARTÍCULO 307. Excepciones oponibles después de la contestación. No obstante lo dicho en el artículo 298, las excepciones de cosa juzgada, transacción, prescripción y caducidad podrán oponerse en cualquier estado del proceso, antes de que se dicte sentencia en segunda instancia. También podrá oponerse una excepción de fondo después de la contestación, cuando los hechos en que se funde hubieren ocurrido con posterioridad a ella, o hubieren llegado a conocimiento del demandado después de expirado el plazo para contestar. En ese supuesto podrán oponerse antes de que se dicte sentencia en segunda instancia. Los casos aquí previstos se tramitarán en la vía incidental, pero la resolución se hará en la sentencia definitiva.

ARTÍCULO 308. Reconvención. El demandado podrá reconvénir al actor, pero únicamente en el escrito en el que conteste la demanda, y podrá traer al proceso como reconvenido a quien no sea actor, en cuyo caso será aplicable lo dicho en el



artículo 106. La demanda y la reconvencción deberán ser conexas en sus objetivos, y el escrito de reconvencción deberá reunir los mismos requisitos que el de la demanda. Si el escrito fuera defectuoso, el juez prevendrá su corrección dentro de tercero día, con el apercibimiento de tener por no presentada la reconvencción si no lo hiciere.

ARTÍCULO 309. Réplica. Si la reconvencción fuere admisible, el juez concederá al actor un plazo de quince días para la réplica, a la cual le será aplicable lo dicho en el Artículo 304. El actor podrá oponer las excepciones previas en los primeros ocho días del plazo anterior. Dentro de los tres días posteriores al de la notificación del auto en el que se tenga por hecha la réplica, el demandado podrá ofrecer pruebas complementarias para combatir las alegaciones del actor.

#### **4.3.1.4. Sección quinta.**

##### **Contestación en rebeldía**

ARTÍCULO 310. Rebeldía y sus efectos. Si el demandado no contestare dentro del emplazamiento, de oficio se le declarará rebelde y se tendrá por contestada afirmativamente la demanda en cuanto a los hechos. (Así reformado por el artículo 19, inciso d), de la Ley de Notificaciones No.7637 de 21 de octubre de 1996) Notificado el rebelde, se seguirá el proceso sin su intervención; podrá apersonarse en cualquier tiempo, pero tomará el proceso en el estado en que se halle.

ARTÍCULO 311. Litisconsorcio pasivo. Cuando haya varios demandados y la causa y el objeto les sean comunes, si uno o varios incurrieren en rebeldía y otros no, el juez

deberá tomar en cuenta, para dictar sentencia respecto de los rebeldes, las rendidas por quienes no lo son.



#### **4.3.1.5. Sección sexta. Ampliación de la demanda y la reconvencción**

ARTÍCULO 313. Oportunidad. La demanda y la reconvencción podrán ampliarse por una sola vez en cuanto a la pretensión formulada, pero deberá hacerse, necesariamente, antes de que haya habido contestación. En la resolución en la que se tenga por hecha la ampliación se hará de nuevo el emplazamiento. Después de la contestación o de la réplica, y hasta antes de que se dicte sentencia en primera instancia, la demanda y la reconvencción también podrán ampliarse, pero únicamente en cuanto a los hechos, cuando ocurriere alguno de influencia notoria en la decisión, o hubiere llegado a conocimiento de la parte alguno anterior de la importancia dicha, y del cual asegurare no haber tenido antes conocimiento. Se tramitará en vía incidental. Su resolución se hará en el fallo.

#### **4.3.1.6. Sección séptima. Conciliación y medidas de saneamiento**

ARTÍCULO 314. Oportunidad para llamar a conciliación. Resueltas las excepciones previas, contestada o tenida por contestada afirmativamente la demanda y, en su caso, la reconvencción, el juez citará a las partes y a sus abogados a su despacho, y les propondrá dar por terminado el proceso mediante un arreglo que sea beneficioso para ambos. Si hubiere conciliación, las partes determinarán los alcances de ese convenio, incluyendo lo relativo a ambas costas, el cual se reducirá a un acta que firmarán el juez, las partes, los abogados de ambas partes y el secretario. Será



aplicable lo dicho en el artículo 152, salvo en lo referente a la conservación de la grabación. Para llevar a cabo la audiencia de conciliación será necesario que estén presentes las partes y sus abogados. La ausencia de cualquiera de ellos significará que no hay conciliación y que el asunto seguirá su trámite, sin perjuicio del derecho de las partes de presentar un escrito de arreglo, en cualquier estado del proceso. Las partes podrán hacerse representar por un apoderado especial o generalísimo sin límite de suma.

#### **4.3.2. CAPITULO II. Fase demostrativa.**

##### **Sección primera. Disposiciones generales**

ARTÍCULO 316. Admisión, rechazo y concentración de pruebas. Fracasada la conciliación y saneado el proceso, el juez ordenará recibir las pruebas ofrecidas que sean procedentes, y las que de oficio considere necesarias. Rechazará las que se refieran a hechos admitidos expresamente, a hechos amparados por una presunción, a hechos evidentes y a hechos notorios, y también a aquellos que sean ilegales, inadmisibles o impertinentes. Respecto a las que admita, señalará la o las audiencias que correspondan. Cuando no sea admisible la confesión como única prueba, aunque la contestación o la réplica sean afirmativas en cuanto a los hechos, el juez deberá ordenar la recepción de las pruebas que resulten procedentes. Igual regla se observará, cualquiera que sea la forma en que la demanda haya sido contestada, o cuando no lo haya sido, si la parte demandada o reconvenida estuviere representada por una persona que no tenga facultades legales para confesar en daño de aquélla, en cuyo caso deberán considerarse los albaceas, los curadores, los tutores y los



representantes de menores y del Estado y sus instituciones, de las municipalidades de las juntas de educación y de protección social. Cuando la prueba sea abundante su naturaleza lo justifique, el juez señalará fechas continuas para las audiencias en las que será practicada, dentro del plazo respectivo, con la finalidad de que se produzca la adecuada concentración en ellas.

Contra las resoluciones que dicte el juzgado sobre admisión de pruebas, o sobre incidencias creadas con motivo de la práctica, inevaluabilidad o nulidad de las pruebas, no se dará más recurso que el de revocatoria; pero el tribunal superior podrá, en su oportunidad, ordenar la recepción de aquellas probanzas declaradas inevaluables o nulas que estime convenientes para la averiguación de los hechos.

**ARTÍCULO 317. Carga de la prueba.** La carga de la prueba incumbe:

1) A quien formule una pretensión, respecto a las afirmaciones de los hechos constitutivos de su derecho. 2) A quien se oponga a una pretensión, en cuanto a las afirmaciones de hechos impeditivos, modificativos o extintivos del derecho del actor.

**ARTÍCULO 318. Medios de prueba.** Son medios de prueba los siguientes: 1) Declaración de las partes. 2) Declaración de testigos. 3) Documentos e informes. 4) Dictámenes de peritos. 5) Reconocimiento judicial. 6) Medios científicos. 7) Presunciones e indicios.

**ARTICULO 321. Plazo extraordinario.** Cuando en la demanda, contestación o reconvencción se hubieran ofrecido pruebas que deban recibirse en el extranjero, el plazo para evacuarlas será establecido por el juez de acuerdo con las circunstancias, plazo que no excederá en ningún caso de cuatro meses.



El juez no accederá a la prueba sino cuando la considere absolutamente indispensable para resolver el punto discutido, y cuando el proponente carezca de otros medios de prueba suficientes que pueda aportar en el país para demostrar los hechos invocados.

ARTÍCULO 322. Requisitos. Para obtener el plazo extraordinario se requiere:

- 1) Que se indique la naturaleza y las circunstancias de la prueba, y si fuere testimonial, que se digan los nombres, la residencia y las demás calidades de los testigos.
- 2) Que se exhiba una constancia de haber depositado a la orden del juez la suma de cinco mil colones para responder, en su caso, a la condenatoria que establece el artículo siguiente.

ARTÍCULO 324. Recurso. El auto en el que se otorgue o deniegue el plazo extraordinario será apelable en un efecto.

ARTÍCULO 325. Inevacuabilidad. Si la prueba no se practicare en la oportunidad señalada, será declarada inevacuable de oficio. Si se tratare de documentos, a pesar de la inevacuabilidad podrán ser presentados posteriormente, en cuyo caso se les dará el trámite previsto en este Código. La resolución en la que se declare la inevacuabilidad no tendrá más recurso que el de revocatoria.

ARTÍCULO 326. No evacuación por culpa del tribunal. No se declarará la inevacuabilidad cuando la falta de práctica de las pruebas sea atribuida al tribunal, lo que ocurrirá en los siguientes casos: 1) Si la parte hubiere suministrado oportunamente, timbres y demás medios materiales que fueren necesarios. 2) Si la parte hubiere devuelto oportunamente las órdenes de citación relativas a testigos o



peritos. 3) Si la parte hubiere insistido ante el órgano jurisdiccional para que se practique la prueba, para hacer constar los pasos dados por la parte, a fin de que no se demore la recepción de sus pruebas, podrá presentar escritos sin copia, que el juez hará agregar al expediente o legajo respectivo.

ARTÍCULO 327. Plazo de antelación. La citación para una audiencia de prueba deberá notificarse por lo menos con tres días de antelación.

ARTÍCULO 328. Ampliación o conclusión del plazo. El plazo probatorio se ampliará o se dará por concluido, aunque no hubiere vencido, si las partes e intervinientes lo solicitarán de común acuerdo.

ARTÍCULO 329. Recursos. Las resoluciones en las que se admitan pruebas o aquellas en las que se declaren inevaluables o nulas, o las que se dicten en incidencias creadas con motivo de su práctica, no tendrán más recurso que el de revocatoria; pero el tribunal de segunda instancia podrá, en su oportunidad, ordenar que se reciban aquéllas que hubieren sido declaradas inevaluables o nulas, que estime convenientes para la justa decisión. El auto en el que se rechacen pruebas será apelable en el efecto devolutivo.

ARTÍCULO 330. Apreciación de la prueba. Los jueces apreciarán los medios de prueba en conjunto, de acuerdo con las reglas de la sana crítica, salvo texto legal en contrario.

ARTÍCULO 331. Prueba para mejor proveer. Listo el proceso para la sentencia, y antes de dictarse ésta, los tribunales podrán acordar, para mejor proveer, la práctica de cualquier medio probatorio de los previstos en este Código, o la ampliación de los recibidos; también podrán tener a la vista cualquier actuación, de lo cual se dejará



constancia si fuera de influencia en la decisión. La prueba para mejor proveer comprender probanzas enteramente nuevas o que hayan sido declaradas inevaluables o nulas, o rechazadas por extemporáneas o inadmisibles, o que se refieran a hechos tenidos como ciertos en rebeldía del demandado, siempre que se consideren de influencia decisiva en el resultado del proceso. En la misma resolución se fijará el plazo dentro del cual deberá ejecutarse lo ordenado, y si no fuere posible determinarlo, el juez o el tribunal procurará que se ejecute sin demora. Lo dicho en este artículo será aplicable a todo tipo de procesos. Es deber de las partes que tengan interés en la recepción de las pruebas, suplir las expensas del caso y activar la práctica de esas pruebas. Si no lo hicieren así, el tribunal podrá prescindir, en cualquier momento, de la prueba ordenada, sin necesidad de resolución que así lo decrete, y procederá a dictar la sentencia. La prueba para mejor proveer se ordenará en un único auto, salvo que la evacuada en esa forma exigiere una nueva prueba de esa clase; no interrumpirá el plazo para fallar, sino que lo suspenderá, o sea, que continuará corriendo el día siguiente de evacuada la prueba. Contra la resolución en la que se ordene prueba para mejor proveer no se dará recurso alguno, y las partes sólo podrán intervenir en su ejecución en la medida en que el tribunal expresamente así lo disponga.

**ARTÍCULO 332.** Aplicación de las normas probatorias. Lo dispuesto en este capítulo será aplicable a los otros tipos de proceso, salvo disposiciones expresas en contrario, o incompatibilidad por razón de su naturaleza entre el procedimiento respectivo y lo dicho en este capítulo.

#### **4.3.2.1. Sección segunda. Declaración de las partes**

##### **Subsección primera. Interrogatorio de las partes**



ARTÍCULO 333.- Deber de declarar. En cualquier estado del proceso, el juez podrá ordenar la comparecencia de las partes para interrogarlas sobre los hechos de la demanda. Cuando el juez no lo ordene de oficio, cada parte podrá solicitar la declaración de la parte contraria, bajo juramento, en cualquier estado del proceso, hasta antes de la sentencia de primera instancia. A la misma parte no podrá pedírsele más de una vez declaración sobre los mismos hechos.

ARTÍCULO 341. Confesión espontánea y extrajudicial. Las aseveraciones contenidas en un interrogatorio o en los escritos que se refieren a hechos personales del interrogante o parte, se tendrán como confesión de éstos. La confesión extrajudicial es inadmisibles en los casos en los que no se puede admitir la prueba testimonial; y en los casos en los que sea admisible, quedará al prudente arbitrio del juez apreciar sus efectos con arreglo a las circunstancias y demás pruebas del proceso.

ARTÍCULO 342. Forma del interrogatorio. El interrogatorio será oral. Si la parte proponente no pudiera concurrir a la diligencia, deberá formularlo por escrito, en pliego abierto, o en sobre cerrado que conservará el juez sin abrirlo hasta el acto de la comparecencia.

Cada pregunta deberá referirse a un solo hecho; las preguntas que contengan varios hechos serán divididas por la parte o por el juez, y las confusas aclaradas por la parte. El juzgador rechazará de plano las preguntas que no sean pertinentes. Las preguntas podrán ser o no asertivas. En el primer caso, el interrogado deberá decir si es cierto o no el hecho, en cuyo caso podrá adicionar su respuesta con las



explicaciones que crea convenientes; en el segundo supuesto, el interrogado debe contestar en forma concreta. El juez podrá pedir al interrogado las explicaciones que considere necesarias. (TEXTO MODIFICADO por Resolución de la Sala Constitucional N° 1018-97 de las 14:45 horas de 18 de febrero de 1997).

#### **4.3.2.2 Sección tercera. Declaración de testigo**

ARTÍCULO 351.- Admisibilidad. No será admisible la prueba testimonial para demostrar la convención o acto jurídico cuyo objeto tenga un valor mayor al diez por ciento de la suma mínima que se haya fijado para la procedencia del recurso de casación. En tal caso, toda convención o acto jurídico deberá constar en un documento público o privado. Para lo anterior regirá la suma vigente a la fecha de la celebración de la convención o acto jurídico. Para la estimación del objeto de la convención o acto jurídico no se tomarán en cuenta los frutos, intereses u otros accesorios. Sin embargo, la prueba testimonial será admisible para comprobar actos jurídicos cuyo objeto tenga un valor mayor al indicado, y para comprobar las convenciones que haya habido entre las partes, en los siguientes casos:

- 1) Cuando exista un principio de prueba por escrito.
- 2) Cuando haya sido imposible al que invoca la prueba testimonial procurarse una literal, o cuando, a consecuencia de caso fortuito, haya perdido la que se había procurado. Será admisible la prueba testimonial aunque el objeto que constituya la materia de la obligación exceda del valor indicado, si el acreedor limita su reclamo a ese valor y renuncia al exceso.



No obstante lo dispuesto en este artículo, los tribunales podrán permitir la testimonial más allá del límite indicado en el párrafo primero, teniendo en cuenta las cualidades de las partes, la naturaleza de la convención o acto jurídico y cualquier otra circunstancia. Los hechos puros y simples podrán ser probados por medio de testigos, cualquiera que sea la importancia de la cuestión en la cual se trate de establecer su existencia.

ARTÍCULO 365. Número máximo de testigos. Los litigantes podrán presentar hasta cuatro testigos sobre cada uno de los hechos que intenten demostrar. El juez podrá reducirlos a dos o tres, cuando lo considere suficiente.

#### **4.3.2.3. Sección cuarta. Documentos**

ARTÍCULO 368. Distintas clases de documentos. Son documentos los escritos, los impresos, los planos, los dibujos, los cuadros, las fotografías, las fotocopias, las radiografías, las cintas cinematográficas, los discos, las grabaciones magnetofónicas y, en general, todo objeto mueble que tenga carácter representativo o declarativo.

ARTÍCULO 369. Documentos e instrumentos públicos. Son documentos públicos todos aquéllos que hayan sido redactados o extendidos por funcionarios públicos, según las formas requeridas y dentro del límite de sus atribuciones. Las fotocopias de los documentos originales tendrán el carácter que este artículo establece, si el funcionario que las autoriza certifica en ellas la razón de que son copias fieles de los originales, y cancela las especies fiscales de ley. Es instrumento público la escritura otorgada ante un notario público, así como cualquier otro documento al cual la ley le dé expresamente ese carácter.



**4.3.2.4. Sección quinta. Dictámenes de peritos**

ARTÍCULO 401. Proposición de la prueba. Procederá la prueba pericial cuando haya que apreciar hechos o circunstancias que exijan conocimientos especiales extraños al Derecho. La parte que tenga interés en rendir una prueba pericial expresará, al ofrecerla, con claridad y precisión, los puntos sobre los cuales debe versar el dictamen, y formará, al mismo tiempo, el interrogatorio a que deba dar respuesta el perito.

**4.3.2.5. Sección sexta. Reconocimiento judicial**

ARTÍCULO 409. Objeto y señalamiento. Para el examen de personas, lugares o cosas, el juez señalará la hora y el día en que haya de practicarse. Si el reconocimiento debe hacerse en un lugar muy lejano del asiento del tribunal, podrá comisionarse al órgano jurisdiccional más cercano al lugar del reconocimiento. Si dicho lugar estuviere fuera del territorio competencial del juez, se comisionará al juez respectivo. Las partes, sus representantes o abogados, podrán concurrir al reconocimiento y a hacer las observaciones que estimen oportunas. A solicitud de partes y a criterio del juez, éste podrá disponer que en el lugar del reconocimiento se les tome declaración a los testigos, cuando la vista del lugar y de las cosas contribuyan a la claridad de su testimonio, y también que el reconocimiento judicial y el pericial, si éste hubiera sido ordenado, se hagan simultáneamente. No obstante, las actas de cada medio probatorio se harán por separado.

#### **4.3.2.4. Sección séptima. Medios científicos.**

ARTÍCULO 412. Reproducciones. De oficio o a petición de parte podrá ordenar la práctica de calcos, relieves, filmes o fotografías de objetos, documentos y lugares. También podrá ordenarse la obtención de radiografías, radioscopías, análisis hematológicos, bacteriológicos u otros, y, en general, cualquier prueba científica. Podrán aportarse también comunicaciones telegráficas, radiográficas, telefónicas y cablegráficas, siempre que se hayan observado las leyes y los reglamentos respectivos.



#### **4.3.2.5. Sección octava. Presunciones**

ARTÍCULO 414. Presunción legal. Toda presunción legal exime a la parte que la alegue, de la obligación de probar el hecho reputado cierto en virtud de tal presunción. Sin embargo, quien invoque una presunción legal deberá probar la existencia de los hechos que le sirven de base.

#### **4.3.3. CAPITULO III. Fase conclusiva**

ARTÍCULO 418. Unión de legajos y alegato de conclusiones. Transcurrido el plazo para evacuar la prueba sin que se solicite prórroga, o práctica de toda la propuesta, o declarada inevaluable toda o parte de ella, o renunciada la que falte, el juez, sin necesidad de gestión de parte, mandará que se unan los legajos de pruebas. En la misma resolución concederá un plazo común de diez días a las partes e intervinientes, para que presenten su alegato de conclusiones.



ARTÍCULO 419. Sentencia. Vencido el plazo concedido para presentar el alegato de conclusiones, quedará cerrado el debate, y el juez procederá a dictar la sentencia dentro del plazo legal correspondiente

ARTÍCULO 429. Resoluciones apelables. Únicamente son apelables las siguientes resoluciones: 1) La que resuelva sobre la competencia. 2) La que resuelva las excepciones previas. 3) La que imponga una corrección disciplinaria a una parte o a un abogado. 4) La que decrete el apremio corporal. 5) La que ponga fin a cualquier clase de medida cautelar, proceso o incidente de menor cuantía. 6) La sentencia. 7) La que apruebe o impruebe la liquidación de daños y perjuicios, o la tasación de costas. La resolución en la que se declare sin lugar la excepción incompetencia por razón de materia o cuantía no tendrá ningún recurso, pero el superior, al conocer en apelación de la sentencia, podrá anular el proceso si resultare de mayor cuantía.

#### 4.3.4 Análisis en relación a la normativa transcrita de Costa Rica



##### 4.3.4.1 Comparación del derecho guatemalteco, con el de Costa Rica

En el caso de Costa Rica su Código Civil, según los Artículos 320 y 321, señalan que la acción reivindicatoria puede dirigirse contra todo el que posea como dueño, y subsiste mientras otro no haya adquirido la propiedad de la cosa por prescripción positiva, también procede tal acción contra el que poseía de mala fe y ha dejado de poseer; y aunque el reivindicador prefiera dirigirse contra el actual poseedor, respecto del tiempo que ha estado la cosa en su poder, tendrá las obligaciones y responsabilidades que corresponden al poseedor de mala fe, en razón de frutos, deterioros y perjuicios, establece además el Artículo 322, que es la acción ordinaria la que se puede plantear sobre el derecho de posesión, y puede dirigirse contra cualquiera que pretenda tener mejor derecho de poseer, como podemos observar el tramite para obtener la propiedad en este caso es por la vía ordinaria, siendo este procedimiento bastante lento y engorroso, al igual que el tramite ordinario en Guatemala, lo cual se puede contemplar en los Artículos antes transcritos del Código Procesal Civil de Costa Rica.

Si bien es cierto también en Guatemala se tramita la reivindicación de un inmueble, en un juicio ordinario, como en Costa Rica, como lo establece el Artículo 469 de nuestro Código Civil, al referirse en los casos cuando el propietario de una cosa tiene el derecho de reivindicarla de cualquier poseedor o detentador, y el Artículo 96 del Código Procesal Civil y Mercantil, que establece que las contiendas que no tengan tramitación especial en ese Código, se ventilarán en la vía ordinaria,



también lo es que con la creación del Código Procesal Civil y Mercantil de Guatemala, se dan dos opciones, utilizar aquella por decisión del que plantea la demanda o la vía sumaria según en el Artículo 237, ya que este es claro, al instituir taxativamente que dentro de dicho procedimiento se puede obtener la desocupación de un inmueble, sin necesidad que exista contrato de arrendamiento, caso contrario en el caso de Costa Rica, pues en el código de arrendamientos de dicho país, es establece en el Artículo 121, que el Proceso de desahucio establecido en el Código Procesal Civil, se deducirán las acciones que el arrendador promueva por las causas que ahí indica, y si vemos en el Artículo 448, nos indica las causas de desalojamiento y establece que sólo será admisible la demanda de desahucio que se funde en una de las causas que señala el artículo 121 de la Ley General de Arrendamientos Urbanos y Suburbanos y las que establezcan otras disposiciones del ordenamiento jurídico vigente.

Por último agrego que nuestro derecho civil, considera a este tipo de procedimiento sumario como un juicio de conocimiento, debido a que su característica principal es la brevedad en sus trámites con respecto a los juicios ordinarios, aun cuando el juez entra a conocer todos los detalles del caso, los plazos del proceso son mucho menores, lo que como pudimos ver no es así en el caso de Venezuela, y Costa Rica.

Finalmente se puede establecer, que son múltiples los Estados que dentro de su legislación interna han regulado la protección no solo del derecho de propiedad sino también el juicio sumario y en el caso de Venezuela y costa Rica el Ordinario,



dándoles la oportunidad a todas las partes en igualdad de derechos para que en esta manera formulen ante Juez competente, no solo los derechos sino también la aportación de pruebas y para el efecto en el presente estudio se presenta el caso de Venezuela, con toda la tramitación y declaración de los juicios sobre la propiedad y la posesión, además se puede establecer que el derecho de propiedad, la posesión y todos los problemas que surgen como consecuencia del ejercicio pleno de ese derecho, es fundamental determinar que no solo en las normas procesales civiles guatemaltecas sino extranjeras existe el reconocimiento y sobre todo el respeto al legítimo ejercicio de la propiedad, ya que únicamente la ley puede disponer algunas formas de limitación.

A pesar que el antecedente de la posesión y del derecho de propiedad, es del derecho romano, en muchos países como Chile, Argentina, Uruguay, Venezuela y Colombia siguen la tendencia del derecho romano, primero de reconocer el derecho de propiedad y luego determinarlo en la Constitución Política de cada país con la finalidad que el Juez competente al conocer, tramitar y resolver un conflicto derivado de dicha institución tenga las bases legales suficientes para declarar el derecho a quien le corresponde.

A nivel centroamericano Costa Rica es el país que tiene los avances en cuanto al derecho de propiedad, ya que por cuestiones culturales se respeta bastante el ejercicio de ese derecho y contrariamente en Guatemala que no obstante existe un medio práctico para obtener la posesión y propiedad de bienes inmuebles sin tanto

Existe mucho abuso del derecho de propiedad, no sólo en la ciudad capital sino también en los departamentos, como en el caso de las invasiones que llevan a los trabajadores campesinos, en el sentido que con ello se afecta el derecho de propiedad que le asiste a los dueños de tales fincas, toda vez que cuando se da este tipo de problema, éstos tienen que demostrar la posesión anterior de sus propiedades, no obstante demostrar con título legítimo tal derecho y de lo contrario se les obliga a tramitar juicios ordinarios cuyo tramite es engorroso.



## CAPÍTULO V



### 5. Procedimiento sumario vía adecuada para obtener la posesión de un inmueble cuando no existe contrato de arrendamiento

Por todo lo anterior investigado sostengo la tesis siguiente: que a partir de la vigencia del Código Procesal Civil y Mercantil contenido en el Decreto Ley número 107 del 14 de septiembre de 1963, se dio la posibilidad de reivindicar la propiedad a través de la vía sumaria, como lo preceptúa el Artículo 237 del cuerpo legal mencionado, en donde establece que los bienes inmuebles que no fueran poseídos por virtud de contratos de arrendamiento, sino por la simple entrega de un inmueble a otro individuo con la obligación de éste último de restituirse a su propietario o que éste compruebe que tiene derecho de poseer el inmueble por cualquier título legítimo, teniendo el simple tenedor o intruso la obligación de devolverlo, situación de derecho que no se daba anteriormente en el Código de Enjuiciamiento Civil y Mercantil contenido en el Decreto Legislativo 2009 que lo refería obligadamente a la vía ordinaria.

Los jueces de los tribunales de justicia del orden civil, aplicando la Teoría de la Presunción, exigen al propietario de un bien inmueble que pretenda recuperarlo por la vía sumaria, que éstos prueben la posesión inmediata anterior al hecho que dio origen a la posesión del poseedor actual, lo cual es inaudito pues si se interpretara en el sentido propio de la palabra como lo regula el Artículo 10 de la Ley del Organismo

Judicial se entendería que solo con el hecho que el propietario compruebe que tiene derecho de poseer el inmueble por cualquier título legítimo es más que suficiente para plantear una demanda en la vía sumaria para el solo efecto de reivindicar su propiedad pues es ésta su finalidad.



Que de acuerdo al Artículo 39 de la Constitución Política de la República de Guatemala el cual literalmente establece: “Se garantiza la propiedad privada como un derecho inherente a la persona humana, toda persona puede disponer de sus bienes de acuerdo con la ley. El Estado garantiza el ejercicio de este derecho y deberá crear las condiciones que faciliten al propietario el uso y disfrute de sus bienes de manera que se alcance el progreso individual y el desarrollo nacional en beneficio de todos los guatemaltecos. ” así como el Código Civil preceptúan en los Artículos cuatrocientos sesenta y cuatro, cuatrocientos sesenta y ocho y cuatrocientos sesenta y nueve, respectivamente, que “la propiedad es el derecho de gozar y disponer de los bienes dentro de los límites y con la observancia de las obligaciones que establecen las leyes”; “El propietario tiene el derecho de defender su propiedad por los medios legales y de no ser perturbado en ella, si antes no ha sido citado, oído y vencido en juicio”; “El propietario de una cosa tiene el derecho de reivindicarla de cualquier poseedor o detentador.” Así mismo los Artículos seiscientos doce y seiscientos diecisiete del mismo ordenamiento legal antes citado, señalan que “Es poseedor el que ejerce sobre un bien alguna o algunas de las facultades inherentes al dominio”, y “La posesión da al que la tiene, la presunción de propietario, mientras no se pruebe lo contrario”, se puede determinar que el Estado de Guatemala protege la propiedad privada y persigue que tal derecho se ejerza libremente creando para ello las



condiciones necesarias que faciliten al propietario el uso y disfrute de sus bienes, como lo establece el Artículo 237 del Código Procesal Civil y Mercantil literalmente dice: "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", con éste se da la opción para que todo aquel propietario de bienes inmuebles que tengan título legítimo como lo establece dicho Artículo, pueden promover la demanda sumaria para obtener la desocupación de tales inmuebles y obtener así la posesión y entrega del mismo y no haya necesidad de acudir a la vía ordinaria para probar una posesión que por derecho es inherente a la propiedad.

El derecho de propiedad privada es un derecho inherente a la persona humana y desde el instante que el propietario prueba su condición de tal por los medios legales preexistentes, en este caso con un título legítimo, la persona que se encuentra poseyendo el inmueble y a quien se le presumía como propietario queda como un simple tenedor o intruso, es entonces cuando el artículo 237 del Código Procesal Civil y Mercantil, protege el derecho del propietario, al establecer que pueden promoverse la desocupación por la vía sumaria, para recuperar la posesión de su propiedad.



Según el Artículo 237 del Código Procesal Civil y Mercantil, se colige que en ningún momento el legislador, ni por asomo, dejó duda alguna, al no establecer que el propietario se vería obligado a probar la posesión anterior para poder reclamar que se le reintegre su propiedad y la posesión de la misma, ya que el juicio sumario de desahucio y de desocupación no solamente procede en los casos en que se persiga desalojar a los inquilinos y subarrendatarios, sino en cualquier situación en que el detentador tenga obligación de restituir el inmueble o bien lo use sin ningún derecho ni título justificativo, toda vez que el propietario esta comprobando con algún título la propiedad y por ende el derecho de poseerlo como tal.

En Guatemala, se dan incontables casos concretos en que una sola persona es propietaria de muchos bienes y por imperativo lógico, le es imposible permanecer en todos los inmuebles de su propiedad. Incluso, se dan casos en que ni siquiera los conoce materialmente. Esta situación se da por el simple hecho de que, muchas veces, inmediatamente después de adquirirlos en propiedad, formaliza, ya sea en forma verbal o escrita, el arrendamiento o el simple uso de los mismos, ya sea celebrando un contrato verbal acordando el pago de una renta o simplemente dándolos gratuitamente para su uso.

En muchos procesos de desocupación, cuando el contrato de alquiler se celebró en forma verbal, los jueces al dictar sentencia, declaran que no se probó la relación contractual entre arrendante y arrendatario, negándole al propietario el derecho de que se le entregue lo que le pertenece en propiedad. La pregunta

obligada surge ante la problemática de probar un contrato verbal, puesto que en el momento determinado del proceso, el juez escuchará las afirmaciones de los sujetos procesales y tendrá como resultado la palabra de uno en contra de la palabra del otro.



Se sostiene que el obligado ha probar el por qué de su permanencia en determinado bien inmueble propiedad de una persona ajena, es la persona que está poseyendo y no el propietario, ya que la obligación de éste es probar por los medios legales preestablecidos ser el legítimo propietario del inmueble objeto de la litis.

Es claro, que si quien posee no prueba fehacientemente el origen de la posesión, simplemente es un intruso o un simple tenedor y que debe ser desalojado de inmediato para que el verdadero propietario pueda gozar y disponer de su propiedad y de la posesión de la misma, tal como lo estipula la Constitución Política de la República de Guatemala en el artículo treinta y nueve, que en el ordenamiento jurídico nacional ocupa un lugar preeminente y privilegiado y que jamás puede ni debe ser contradicha por ninguna norma jerárquicamente inferior.

En esta investigación ha quedado demostrada que la inadecuada interpretación por los jueces de los tribunales de justicia del orden civil, atentan en contra del derecho constitucional de propiedad privada, toda vez que se obliga a los propietarios de bienes inmuebles que ostentan títulos legítimos que prueban tal calidad que demuestren la posesión anterior de los bienes que reclaman, con lo cual

se viola la norma constitucional que establece que la propiedad privada es un derecho inherente a la persona humana y que por lo tanto el propietario tiene derecho a que se le reintegre su propiedad y la posesión de la misma.



Que de acuerdo a la interpretación jurisdiccional, es decir aquella que aplica el Juez competente cuando debe analizar e integrar y resolver un conflicto de acuerdo a una norma específica debe necesariamente establecer que la vía ordinaria no procede cuando se refiere a la reivindicación o posesión como consecuencia de la existencia de un título legítimo o justo título con lo cual se prueba la propiedad o por la existencia de un contrato de arrendamiento ya que una relación contractual en donde se obliga al arrendador y arrendatario a respetar cada una de las cláusulas conferidas en el contrato, por lo tanto el presente estudio tiende a indicar que es necesaria una mejor interpretación no solo para los abogados litigantes sino a los jueces, ya que al aplicarlo correctamente se evitarían gastos innecesarios.

## CONCLUSIONES



1. Que el Artículo 237 del Código Procesal Civil y Mercantil, establece que se puede reivindicar bienes inmuebles a través de la vía sumaria que no fueran poseídos por virtud de contrato de arrendamiento, es decir que si el propietario ostenta justo título que lo legitime como tal puede por esta vía reclamar su propiedad de manos del simple tenedor o intruso.
2. Los jueces titulares de los juzgados del ramo civil al no interpretar correctamente la ley, en el sentido que no se da la adecuada interpretación en relación al Artículo 237 del Código Procesal Civil y Mercantil, pues se basan en una presunción y no en lo concreto de la norma, con lo cual se viola el artículo 10 de La Ley del Organismo Judicial Decreto número 2-89 del Congreso de la República de Guatemala, que regula que las normas se interpretarán conforme a su texto según el sentido propio de sus palabras, a su contexto y de acuerdo con las disposiciones constitucionales, toda vez que no se analiza por ellos, en el sentido propio de la palabra dicho Artículo.
3. Tanto los jueces como los litigantes, no toman en consideración que el bien tutelado es únicamente la posesión y que nuestra ley sustantiva la concede al que la tiene en la actualidad, de donde se hace imperativo que para recurrir a

la vía sumaria con el fin de reivindicar bienes inmuebles, se debe  
propiedad con un título legítimo.



4. Actualmente quien no puede probar el derecho de poseer un inmueble, por cualquier título legítimo debe acudir a la vía ordinaria, como lo establece el Artículo 419 del Código Civil, sin embargo el propietario solo debe presentar título legítimo de tales inmuebles.

## RECOMENDACIONES



1. Que por medio de Acuerdos, emitidos por la Corte Suprema de Justicia, se trate que las demandas sumarias de desocupación planteadas por los propietarios que ostenten títulos legítimos, se resuelva cuando proceda, con lugar la desocupación de los inmuebles sin necesidad de que se pruebe la posesión anterior por medio de juicios ordinarios innecesarios.
2. Que el Organismo Judicial por medio de la Escuela de Estudios Judiciales, instruya a los jueces de materia civil y auxiliares de justicia, por medio de capacitaciones, pláticas, participación en dinámicas etcétera, a efecto de que se haga una clara interpretación a la ley, en el sentido propio de sus palabras.
3. Que los jueces de primera instancia del ramo civil al interpretar conforme a la ley, el Artículo 237 del Código Procesal Civil y Mercantil, procedan a dar el tramite por la vía sumaria, para la efectiva desocupación de bienes inmuebles siempre y cuando la persona que pretende el desahucio respectivo, demuestre con un título legítimo, el derecho de poseerlos.
4. Que debido a la inoperancia del juicio sumario de desahucio en relación a la reivindicación de propiedad, los litigantes del país, deben solicitar a donde corresponde, que la norma regulada en el Artículo 237 del Código Procesal Civil y Mercantil sea positiva.



5. En última instancia recomendaría que si no se logra la positividad en dicha forma y tampoco la correcta interpretación de la misma por parte de los jueces del ramo civil, los litigantes acudan directamente a la vía ordinaria para reivindicar la respectiva propiedad.

## BIBLIOGRAFÍA



ALBALADEJO, Manuel. **Concepto, estructura y clases de posesión**, (s.e)

(sli) Julio-agosto 1962. 350 Pág.

CABANELLAS, Guillermo. **Diccionario de derecho usual, tomo II, 11ª .ed.;**

Buenos Aires Bibliografica Omeba. (s.f) 800 Pág.

DE DIEGO, Clemente, **Curso elemental de derecho civil español**. (s.e)

Madrid, 1923.

FAIREN MARTINEZ, Manuel. **La propiedad, teoría de errores**, (s.e) Madrid.

Febrero 1963.

HERNANDEZ, Gil. **La posesión**, (s.e) Madrid 1,962

JARAMILLO VELEZ, Lucrecio. **La posesión en el derecho romano**. Revista de Estudios de Derecho, Medellín, 1958.

Instituto Balmes. **La propiedad, una crítica de dominio centrismo** (s.e) (s.l.i)

1,959.

PUIG PEÑA, Federico **Compendio de derecho civil español**. Tomo II. 2ª.ed.;

Ed. Aranzadi. Pamplona 1979. 651 Pag.

PALLARES, Eduardo, **Diccionario de derecho procesal civil**, 12. ed.; (sli),

(s.f).

**Gaceta No.3** expediente No. 97.86, Sentencia 25-02-87

**Gaceta No.7** expediente No. 164-87 sentencia 25-02-88



## **Legislación:**

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

**Código Civil.** Decreto Ley número 106, Enrique Peralta Azurdia, Jefe de Gobierno de la República. Ministro de la Defensa Nacional. 1973.

**Código Procesal Civil y Mercantil.** Decreto Ley número 107. Enrique Peralta Azurdia, Jefe de Gobierno de la República. Ministro de la Defensa Nacional. 1973.

**Ley del Organismo Judicial.** Decreto 2-89 del Congreso de la República de Guatemala. 1989.

**Código de Procedimientos Civil de Venezuela.** Ley número 4,205. Palacio Federal Legislativo de Venezuela 20 de Julio 1990.

**Código Civil de Venezuela.** Ley número 2,990. 26 de Julio 1982

**Código Civil de Costa Rica.** Ley número 30 del 19 de abril de 1885. Congreso Constitucional de la República de Costa Rica.

**Código Procesal Civil de Costa Rica.** Ley número 63, del 28 de Septiembre de 1887. Congreso Constitucional de la República de Costa Rica.

**Código de Arrendamientos de Costa Rica.** Ley No. 7527 de la Asamblea Legislativa de la República de Costa Rica.