

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
CENTRO UNIVERSITARIO DE OCCIDENTE
DIVISION DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES

PROBLEMAS JURIDICOS QUE SE SUSCITAN EN LA
TRAMITACION Y RESOLUCION DEL JUICIO SUMARIO
EN ASUNTOS RELATIVOS A LA DESOCUPACION Y
COBRO DE RENTAS ATRASADAS

TESIS

Presentada a las autoridades de la
División de Ciencias Jurídicas y Sociales del
Centro Universitario de Occidente de la
Universidad de San Carlos de Guatemala

POR

SILVIA CONSUELO RUIZ CAJAS

Al conferírsele el grado académico de

LICENCIADO EN CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES

y los títulos profesionales de

ABOGADO Y NOTARIO

Quetzaltenango, abril de 1994

PROPIEDAD DE LA UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
Biblioteca Central

DL
12
T(234)

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
CENTRO UNIVERSITARIO DE OCCIDENTE

CONSEJO DIRECTIVO

Director	Ma. Leonel A. Reyes Rivera
Secretario Administrativo	Lic. Héctor Hugo Soto Enríquez

REPRESENTANTES DE LOS CATEDRATICOS

Humanidades y Ciencias Sociales	Ma. Miguel Angel Salazar B.
Ciencias Jurídicas y Sociales	Lic. Carlos R. Rodríguez A.
Ciencias Económicas	Ma. Leonel A. Reyes Rivera
Ciencia y Tecnología	Ing. Agr. Mario Amézquita N.
Ciencias de la Salud	Dr. Miguel Francisco Cutz S.

REPRESENTANTES DE LOS ESTUDIANTES

Humanidades y Ciencias Sociales	Br. Ana María Tamat R.
Ciencias Jurídicas y Sociales	Br. William Leonel Cano
Ciencia y Tecnología	Br. Rudy Juárez Cifuentes
Ciencias Económicas	Br. Werner López
Ciencias de la Salud	Br. José Carlos Echeverría
Por todos los estu- diantes del CUNOC	Br. José Arriaza Rabanales

TRIBUNAL QUE PRACTICO EL
EXAMEN TECNICO PROFESIONAL

Lic. Mario Antonio Gómez Vásquez
Lic. Factor Narciso Pérez Choxom
Lic. Héctor Cruz Gamboa
Lic. Heber de Jesús Maldonado Hip
Lic. Jaime Mauricio Escobar Hernández

NOTA: "Únicamente el autor es responsable de las doctrinas y opiniones sustentadas en la tesis".
Artículo 31 del Reglamento para Exámenes Técnico Profesionales del Centro Universitario de Occidente.

ACTO QUE DEDICO

A DIOS

Porque solamente para Tí Señor es la gloria.
Gracias por tu bendición y por tu maravillosa presencia en mi vida.

A MI MADRE

CONSUELO CAJAS Vda. de RUIZ

Por su profundo amor y por compartir conmigo cada momento de mi existencia.

A MI PADRE

JORGE FABIAN RUIZ (+)
Por la vida que me dió.

A MIS HERMANOS

JORGE FERNANDO, JUAN CARLOS y ROSARIO
ANTONIETA

Con amor.

A MIS SOBRINOS

HELEN, MASHURI, JORGE, SILVIA y KARLITA

Con cariño.

A MIS CUÑADOS

ERICKA MARIBEL y ERWIN ALFREDO

Con aprecio sincero.

A MIS PADRINOS

Licda. PILAR EUGENIA PEREZ MORALES DE AVILA
Licda. FLUVIA RAFAELA APARICIO PONCE DE SON
Lic. JUSTO PEREZ VASQUEZ
Lic. JUAN MATIAS APARICIO PONCE
Lic. CARLOS GUZMAN ESTRADA

Por su aprecio, apoyo y motivación constante.

A MIS AMIGOS

Licda. FLOR DE MARIA GARCIA, Licda. MAGDALENA
DE LOARCA, AZUCENA MORALES, ALBY OROZCO,
LIGIA GARCIA, JANIA DE RODAS, ELIZABETH
COYOY, MERCEDES ARGUETA, ALMA DE SUNUM,
MARGOTH PEREZ, ERASMO REYES, FERNANDO ELIAS,
NICOLAS VELASQUEZ, CESAR CALDERON, CARLOS
QUIROA, CARLOS ROJAS. Lic. SILVERIO PALACIOS
y OSCAR LUCAS.

Con profundo cariño y agradecimiento sincero
por el apoyo moral, espiritual y material que
me han brindado.

A MI FAMILIA EN GENERAL

AGRADECIMIENTO

A LA UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
AL CENTRO UNIVERSITARIO DE OCCIDENTE
y especialmente
LA DIVISION DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES

Por brindarme la oportunidad de superarme.

A MIS CATEDRATICOS

Por su ejemplo y académica ilustración.

A MI REVISOR DE TESIS

LIC. MARIO ANTONIO GOMEZ VASQUEZ

Por su orientación en la elaboración de este
trabajo.

A MIS COMPAÑEROS DE TRABAJO

Homero Morales Arévalo, María de García,
Marco Tulio González, Romeo González, Arturo
Domínguez y Juan López

Por su estímulo

AL LIC. OSCAR HAROLDO FLORES ESPADA

Por su confianza y apoyo incondicional

A LA FAMILIA CADENAS FUENTES

Por el aprecio que me han manifestado.

AL ORGANISMO JUDICIAL

Pues ha sido mi punto de apoyo esencial para la realización de uno de mis propósitos.

Y de las filas de ese Organismo, a

LIC. OSCAR LEVI SANDOVAL HERNANDEZ, Fredy López Nájera, Mario Orozco, Gonzalo Mauricio y Víctor Valenzuela.

AL GRUPO DE EMPLEADOS CRISTIANOS DEL ORGANISMO JUDICIAL

Por su intercesión.

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS
DE GUATEMALA



CENTRO UNIVERSITARIO
DE OCCIDENTE

Apartado Postal 12, Quetzaltenango
Teléfonos 2053, 2153, 2453 y 2614
Guatemala, Centroamérica

DIRECCION DE LA DIVISION DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES, -
CENTRO UNIVERSITARIO DE OCCIDENTE, QUETZALTENANGO, DOS DE SEP-
TIEMBRE DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y TRES.

Se admite el Punto de Tesis: "PROBLEMAS JURIDICOS QUE SE SU-
SCITAN EN LA TRAMITACION Y RESOLUCION DEL JUICIO SUMARIO EN ASUNTOS RELA-
TIVOS A LA DESOCUPACION Y COBRO DE RENTAS ATRASADAS".

como requisito para realizar el Examen Publico previo a --
optar los Títulos de Abogado y Notario en el Grado Académi-
co de Licenciado en Ciencias Jurídicas y Sociales, del Ba-
chiller: Silvia Consuelo Ruiz Cajas.

así mismo se nombra como ASESOR de Tesis al Licenciado: Oscar
Haroldo Flores Espada.

a quien se ruega emitir su Dictámen oportuno.

Atentamente,

"DÉ Y ENSEÑAD A TODOS"

Lic. Mariano Plácido Orozco
Director de Ciencias Jurídicas

clga



Quetzaltenango, 17 de Marzo de 1994.-

Señor

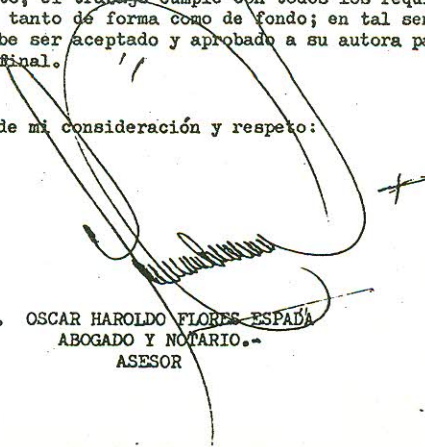
Lic. Mariano Plácido Orozco de León
Director de la División de Ciencias Jurídicas y Sociales
Centro Universitario de Occidente
Ciudad

Señor Director

Recibí la resolución de fecha 2 de Septiembre de 1993 emanada de esa División, en la cual se me comunica mi designación como Asesor de Tesis de la Bachiller: SILVIA CONSUELO RUIZ CAJAS, para el tema propuesto y aceptado para realizar su trabajo de tesis intitulado: "PROBLEMAS JURIDICOS QUE SE SUSCITAN EN LA TRAMITACION Y RESOLUCION DEL JUICIO SUMARIO EN ASUNTOS RELATIVOS A LA DESOCUPACION Y COBRO DE RENTAS ATRASADAS", previo a obtener el grado académico de Licenciada en Ciencias Jurídicas y Sociales y los títulos profesionales de Abogado y Notario.

El trabajo mencionado, fué desarrollado y ejecutado por la bachiller Ruiz Cajas; siguiendo el proyecto general y los planes de ejecución previamente formulados en forma correcta, las fuentes documentales y bibliográficas utilizadas son las necesarias y adecuadas al tema, por su investigación doctrinaria, jurídica y social desarrolladas en forma científica la labor de confrontación legal, en concordancia con las opiniones del autor se ajustan claramente a la sistemática y hermenéutica del Juicio Sumario y sus conclusiones son a mi criterio razonables y prácticas. Por lo anteriormente expuesto, el trabajo cumple con todos los requisitos reglamentarios requeridos tanto de forma como de fondo; en tal sentido soy de la opinión de que debe ser aceptado y aprobado a su autora para la realización de su examen final.

Con muestras de mi consideración y respeto:



Lic. OSCAR HAROLDO FLORES ESPAÑA
ABOGADO Y NOTARIO.-
ASESOR

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS
DE GUATEMALA



CENTRO UNIVERSITARIO
DE OCCIDENTE

Apartado Postal 12, Quetzaltenango

Teléfonos 2053, 2153, 2453 y 2614

Guatemala, Centroamérica

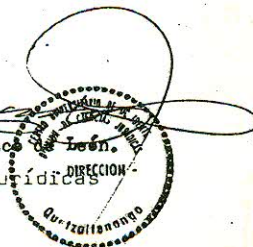
DIRECCION DE LA DIVISION DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES, CEN
TRO UNIVERSITARIO DE OCCIDENTE, QUETZALTENANGO, dieciocho de -
marzo de mil novecientos noventa y cuatro.

En vista del dictámen que antecede y por estimarse neces-
sario se nombra REVISOR de la Tesis de (el), (la) Bachiller:
SILVIA CONSUELO RUIZ CAJAS,

en calidad de especialista al Licenciado: **MARIO ANTONIO GOMEZ
VASQUEZ,** según Artículo 24 del Reglamen
to de Exámenes Técnico Profesional del Centro Universitario de
Occidente.

"DID Y ENSEÑAD A TODOS"

Lic. **Mariane Fláche Orzco de León,**
Director de Ciencias Jurídicas



clga

Quetzaltenango, 28 de marzo de 1994.

Señor:
Lic. Mariano Plácido Orozco de León,
Director de la División de Ciencias Jurídicas,
Centro Universitario de Occidente,
Quetzaltenango.

Respetable señor Director:

Cumpliendo con la designación que se me hiciera según oficio de fecha 18 de los corrientes, relativa al cargo de REVISOR de la Tesis Profesional de la Bachiller SILVIA CCNSUELO RUIZ CÁJAS, me permito informarle que he procedido a revisar dicho trabajo y he encontrado que se encuentra ajustado a las normas y requisitos relativos al caso, por lo que mi dictamen es favorable en ese sentido.

El trabajo de Tesis de mérito, ha sido titulado por la autora como "PROBLEMAS JURIDICOS QUE SE SUSCITAN EN LA TRAMITACION Y RESOLUCION DEL JUICIO SUMARIO EN ASUNTOS RELATIVOS A LA DESOcupACION Y COBRO DE RENTAS ATRASADAS", y en vista de he llegado a la conclusión que reúne los requisitos respectivos, por este medio doy mi aprobación al mismo y por consiguiente ruego que se ordene su respectiva impresión.

Sin otro particular, me suscribo de usted,

Atentamente,

"DID Y ENSEÑAD A TODOS"

Lic. Mario Antonio Gómez Vázquez.
REVISOR.

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS
DE GUATEMALA



Ciudad Universitaria, Zona 12
Guatemala, Centroamérica

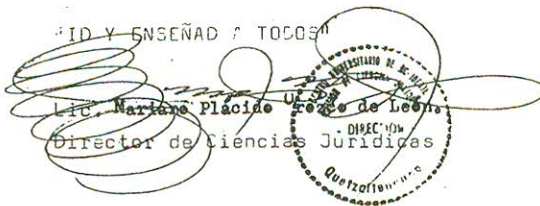
DIRECCION DE LA DIVISION DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES,
CENTRO UNIVERSITARIO DE OCCIDENTE, QUETZALTENANGO CUATRO DE
ABRIL DE MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y CUATRO.-----

En vista de los dictámenes que anteceden, se autoriza -
la IMPRESION del Trabajo de Tesis: "PROBLEMAS JURIDICOS QUE SE
USCITAN EN LA TRAMITACION Y RESOLUCION DEL JUICIO SUMARIO EN ASUNTOS
RELATIVOS A LA DESOCUPACION Y COBRO DE RENTAS ATRASADAS",
del Bachiller: SILVIA CONSUELO RUIZ CAJAS,
según Artículos 24 y 25 del Reglamento de Exámenes Técnico
Profesionales del Centro Universitario de Occidente.

Y ENSEÑANZA A TODOS

Lic. Mariano Plácido Pérez de León
Director de Ciencias Jurídicas

/clga



INDICE

	Página
INTRODUCCION	1
DISEÑO DE INVESTIGACION	3
CAPITULO I	
CONTRATO DE ARRENDAMIENTO	
A) Concepto doctrinario y legal	9
B) Formas del Contrato de Arrendamiento y su configuración jurídica	10
C) El precio como elemento real de este Contrato	11
CAPITULO II	
JUICIO SUMARIO DE DESOCUPACION	
A) Antecedentes	13
B) Concepto de Juicio Sumario	14
C) Concepto de Juicio Sumario de Desocupación	14
D) Presupuestos de este juicio	15
E) Legislación y opción para iniciar el Juicio Sumario de Desocupación	16
F) Causales para su inicio	18
G) Quienes pueden entablar la demanda y contra quienes procede	19
H) Competencia jurisdiccional	20
I) Breve síntesis sobre las etapas procesales de este juicio	21
a. Demanda	21
b. Emplazamiento	22
c. Oposición excepciones previas	23
d. Contestación de la demanda y excepciones perentorias	23
e. Término de prueba	24
f. Vista	24
g. Sentencia	25
h. Recursos: Apelación	25

CAPITULO III

DE LAS EXCEPCIONES QUE PUEDEN Oponerse
EN CUALQUIER ESTADO DEL PROCESO

A) De su nominación e interposición conforme a nuestra legislación	27
B) Breve referencia del contenido de estas excepciones	28
a. Excepción de Litispendencia	28
b. Excepción de Falta de Capacidad Legal	29
c. Excepción de Falta de Personalidad	29
d. Excepción de Falta de Personería	30
e. Excepción de Cosa Juzgada	30
f. Excepción de Caducidad	30
g. Excepción de Prescripción	31
h. Excepción de Transacción	31
C) Comentario Personal	32
D) Resolución de estas excepciones	32
E) De los efectos que se producen con la resolución	32
F) De la resolución de pretensiones principales del actor	36

CAPITULO IV

RESOLUCION DEL JUICIO SUMARIO DE DESOCUPACION

A) Principio de Derecho de Defensa	37
B) Resoluciones principales en este juicio	38
a. Desocupación	38
b. Lanzamiento	39
c. Sentencia	39
C) El pago de la renta como pretensión del Demandante	40
D) El momento procesal oportuno para condenar al pago de rentas	41
E) Comentario Personal	42

CAPITULO V

REGULACION DE PROCEDIMIENTO PROPUESTO PARA REFORMAR Y ADICIONAR A LA ACTUAL LEGISLACION	43
--	----

1. Exposición de Motivos	44
--------------------------	----

CAPITULO VI

Comprobación del cuerpo de hipótesis	45
Conclusiones	47
Recomendaciones	49
Citas Bibliográficas	51
Bibliografía	55

INTRODUCCION

Para quienes nos iniciamos como profesionales del Derecho reviste importancia el hecho de desarrollar temas relacionados con el Derecho procesal, porque se contribuye de alguna manera a la realización del mismo. Sirva el presente trabajo como mínimo aporte a las ciencias jurídicas y sociales y para quienes incursionan dentro de la rama del derecho adjetivo civil.

La inquietud que tuve para investigar este tema surgió como producto de algunos años de práctica tribunalicia precisamente, en el campo del derecho procesal civil, por lo que pretendo modestamente plantear una tesis, seguramente no libre de errores, pues es consecuencia de un quehacer humano, en consecuencia no perfecto, pero que realicé con la firme intención de llamar la atención de los abogados litigantes, para que coadyuven con el juzgador para solucionar algunos de los problemas que se suscitan en la tramitación y resolución de este juicio, a efecto de hacer eficaz el principio de pronta y cumplida administración de justicia.

Deseo dejar constancia que si bien este trabajo en uno de sus aspectos tiene por objeto determinar el momento procesal en que se debe condenar al arrendatario a las rentas atrasadas, en realidad no es una de sus finalidades buscar la protección jurídica al económicamente poderoso, ya que solamente persigo que se tramite el debido proceso, conforme a normas constitucionales, obviando procedimientos obsoletos, que hacen una crónica práctica judicial, cuyas consecuencias se pueden observar en los expedientes procesales, lo que conlleva a la ineficacia parcial de éste juicio.

Consideraré indispensable introducir en los capítulos I y II, algunos aspectos sobre el Contrato de Arrendamiento, así como, del

Juicio Sumario de Desocupación, para dar paso en los capítulos siguientes al tema medular de esta investigación.

El Capítulo III, trata lo relativo a excepciones que pueden oponerse en cualquier estado del proceso, siendo estas, ocho de las contenidas en el artículo ciento diez y seis del Código Procesal Civil y Mercantil; su carácter, momento en que se resuelven, los efectos jurídicos que producen, así como, lo relativo a la resolución de las pretensiones del actor, en este caso.

En el capítulo IV, trato lo referente a la resolución que puede darse en el Juicio Sumario de Desocupación y del momento procesal oportuno para condenar al pago de rentas.

En el capítulo V, propongo tres artículos para reformar y adicionar a nuestra actual legislación adjetiva civil, con los cuales considero se vendrían a solucionar los problemas objeto de esta investigación.

Finalizo con la comprobación del cuerpo de las hipótesis, así como, formulando conclusiones y recomendaciones que estimé convenientes.

La investigación fue realizada con la estrecha colaboración de mi asesor, Licenciado Oscar Haroldo Flores Espada, así como del señor Secretario del Juzgado de Primera Instancia del Ramo Civil de esta ciudad, Homero Morales Arévalo, quien finamente me trasladó su basta experiencia en la práctica tribunalicia y para ellos dejo constancia de respeto y gratitud.

LA AUTORA.

I. DISEÑO DE LA INVESTIGACION

I.I. Problema a investigar

Problemas jurídicos que se suscitan en la tramitación y resolución del juicio sumario en asuntos relativos a la desocupación y cobro de rentas atrasadas.

I.II. Definición del problema

Se realizará una investigación para determinar las causas jurídicas que inciden en la problemática que se presenta tanto en la tramitación como en la resolución del Juicio Sumario de Desocupación y cobro de rentas atrasadas y que hacen que este resulte parcialmente ineficaz.

I.III. Definición de la unidad de análisis

La unidad de análisis estará constituida por una muestra de cien procesos civiles de desocupación por causal de insolvencia en el pago de rentas, que se escogerán aleatoriamente en los juzgados tercero de paz y de primera instancia, ambos del ramo civil de esta ciudad de Quetzaltenango.

I.IV. Justificación

Se justifica la realización del presente punto de tesis, en vista de la falta de una regulación adecuada para los diferentes casos que en la vida real se presentan, ya que en la práctica forense, al plantearse la demanda de desocupación y cobro de rentas atrasadas en juicio sumario, se generaliza la petición encaminándose siempre a una misma conclusión jurídica a la que no puede llegarse necesariamente en todos los casos planteados, puesto que, durante la tramitación

correspondiente, pueden presentarse actitudes procesales diversas; y de conformidad con estas, debe dictarse la resolución respectiva, ya que el juez por mandato legal, le está vedado resolver cuestiones que no le hayan sido sometidas a su conocimiento. Así, en reiterados casos ni el juez ni las partes saben en que momento y fases procesales debe condenarse en lo relativo a rentas atrasadas, cuando el demandado dejó de comparecer a juicio, habiéndose ordenado la desocupación siempre y cuando se hubiera probado la relación jurídica afirmada, entre las partes, pues, de no hacerse en forma acertada, seguramente se estaría violando el principio constitucional que reza "Nadie puede ser condenado sin haber sido citado, oído y vencido en juicio".

Por otro lado, se pretende establecer, si se carece de una regulación adecuada para aquellos casos que concluyen en sentencia y en la que necesariamente habrán de resolverse excepciones previas opuestas en cualquier estado del proceso, o posteriormente a los dos días del emplazamiento; y si el procedimiento que actualmente se ha venido utilizando por los jueces, es el acertado, el cual consiste, en que una vez declaradas las citadas excepciones con lugar, pasan a analizarse en el mismo acto las pretensiones del actor, sin que exista la certeza jurídica de que la resolución sobre las mismas se encuentre firme.

I.V. DELIMITACION DEL TEMA

I.V.I. Delimitación Teórica

La investigación tendrá un carácter eminentemente sociojurídico.

I.V.II. Delimitación Temporal

El presente trabajo se enfocará en forma sincrónica, porque se

determinarán los defectos que se presentan actualmente en la tramitación del Juicio Sumario de Desocupación y cobro de rentas atrasadas.

I.V.III. Delimitación Espacial

El estudio teórico se refiere a la legislación guatemalteca y doctrina legal aplicable, y en el estudio práctico a los casos habidos en los Juzgados Tercero de Paz y de Primera Instancia, ambos del ramo civil, de la ciudad de Quetzaltenango.

I.VI. Objetivo General

Determinar los problemas forenses que se presentan en la resolución del Juicio Sumario de Desocupación, teniéndose como causal la insolvencia en el pago de rentas atrasadas, por la imprecisión en la pretensión del actor, en cuanto a determinar el momento procesal oportuno para hacer la condena en rentas atrasadas, una vez resuelta la desocupación, sin llegarse a la sentencia; y, del demandado cuando este último opone excepciones previas en cualquier estado del proceso o después de los dos días del emplazamiento.

I.VII. Objetivos Específicos

I.VII.I. Precisar la importancia que tiene el planteamiento de la demanda de Juicio Sumario de Desocupación, en cuanto a especificar la resolución a que puede arribarse, tomando en cuenta la actitud procesal del demandado, observándose además lo relativo a la condena en rentas atrasadas, cuando no se llega a sentencia.

I.VII.II. Establecer la inexistencia de una regulación adecuada a la materia.

I.VII.III. Concluir en caso de excepciones previas opuestas en cualquier estado del proceso o pasados los dos primeros días del emplazamiento, que de declararse estas con lugar, es improcedente entrar a analizar sobre las pretensiones del actor.

I.VII.IV. Aportar conocimientos teórico-prácticos dirigidos a la pronta, acertada y cumplida administración de justicia.

I.VII.V. Aportar algunos conocimientos doctrinarios y legales sobre el tema de Juicio Sumario de Desocupación y cobro de rentas atrasadas, en cuanto a dos formas de resolución que pueden presentarse y una de ellas diferente a la general que es la sentencia.

I.VII.VI. Contribuir con una mejor orientación acerca de la conclusión jurídica a que puede arribarse en caso de que existan excepciones previas opuestas en cualquier estado del proceso, o después de dos días del emplazamiento.

I.VII.VII. Determinar el momento procesal oportuno en que deben realizarse declaraciones relativas al pago de rentas atrasadas, en los casos en que no se llega a sentencia.

I.VIII. Planteamiento del problema

A través de la práctica tribunalicia y especialmente en los juzgados Tercero de Paz y de Primera Instancia, ambos del ramo civil de ésta ciudad, ha inquietado el problema de que en su mayoría los Juicios Sumarios de Desocupación y cobro de rentas atrasadas resultan parcialmente ineficaces, pues, en los casos en que estos no llegan a sentencia y ante la causal de insolvencia en el pago de rentas, necesariamente debe de hacerse la condena respectiva para que pueda

ejecutarse su cobro y cumplirse con uno de los fines de este juicio, lo que deja de hacerse ya que no hay regulación legal para dicho efecto; y, por otro lado, cuando el demandado ha opuesto excepciones previas en cualquier estado del proceso o después del segundo día del emplazamiento, para ser resueltas en sentencia, declarándose estas con lugar ha sido utilizada la práctica judicial de entrarse a analizar seguidamente, en la misma resolución, las pretensiones del actor, lo cual es improcedente, considerándose la naturaleza jurídica de las excepciones previas.

De tal manera que en los puntos expuestos es en donde se encuentra el objeto central del presente trabajo, por ello es procedente despejar las incógnitas que a continuación se cuestionan:

I.VIII.I. ¿Existen deficiencias técnicas en el planteamiento de la demanda?

I.VIII.II. ¿Regula la ley adjetiva civil el momento procesal en que debe condenarse al pago de rentas atrasadas, cuando no se llega a la sentencia?

I.VIII.III. ¿En todos los casos, necesariamente debe de haber sentencia para condenar en rentas atrasadas?

I.VIII.IV. ¿Existe imprecisión en la petición de oposición de excepciones previas, opuestas en cualquier estado del proceso, o después de dos días del emplazamiento?

I.VIII.V. ¿Resulta procedente analizar y resolver en sentencia las pretensiones del actor, una vez declaradas en esta, con lugar las excepciones previas opuestas en cualquier estado del proceso, o después de los dos primeros días del emplazamiento?

I.IX. Hipótesis

I.IX.I. En la práctica forense guatemalteca, si existen deficiencias en el planteamiento de la demanda, las que conducen a la ineficacia parcial del juicio sumario de desocupación y cobro de rentas atrasadas.

I.IX.II. Ante falta de regulación legal adecuada al tema objeto de estudio, tanto la demanda como la oposición de excepciones opuestas en cualquier estado del proceso, o después del segundo día del emplazamiento, son deficientes e imprecisas en su planteamiento.

I.IX.III. Para obtenerse título ejecutivo en lo relativo a rentas atrasadas en el Juicio Sumario de Desocupación, necesariamente debe de llegarse a una sentencia, puesto que, de lo contrario se estarían violando preceptos constitucionales.

I.IX.IV. La errónea interpretación judicial que se presenta al momento de dictarse sentencia en los Juicios Sumarios de Desocupación y cobro de rentas atrasadas, cuando hay excepciones previas opuestas en cualquier estado del proceso, o después de los dos días del emplazamiento, se produce por la imprecisión del demandado al momento de oponer sus defensas.

I.IX.V. Observando la finalidad que tienen las excepciones previas, tal es la de depurar el procedimiento, resueltas con lugar estas en la sentencia, es improcedente que el juzgador entre a analizar las pretensiones del actor.

CAPITULO I

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

A) Concepto Doctrinario y Legal

Existen varias definiciones de arrendamiento, de las cuales me permito insertar la siguiente: Para Planiol, este es un contrato por el cual un persona se obliga a entregar a otra el goce temporal de una cosa, mediante un precio proporcional al tiempo (hora, día, mes, trimestre, año). (1)

Se trata de un contrato consensual, pues se perfecciona por el mero consentimiento sin que se requiera la entrega de la cosa; Bilateral pues surgen obligaciones correlativas a cargo de ambas partes; Oneroso, pues si se entregase la cosa sin contraprestación, es decir a título gratuito, no se trataría de arrendamiento, sino de comodato; Conmutativo, porque existe atribución cierta y determinada de una ventaja para cada parte, desde su celebración; y Temporal, por no admitirse en el derecho moderno el arrendamiento perpetuo.

Por su parte, el Decreto Ley ciento seis, preceptúa que "El arrendamiento es el contrato por el cual una de las partes se obliga a dar el uso o goce de una cosa por cierto tiempo, a otra que se obligue a pagar por ese uso o goce un precio determinado.

Todos los bienes no fungibles pueden ser objeto de este contrato excepto aquellos que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales.

La renta o precio del arrendamiento debe consistir en dinero o en cualquiera otra cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada. (2)

B) Formas del Contrato de Arrendamiento y su Configuración Jurídica

Para tratar este punto, es importante referir que se trata de uno de los elementos del contrato que estamos estudiando, así tenemos que el código civil no estipula una forma determinada. El artículo mil quinientos setenta y siete del Código Civil establece que "Deberán constar en escritura pública, los contratos calificados expresamente como solemnes, sin cuyo requisito esencial no tendrán validez", siendo estos La Sociedad, la Donación de bienes inmuebles, el Mandato, Contrato Aleatorio de Renta Vitalicia, la Prenda Registrable y la Hipoteca. No obstante ello el arrendamiento inscribible que conforme el inciso 6o. del artículo mil ciento veinticinco del citado cuerpo legal, será el que pase de tres años, o cuando se haya anticipado la renta por más de un año, aunque no sea este un contrato solemne, debe de otorgarse por medio de una escritura pública. Consecuentemente, la forma del arrendamiento es libre, así, conforme a la Ley sustantiva civil puede hacerse en forma verbal. En documento privado: Realizándose éste cuando las partes interesadas lo redactan, sin intervención de notario o funcionario público que le de fe.

Aplicando lo anterior a nuestra legislación adjetiva civil, establecemos la importancia que hay en cuanto al documento en que consta el contrato de arrendamiento, pues, en el artículo doscientos cuarenta del Código Procesal Civil y Mercantil se regula el apercibimiento, que no es más que la advertencia conminatoria hecha por autoridad competente, respecto de una sanción especial (3) el que deberá de hacer efectivo el juez, siempre y cuando estuviere probada la relación jurídica afirmada por el actor, que será para el arrendamiento el testimonio del contrato respectivo o bien el documento privado firmado por el Demandado, siempre que no

hubiere sido objetado por este dentro del término de tres días. En caso de que no exista documento con el cual se pueda comprobar la relación jurídica entre las partes, se omitirá el apercibimiento de desocupación.

C) El precio como Elemento real de este contrato

La renta o precio del arrendamiento debe consistir en dinero o en cualquiera otra cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada (4). La Ley del Inquilinato preceptúa que renta o alquiler es la suma que debe pagarse en dinero o que debe retribuirse en cualquier otra forma convencional por el inquilino a cambio del uso a que se destinen las viviendas o locales (5).

CAPITULO II

JUICIO SUMARIO DE DESOCUPACION

A) Antecedentes

La característica de los juicios sumarios es el de presentar una abreviación y compendiosidad de forma, en oposición a las del procedimiento ordinario que es amplio y detallado. Es cognoscitivo, con perfiles de ejecución, breve y sencillo.

Considero importante mencionar en éste trabajo la trayectoria de éste juicio por la historia y nuestra legislación adjetiva civil, aunque brevemente puesto que, el tema medular se enfoca sobre otro aspecto y del cual trataré más adelante.

En la legislación de Justiniano encontramos el origen de este juicio, de aquí lo tomó la legislación canónica, dictando varios Papas, Alejandro III, Inocente, III, Gregorio IX e Inocente IV, disposiciones mediante las cuales se simplificó el procedimiento, siendo Clemente V quien expidió su Constitución Saepe Contigit, cuyo más definido logro se centró en continuar suprimiendo trámites dispendiosos.

Del campo canónico pasaron los conocimientos del Juicio Sumario al laico y por la historia jurídica se sabe que los casos en que procedía el procedimiento abreviado de los juicios sumarios eran: Pequeña cuantía, litigantes menesterosos, Poco Perjuicio y Urgencia de resolver la cuestión litigiosa. En cuanto a sus diferencias con el Juicio Ordinario, de naturaleza procedimental eran: Supresión de la litiscontestatio y de las sentencias interlocutorias; brevedad de los plazos; supresión de formalidades innecesarias, facultad del juez para desechar de plano las actuaciones superfluas, poner término al debate y pronunciar sentencia cuando consideraba que la instrucción estaba

concluida. (6)

En lo referente a Guatemala encontramos que primeramente apareció regulado el Juicio Sumario en el Código de Procedimientos civiles emitido por el Decreto Gubernativo número ciento setenta y seis, del ocho de marzo de mil ochocientos setenta y siete, del artículo mil veintinueve al mil cuarenta y tres, habiendo sido reformado este Decreto por el Decreto Gubernativo número doscientos setenta y tres del veinte de febrero de mil ochocientos ochenta y dos. Posteriormente, se reguló en el Código de Enjuiciamiento Civil y Mercantil, Decreto Legislativo número dos mil nueve, emitido el veintiseis de mayo de mil novecientos treinta y cuatro, el que solo permitía la acción sumaria de desocupación para los casos en donde existiera contrato de arrendamiento. (7). Actualmente, nos rige el Decreto Ley ciento siete, o sea el Código Procesal Civil y Mercantil, emitido por el jefe del Gobierno de la República, Enrique Peralta Azurdia, regulando el Juicio Sumario en el título III, capítulo I, de los artículos comprendidos del doscientos veintinueve al número doscientos sesenta y ocho.

B) Concepto de Juicio Sumario

En enfoque procedimental o adjetivo, el de tramitación abreviada, con rapidez superior y simplificación de formas con respecto al juicio ordinario; pero sin llegar a la celeridad extrema, en la instrucción, vista y eventual ejecución, del juicio sumarísimo (8). Manuel Ossorio indica "En contraposición al juicio ordinario, es aquel en que, por la simplicidad de las cuestiones a resolver o por la urgencia de resolverlas, se abrevian los trámites y los plazos. (9).

C) Concepto de Juicio Sumario de Desocupación

Es el que trata de obtener la libre disposición de una finca contra los que la ocupan, por haber dejado de ser legítimo el título que

tuvieran, por cumplirse alguna de las condiciones de que pendía su existencia o por otra causa. Afecta principalmente a inquilinos y arrendatarios rurales, por vencimiento de los plazos contractuales o falta de pago (10).

En el Código de Enjuiciamiento Civil y Mercantil, éste Juicio se denominaba de "Desahucio o Desalojo". En el código vigente se empleó una expresión más genérica al señalarse en el artículo doscientos veintinueve inciso primero, que se tramitarán en Juicio Sumario los asuntos de arrendamiento y de desocupación; es importante señalar que en el capítulo III, del título II de nuestro Código Procesal Civil y Mercantil tiene como título "Juicios sobre Arrendamientos y Desahucio", también encontramos esta denominación en la Ley de Inquilinato. En la práctica forense he podido establecer que en su mayoría los abogados litigantes se presentan iniciando Juicio Sumario de Desahucio o de Desocupación, lo que considero que es aceptable puesto que si acudimos al diccionario jurídico tenemos que Desahucio, Desocupación y Desalojo, son sinónimos.

Entiéndase como Juicio Sumario de Desocupación aquel en el cual se tramitan los litigios surgidos entre arrendadores y arrendatarios, que llevan como finalidad la desocupación del bien inmueble arrendado, y que surge debido al incumplimiento en el pago de las rentas, o al vencimiento del plazo, o al incumplimiento de cualquier otra estipulación, atribuida al arrendatario.

D) Presupuestos de este Juicio

- 1o. La existencia de un contrato de arrendamiento, sea escrito o verbal, según el caso;
- 2o. La documental o testimonial de dicho contrato;

3o. Que concurren las causales enumeradas en el artículo mil novecientos cuarenta del código civil.

E) Legislación y opción para iniciar el Juicio Sumario de Desocupación

En Guatemala, encontramos legislado este juicio por una parte en el Decreto número mil cuatrocientos sesenta y ocho, del Congreso o sea la Ley de Inquilinato, de fecha uno de julio de mil novecientos sesenta y uno, la que contiene sesenta y tres artículos. Así también, encontramos normas jurídicas que regulan su trámite en el título III, capítulo III, del Código Procesal Civil y Mercantil, Decreto ley ciento siete, de los artículos números doscientos treinta y seis al doscientos cuarentitres.

Tratando sobre la Ley de Inquilinato diremos que esta tiene normas protectoras a los arrendatarios, especialmente de los que ocupen toda clase de viviendas y de locales urbanos destinados a cualesquiera otra finalidad.

En su parte sustantiva, regula normas relativas a la renta, en cuanto a la prohibición de aumentar esta, al derecho del inquilino para promover diligencias que conduzcan a obtener una rebaja cuando éste no esté conforme con su importe real. Es importante destacar la obligación que se le impone al arrendante en cuanto a que el contrato debe de constar por escrito y las sanciones en que puede incurrir por su omisión; corroborando lo anterior, en lo relativo a la protección jurídica preferente de estas normas para el arrendatario, tenemos por ejemplo, la carga de impuestos fiscales con ocasión del arrendamiento, la que se impone al locador o arrendante. También hay prohibiciones taxativas, como tal tenemos por ejemplo, negarse a dar en arrendamiento a familias con niños, hacer discriminaciones por razones de raza, credo político, condición social o nacionalidad de los

posibles inquilinos.

La ley en cuestión también regula lo relativo al Desahucio, a la Consignación y al Juicio de Desocupación, siendo el trámite el siguiente.

- 1) Demanda.
- 2) Tres días para contestar la demanda.
- 3) Diez días, para prueba, inclusive la tacha de testigos.
- 4) Se agregan a los autos, las pruebas rendidas.
- 5) Dentro de diez días se efectuará la VISTA.
- 6) Dentro de cinco días siguientes, se dicta la SENTENCIA.
- 7) Desocupación: se fijan 15 días (término), si se tratare de viviendas y 30 días si se tratare de local.
- 8) Lanzamiento: El que se efectúa pasados los términos señalados sin que la desocupación se hubiere realizado, siempre a costa del inquilino.

Actualmente regula el aspecto sustantivo de este asunto el código civil en los artículos comprendidos del mil ochocientos ochenta al mil novecientos cuarenta y uno, mientras que, el procedimiento lo encontramos en el título III, capítulos II y III del Código Procesal Civil y Mercantil, en los artículos comprendidos del doscientos treinta y dos al doscientos cuarenta y tres.

Los cuerpos legales comentados antes, se encuentran vigentes, ello con fundamento en lo preceptuado por el artículo octavo de la Ley del Organismo Judicial, en donde se estipula que las leyes se derogan por leyes posteriores: a) Por declaración expresa de las nuevas leyes; así, el artículo mil novecientos cuarenta y uno del Código Civil estipula, que las disposiciones consignadas regirán sin perjuicio de lo establecido en la Ley de Inquilinato, o sea, que siendo este decreto posterior a la citada ley, no la derogó expresamente, por lo cual se

determina su vigencia.

En cuanto a la opción por el procedimiento que puede elegir el demandante o arrendante, tenemos que, éste puede promoverse contra el inquilino por el procedimiento que establece el Código Procesal Civil y Mercantil, o bien, por el establecido en la Ley de Inquilinato.

f) Causales para su inicio

En la ley específica encontramos nueve causales, de las cuales únicamente tiene relevancia para este trabajo, la contenida en el inciso h) del artículo cuarto, la cual se refiere a que únicamente podrá demandarse la desocupación de la vivienda o del local objeto de un contrato de arrendamiento cuando el arrendatario o subarrendatario no esté solvente con el pago de la renta, adeudando por lo menos dos meses vencidos; por su parte el Código Civil regula ésta materia en el artículo mil novecientos cuarenta, en el que estipula que el arrendador podrá dar por terminado el arrendamiento en los casos generales establecidos en el artículo mil novecientos treinta y en los especiales siguientes: 1o. Cuando el arrendatario no esté solvente con el pago de la renta adeudando por lo menos dos meses vencidos. Es importante destacar que tanto en la Ley De Inquilinato como en el Código Civil encontramos esta causal redactada en forma similar.

Al tratar este punto es preciso no pasar desapercibido el Instituto de pago por consignación, el cual da al arrendatario la oportunidad de pagar la renta cuando el arrendante se negare a recibir la misma, siempre que se haga ante juez competente, que comprenda la totalidad de la renta, que se acompañe el último recibo de pago de la renta del mes anterior; de esta manera cesa la causal de mora en el pago, siempre que no haya insolvencia por más de dos meses vencidos.

G) Quienes pueden entablar la demanda y contra quienes procede

La Demanda de Desocupación puede ser entablada, entre otros casos: 1o.) Por el propietario; 2o.) Por el que ha entregado un inmueble a otro con la obligación de restituírselo. Me refiero específicamente a los dos anteriores por tratarse este trabajo sobre el juicio sumario de desocupación. Definitivamente debe de haber legitimación tanto del actor como del demandado. En el Código Civil se preceptúa que pueden dar en arrendamiento el propietario que tenga capacidad para contratar, así como, el que por ley o pacto tenga esta facultad respecto los bienes que administra; el copropietario de cosa indivisa, con el consentimiento de sus condueños.

El inquilino se considerará representante de todas las personas mencionadas en el párrafo anterior, bastando que se hagan a él las notificaciones (11). Importante el contenido del artículo que antecede, pero debe de recordarse que el actor debería necesariamente solicitar en su demanda la desocupación del inmueble, también por parte de los subarrendatarios, ya que observando lo dispuesto por el artículo veintiseis del Decreto ley ciento siete "El juez deberá dictar su fallo congruente con la demanda y no podrá resolver de oficio sobre excepciones que solo puedan ser propuestas por las partes"; así, en el caso, de que en un determinado, asunto se llegara a ordenar el lanzamiento, luego de haberse finalizado el trámite normal del juicio, y hubieren subarrendatarios en el inmueble reclamado de desocupación, el oficial notificador, Ministro Ejecutor, en este caso, no podrá efectuar el lanzamiento de éstos, ya que el juez únicamente está facultado para ejecutar lo resuelto en dicha resolución, pues de ordenarse el lanzamiento de los subarrendatarios se estaría resolviendo ultrapetita.

Procede en contra del que recibió el inmueble con la obligación de restituirlo.

H) Competencia Jurisdiccional

En la Ley de Inquilinato se regula lo relativo al Juzgado de Inquilinato, el cual fue creado por el decreto número ciento setenta y ocho y era parte del Organismo Judicial. Los titulares eran nombrados por la Corte Suprema de Justicia; los jueces debían ser ciudadanos de reconocida honradez, guatemaltecos naturales y abogados colegiados (12).

Según Hugo Alsina, citado por el Licenciado Mario Efraín Nájera Farfán, "La competencia es la facultad y el deber de un juzgado o tribunal para conocer de un determinado negocio o como la aptitud del juez para ejercer su jurisdicción en un determinado caso". (13)

De conformidad con el numeral tercero del artículo octavo del Código Procesal Civil y Mercantil, para establecer la cuantía de la reclamación, si el juicio versare sobre rentas, pensiones o prestaciones periódicas, servirá de base su importe anual. Actualmente se encuentra en vigencia el decreto número tres guión noventa y uno de la Corte Suprema de Justicia, que modificó el artículo ocho del decreto ley ciento siete, y regula lo relativo a la competencia del órgano jurisdiccional ante el cual se debe presentar la demanda de desocupación, pues su aplicación al caso concreto será que si el importe anual de rentas no sobrepasa de diez mil quetzales, es competente para conocer un Juzgado de Paz, y si por el contrario sobrepasa de dicha cantidad entonces lo será un Juzgado de Primera Instancia del ramo civil, esto específicamente en lo referente a nuestro departamento. Conforme al decreto veintisiete guión noventa y dos, están sujetos a éste impuesto al valor agregado, entre otros, el

arrendamiento de bienes muebles e inmuebles, interesándonos para el fin que persigue este trabajo, únicamente los últimos; así tenemos que este gravamen fiscal se causa en los arrendamientos al término de cada período fijado para el pago de la renta, por lo que se ha venido considerando como un aumento indirecto a la renta, ya que el arrendatario es el obligado a pagar el siete por ciento mensual sobre el monto de la renta mensual, el cual se hace efectivo utilizando timbres fiscales que se adhieren a los recibos que le son extendidos por el arrendador (14).

En la práctica forense y principalmente para determinar lo relativo a la cuantía he observado que los abogados litigantes, precisamente cuando inician Juicios Sumarios de Desocupación, suman el monto del impuesto al valor agregado, al monto de la renta mensual, práctica usual también en los incidentes de pago por consignación, lo que conforme a derecho es improcedente ya que el artículo ocho, es claro al preceptuar únicamente sobre el importe anual de las rentas.

I) Breve síntesis sobre las etapas procesales de este juicio.

a) Demanda. En sentido lato, demandar es pedir y demanda es petición. En sentido estricto o restringido y dentro del derecho procesal, es la petición con que se inicia un juicio y que el demandante formula haciendo valer un derecho e invocando la actividad jurisdiccional para que se le haga efectivo (15).

Conforme a nuestra ley adjetiva civil, esta debe de contener los requisitos contemplados en los artículos sesenta y uno, ciento seis y ciento siete del Código Procesal Civil y Mercantil.

Es sumamente importante que tanto el actor como el demandado

(el primero en su demanda y el último en la contestación), fijen con claridad y precisión su petición, en cuanto a su pretensión se refiere, ya que el juez debe dictar su fallo congruente con la demanda; por ejemplo, si se persigue la desocupación de un inmueble, así como, el pago de rentas atrasadas, deberá de pedirse en la demanda, pues en un alto porcentaje, el actor espera que se condene al arrendatario a pagar las rentas hasta la total desocupación, sin que esto se haya pedido oportunamente, de ahí se deriva uno de los problemas a que se refiere este trabajo; regula lo anterior, el artículo cincuenta y cinco del Código Procesal Civil y Mercantil, en virtud del cual se puede pedir la desocupación y el pago de rentas, ya que contempla la pluralidad de pretensiones contra la misma parte, complementándose con el contenido del artículo once, del citado cuerpo legal.

b) Emplazamiento. Emplazar, en términos generales significa conceder un plazo para la realización de determinada actividad procesal (16), o sea el que otorga al demandado un plazo para que conteste la demanda.

En este juicio se emplaza al demandado por el término de tres días, para que conteste la demanda u oponga excepciones perentorias.

Considero importante el párrafo del artículo doscientos cuarenta del citado decreto, en cuanto a que si el demandado no se opone dentro del término de tres días de que dispone para contestar la demanda, se ordenará la desocupación, sin más trámite. Veamos el principio del "impulso oficial" de los procedimientos, contenido en el artículo sesenta y cuatro el que se estableció con el objeto de garantizar la celeridad del proceso, salvo disposición legal en contrario. En el artículo doscientos treinta, encontramos que al Juicio Sumario le son aplicables todas las disposiciones del Juicio Ordinario, en cuanto no se opongan a la naturaleza de este juicio, mientras el artículo ciento trece, regula la institución de Rebeldía, la que debe ser

solicitada. Con estudio y análisis en los procesos respectivos, he constatado que vencido el plazo de tres días y cuando se ha probado la relación jurídica afirmada por el actor, sin haber comparecido a juicio el demandado, en el memorial en donde solicita el actor la desocupación también pide la rebeldía del arrendatario, lo que considero correcto, conforme lo antes analizado y porque según afirma el Licenciado Mario Efraín Nájera Farfán, para que la rebeldía se produzca es necesario: Un emplazamiento previo y válido; que el plazo del mismo esté vencido, que se haya dejado de comparecer, que sea declarada a solicitud de parte (17), aunque deseo hacer notar que las modalidades de esta institución procesal en el Juicio Sumario son distintas de las del Juicio Ordinario.

c) Oposición de Excepciones previas. La excepción es el medio procesal de ejercitar el demandado su derecho de contradecir. Si el actor dice, el demandado contradice. O en otras palabras es el derecho a oponerse y así entendida se le define como toda oposición o defensa del demandado frente a la demanda (18). Estas se oponen dentro del segundo día de emplazado y son las contenidas en el artículo ciento diez y seis, siendo su trámite el de los incidentes (19), cuyo procedimiento está regulado en los artículos comprendidos del ciento treinta y cinco al ciento cuarenta de la Ley del Organismo Judicial.

d) Contestación de la demanda y oposición excepciones perentorias. La contestación de la demanda no es más que la actividad inicial del demandado con motivo del emplazamiento. En el memorial de contestación se observarán los mismos requisitos exigidos para la demanda, o sean los de los artículos sesenta y uno, ciento seis y ciento siete, del Código Procesal Civil y Mercantil. Las actitudes que puede tomar el demandado al contestar la demanda son varias, así por ejemplo, puede simplemente negar los hechos expuestos; plantear reconvencción, allanarse, o bien oponer excepciones perentorias, siendo esta última la que interesa en este punto.

Excepciones perentorias: Proviene su denominación del verbo perimeri que equivale a matar, aniquilar, o destruir. Son aquellos medios defensivos que matan, destruyen, aniquilan, el derecho sustantivo objeto del juicio y de ahí su equivalente de excepciones de derecho sustancial. Se oponen a las condiciones o elementos constitutivos de la acción. Su finalidad es la absolución del demandado y por eso mismo, la única oportunidad de interponerlas es al contestarse la demanda (20). En nuestra ley adjetiva civil, no hay enunciación específica de ellas, pues se denominan conforme sea el hecho jurídico que persigue enervar el derecho pretendido. Estas se oponen de conformidad con el derecho guatemalteco, al contestarse la demanda y se resuelven en sentencia. Pueden también algunas nacer después de la contestación, las que se pueden oponer en cualquier instancia y serán resueltas en sentencia (21).

e) Término de prueba: Este es de quince días hábiles, el que comienza a computarse a partir del día siguiente a la última notificación que se realice a las partes, de la resolución que ordena la apertura. En él se rinden los medios de prueba ofrecidos en la demanda y en la contestación, señalándose las audiencias respectivas. Se recuerda que las pruebas se reciben con citación de la parte contraria (22).

f) Vista. Es la audiencia o actuación en que un tribunal oye a las partes o a sus letrados para dictar una resolución (23). Esta se lleva a cabo de conformidad con el artículo doscientos treinta y cuatro, dentro de un término no mayor de diez días que se cuentan a partir del vencimiento del término de prueba. En el caso de que haya un medio de prueba pendiente de rendirse, tal como Declaración de Parte o Reconocimiento Judicial, deberá señalarse día y hora para la vista y posteriormente puede recibirse el medio de prueba pendiente (24).

g) Sentencia. Chiovenda la define como "La resolución que, acogiendo o rechazando la demanda del actor afirma la existencia o inexistencia de una voluntad de ley que le garantiza un bien o lo que es igual, respectivamente, la existencia o inexistencia de una voluntad de ley, que garantiza un bien al demandado (25). Esta resolución se dicta dentro de los cinco días siguientes a la vista (26).

h) Recursos. Recurso, es todo medio que concede la ley procesal para la impugnación de las resoluciones judiciales a efecto de subsanar los errores de fondo o los vicios de forma en que se haya incurrido al dictarlas. El acto de recurrir corresponde a la parte que en el juicio se sienta lesionada por la medida judicial (27). En este juicio solo procede el Recurso de Apelación, contra los autos que resuelvan excepciones previas y la sentencia. Este recurso data de los tiempos del Imperio Romano; bajo este interregno la appellatio era un remedio contra toda injusticia de los jueces inferiores (28). En ambos casos existe un requisito o presupuesto necesario, para concederse, que el arrendatario apelante debe acompañar el documento que compruebe el pago corriente de los alquileres o haber consignado la renta dentro del juicio (29).

CAPITULO III

DE LAS EXCEPCIONES QUE PUEDEN Oponerse EN CUALQUIER ESTADO DEL PROCESO

A) De su nominación e interposición conforme a nuestra legislación.

Conforme al párrafo segundo del artículo doscientos treinta y dos del Código Procesal Civil y Mercantil, en cualquier estado del proceso podrán oponerse las excepciones de Litispendencia, Falta de capacidad legal, Falta de Personalidad, Falta de Personería, Cosa Juzgada, Caducidad, Prescripción y Transacción.

Las ocho excepciones mencionadas antes, están contempladas en el artículo ciento diez y seis, estando excluidas tres de estas: Incompetencia, Demanda Defectuosa y Falta de cumplimiento del plazo o de la condición a que estuviere sujeta la obligación o el derecho que se haga valer; mismas que solo pueden oponerse dentro del segundo día de emplazado el demandado.

Nótese que el artículo en relación preceptúa "podrán" y no "deberán", consecuentemente, si alguna de estas ocho excepciones, por alguna razón, no se opusiere, dentro de los dos primeros días de emplazado el demandado, tendrá la oportunidad de oponerlas en cualquier estado del proceso, siempre y cuando no haya hecho valer alguna dentro del segundo día o que nazca posteriormente a la contestación o después del emplazamiento. Generalmente los abogados litigantes dejan de calificarlas o denominarlas como previas, cuando las interponen en cualquier estado del proceso, pero se considera que sí deben ser aceptadas por el juzgador para su trámite y resolución, puesto que, aún cuando dejen de conceptuarse como previas no por ello pierden el carácter de tales.

Como lo afirman la mayoría de tratadistas las llamadas excepciones mixtas están incluidas en nuestra legislación adjetiva civil, en el artículo citado antes.

Considero con fundamento en la doctrina y en el aspecto legal que estas siguen siendo previas pues, su pronunciamiento estriba en no diferir a una sentencia definitiva lo que se puede resolver en un auto interlocutorio; además son previas por sus efectos ya que no atacan el derecho sustancial que se expone en la demanda sino que su eficacia se determina frente a la situación jurídica anterior que se le opone.

Couture dice que la excepción mixta procura en todo caso la decisión del proceso por una cuestión no substancial. En este sentido su carácter es común con las excepciones previas. Estas tienen pues, la forma de las previas y el contenido en cuanto a su eficacia y no la esencia, de las perentorias.

El calificativo que en nuestro Código Procesal Civil y Mercantil se da a estas excepciones significa que deben de resolverse antes de la sentencia definitiva, pues de lo contrario perderían su calidad atribuyéndoseles el carácter de perentorias el cual no les corresponde. De lo anterior sostengo firmemente que las ocho excepciones que seguidamente veremos individualmente son excepciones previas.

B) Breve referencia del contenido de estas excepciones

a. Excepción de Litispendencia

Se produce conforme al decreto ley ciento siete, cuando la Demanda entablada en un proceso sea la misma que se ha entablado ante otro juez competente siendo unas mismas las personas y las cosas

sobre que se litiga, se declarará la improcedencia del segundo juicio y se condenará en costas, daños y perjuicios, al actor (30). Es importante que el juicio del que ya conocen los tribunales no haya sido resuelto por sentencia ejecutoriada.

b. Excepción de falta de capacidad legal.

Según el licenciado Mario Efraín Nájera Farfán, esta procede cuando se carece del pleno ejercicio de derechos civiles, ya sea porque el actor sea menor de edad, o está sujeto a interdicción. En esta situación no se puede ser parte por si misma en juicio. Tanto esta como la excepción anterior impiden el nacimiento de la relación jurídico-procesal. Su fundamento legal lo encontramos en el artículo cuarenticuatro del Decreto Ley ciento siete.

c. Excepción de Falta de Personalidad

De acuerdo con lo que enseña Aguirre Godoy, la falta de personalidad es "aquella cualidad que por envolver una identidad en la persona del actor con la persona favorecida por la ley y de la persona del demandado con la persona obligada, atribuye legitimación a las partes". Hace la distinción en el caso que una persona ejercite una acción para hacer valer una pretensión que no está apoyada en un precepto legal, es decir, que no podrá actuar ninguna voluntad de la ley y que por consiguiente no tiene cualidad o personalidad, carece efectivamente de derecho.

Podemos concluir diciendo que la falta de personalidad solo puede fundarse en la carencia de cualidades o calidades necesarias para comparecer en juicio respecto de las partes que formarán la relación jurídico procesal (31).

d. Excepción de Falta de Personería

Se da cuando se alega un título de representación sin tenerlo o cuando teniéndolo éste es defectuoso o insuficiente.

e) Excepción de Cosa Juzgada

Se fundamenta legalmente en el artículo ciento cincuenta y cinco de la Ley del Organismo Judicial, que preceptúa "Hay cosa juzgada cuando la sentencia es ejecutoriada siempre que haya identidad de personas, cosas y causa o razón de pedir, pero cuando hubiere lugar a un juicio ordinario, no procede dicha excepción. De lo anterior se deduce que en nuestro derecho, se reconocen tanto la cosa juzgada formal como la material.

Impide el replanteamiento de un litigio, en el cual se deduzcan pretensiones que ya fueron sometidas al conocimiento del órgano jurisdiccional entre las mismas partes, cosas y acciones.

f) Excepción de Caducidad

Según el doctor Mario Aguirre Godoy, la Caducidad, es el decaimiento de una facultad procesal que no se ejercita dentro de un determinado plazo, como sucede por ejemplo, cuando no se ejercita una acción dentro del lapso fijado por la ley.

En esta excepción, es importante que exista un derecho de acción reconocido por la ley; que la ley conceda un plazo para ejercitar la acción; y que esa acción se deje de ejercitar. Esta excepción como la de Cosa Juzgada buscan extinguir la regulación jurídico-procesal.

g) Excepción de Prescripción

Es una excepción que tiene por objeto depurar el proceso y la finalidad de la misma es poner fin a un derecho que por no haberse hecho valer, se considera abandonado por su titular.

Sus requisitos son: Que exista un derecho; que exista un plazo fijado por la ley para ejercitar su derecho; y que ese derecho no se ejercite dentro del plazo que concede la ley, liberando al deudor del cumplimiento de la obligación.

h) Excepción de Transacción

Procede cuando hay un contrato extrajudicial y de derecho civil que tiene por causa las concesiones recíprocas que entre si se hacen las partes (32).

De lo anterior, concluimos que son de orden puramente procesal las siguientes excepciones: Litispendencia, Falta de capacidad legal, Falta de Personalidad, Falta de Personería; mientras que, las de Caducidad, Prescripción, Cosa Juzgada y Transacción, sin ser dirigidas contra el fondo de la pretensión impiden definitivamente que de él se conozca por haberse extinguido el derecho al ejercicio de la acción. En doctrina estas cuatro son denominadas Mixtas. Esta clase de excepciones que no en todos los países regulan los códigos, viene a introducir una categoría intermedia (*tertium genus*) entre las previas y las perentorias; lo que para los franceses, según Couture y Vescovi, son las excepciones y las defensas que aquellos denominan como "Fins de non recevoir", que constituye todo medio que tiende a hacer declarar inadmisibles la demanda sin examen de fondo, por ausencia del derecho de acción, como la falta de cualidad, de interés, la prescripción, la caducidad (la *délai préfix*), la Cosa Juzgada".

Se trata, dicen los autores de una categoría que no puede clasificarse ni entre las defensas propiamente dichas, pues no hay conflicto de fondo, ni en las excepciones, puesto que hay un obstáculo definitivo a la acción como ha sido ejercitada. Por lo que según Ellos constituyen un medio de oposición a la demanda, no basado como las excepciones previas, en meras objeciones formales (procesales), pero tampoco se refieren al fondo del derecho.

C) Comentario personal

Estudiando el párrafo segundo del artículo doscientos treinta y dos, considero que solamente cualesquiera de las ocho citadas excepciones pueden oponerse en cualquier estado del proceso, no así, otra u otras no especificadas taxativamente, porque ello es improcedente; comento esto, porque del análisis que realicé en los procesos, un buen número de abogados litigantes, oponen excepciones diversas junto a estas, las que si tienen carácter y efecto de perentorias, sin determinar el momento de su nacimiento, puesto que si surgieron antes o al contestarse la demanda, el oponerse por el demandado y tenerse por interpuestas por los tribunales, es una mala práctica.

D) Resolución de estas excepciones

Couture dice que con las excepciones mixtas se trata de decidir el conflicto por razones ajenas al mérito de la demanda. Tal como lo preceptúa el artículo doscientos treinta y dos, párrafo segundo del Código Procesal Civil y Mercantil, estas se resolverán en sentencia.

E) De los efectos que se producen con la resolución

a) De ser declaradas con lugar, las excepciones destruyen definitivamente la acción intentada, si se tratare de cosa juzgada,

caducidad, prescripción y transacción, en los demás casos, solo depuran presupuestos procesales. En la práctica forense analizando expedientes judiciales, he podido constatar que al resolverse cualquiera de las excepciones referidas, en la misma sentencia, no obstante acogerlas, se resuelven las pretensiones del actor, lo cual es improcedente, ya que debe esperarse a que se encuentre firme lo referente a excepciones, para entrar posteriormente a analizar y resolver las pretensiones del actor.

b) Explicación de lo anterior: Pongamos de ejemplo, la falta de personalidad. El demandado por "x" razón no la pudo o no la quiso oponer, dentro del segundo día de emplazado. Al respecto hay fallos, creo, totalmente fuera de contexto, que exponen su doctrina argumentando que las excepciones deben hacerse valer dentro del segundo día, lo cual es contrario a la ley respectiva, porque como se dijo anteriormente, ésta no obliga, no es imperativa, sino dice que "pueden", término que significa todo lo contrario; ahora bien, si se hacen valer otra u otras dentro de ese término, o sea dentro de segundo día de emplazado, es indudable que deben hacerse valer todas las que tenga contra la demanda, por el principio de economía procesal, y en relación a esto existe jurisprudencia, ya que de lo contrario los incidentes serían interminables, pero si se da el caso que se carece de identidad para responder frente a la demanda, la ley faculta o proporciona el derecho de poderla hacer valer dentro del segundo día de emplazado o en cualquier estado del proceso, lógicamente sin contestar la demanda, con relación al primer supuesto. Esto sin contar con la probabilidad de que cualquiera de las mencionadas pueda nacer después del segundo día de emplazado, aún más después de la contestación de la demanda; y este es otro de los extremos que sustentan algunos criterios judiciales, en cuanto a que, sino son nacidas después de la contestación ha precluido el derecho; razonamientos que no tienen sustentación legal, porque la ley específica

únicamente regula este requisito para las excepciones perentorias, pero nunca para las excepciones previas, de las enumeradas en el párrafo segundo del artículo doscientos treinta y dos, del Código Procesal Civil y Mercantil. Tenemos entonces opuesta la excepción de falta de personalidad, que nunca va a perder su carácter de previa, que se hace valer en cualquier estado del proceso, a la que como tal debe darse trámite para ser resuelta en sentencia. Al dictarse esta, el análisis de la defensa previa por orden debe de hacerse primero y sucede que al comprobarse que el demandado no tiene la cualidad o calidad para responder, se declara así, y entonces sucede que después de resolver que aquel no puede ser parte demandada, posteriormente en la misma resolución, se entra a conocer del fondo del asunto, integrando a las partes con esta misma persona y automáticamente se viene a contradecir lo expuesto, sosteniéndose en el momento del análisis que sí tiene la calidad. Situaciones que son completamente contradictorias y a lo cual debe dársele una solución técnica y legal, ya sea por integración o analogía, o bien por la creación de reglas jurídicas claras que vengán a despejar una serie de lagunas que se analizarán en éste trabajo. Existen casos o juicios donde se ha declarado con lugar esta falta de personalidad y en el mismo fallo se declara con lugar la demanda. Esto en el peor de los casos, pero en cualquiera de los supuestos, es ilógico que después de concluir que el demandado no puede serlo, aunque la demanda se declare sin lugar, no por falta de identidad del demandado, que sería mucho más comprensible, sino por falta de prueba, por ejemplo, se está contradiciendo, puesto que aunque se declare sin lugar el juez, con ello otorga nuevamente cualidad o legitimación, y esto es completamente antitécnico.

c) Forma en que debe resolverse esta situación, de acuerdo con los recursos legales existentes o vigentes. (Relación Técnica-Ley).

Debe de hacerse aplicación de lo estatuido en el artículo diez, párrafo segundo, letra c), de la Ley del Organismo Judicial, puesto que existe obscuridad o laguna al respecto, y debe ser aclarado de conformidad con una disposición o ley sobre caso o situación análoga, siendo esta la contemplada en el artículo ciento veintiuno del Código Procesal Civil y Mercantil, párrafos segundo y tercero, al tratar de la excepción de incompetencia, cuando es declarada con lugar y en tal caso el juez debe abstenerse de decidir las restantes, hasta que quede ejecutoriada la decisión recaída en dicha materia y si el auto fuere apelado y el tribunal superior la declarase fundada, se abstendrá de pronunciarse sobre las restantes y dispondrá la continuación del juicio por el juez que declare competente. Dónde está la analogía?. La analogía creo, es evidente, es clara. En la parte considerativa como primeros elementos, deben analizarse los medios de convicción relacionados con la excepción, porque debemos recordar que no pierde su carácter de previa, no obstante estarse resolviendo en ésta fase, que significa resolver antes del fondo y si se encuentra fundamentada o probada, pues simplemente considerar que técnicamente no puede analizarse el fondo del asunto, sobre todo cuando la defensa se está resolviendo con lugar, absteniéndose de resolver sobre el fondo. Al ser apelado el auto y confirmado, regresan los autos al juez de primer grado para su archivo. En caso contrario (revocatoria) se abstendrá de conocer el fondo del asunto, ya que si lo hace violaría el principio de las dos instancias, la primera por un Tribunal de Instancia y la Segunda de la Corte de Apelaciones, según el caso, y regresará el Proceso al Juez que conoce, para que al recibirlo él, dicte el fallo o sentencia correspondiente, donde **lógicamente debe** cumplirse desde su principio con lo establecido por el artículo ciento cuarenta y siete de la Ley del Organismo Judicial, y donde desaparecerá en los hechos sujetos a prueba, los extremos de las defensas previas que ya se conocieron y que están firmes.

d) Forma en que debe regularse, modificando y revocando algunas disposiciones legales vigentes.

Sobre el particular se escribirá en el capítulo V, de este trabajo de investigación.

e) De la resolución de pretensiones principales del actor.

Como vimos anteriormente, la Sentencia decide el asunto principal, después de agotados los trámites del proceso. Cuando sea procedente, debe de dictarse, una vez firme las excepciones, claro está, siempre y cuando se hubieren declarado sin lugar.

CAPITULO IV

RESOLUCION DEL JUICIO SUMARIO DE DESOCUPACION

A) Principio de derecho de defensa

Reza el artículo doce de la Constitución Política de la República de Guatemala, "La defensa de la persona y sus derechos son inviolables. Nadie podrá ser condenado, ni privado de sus derechos, sin haber sido citado, oído y vencido en proceso legal ante juez o tribunal competente y preestablecido".

De la misma manera como se ha reconocido que existe un derecho de acción como un derecho abstracto para promover la actividad del órgano jurisdiccional con el objeto de que resuelva sobre una pretensión litigiosa, también se ha estimado que hay un derecho genérico de defensa en juicio, como el derecho del demandado de ser oído en defensa en juicio, para que tenga oportunidad de contradecir las pretensiones del accionante y de ofrecer y practicar pruebas que respalden su defensa. Ambos derechos, de acción y de defensa, los cuales se encuentran reconocidos constitucionalmente, no son considerados como opuestos, en el sentido de que uno excluya al otro, sino como aspectos complementarios, pues el derecho de acción, implica el derecho de defensa.

Couture ha señalado, con gran precisión, que con este hecho genérico de defensa, "lo que se da al demandado es la eventualidad de la defensa. Esta defensa, en cuanto a su contenido, podrá ejercerse o no ejercerse; podrá ser acogida o rechazada en la sentencia. El orden jurídico no pregunta si el demandado tiene o no buenas razones para oponerse. Sólo quiere dar, a quien es llamado a juicio, la oportunidad

de hacer valer las razones que tuviere. De esta manera, el derecho de defensa en juicio, no es el derecho sustancial de las defensas; sino, el puro derecho procesal de defenderse (34).

En el Juicio Sumario al igual que en todo proceso, es sumamente importante notificar al demandado pues de no hacerse así se estaría violando su derecho de defensa; distinto resulta el hecho de que habiéndosele notificado y emplazado al demandado, dejara de comparecer a juicio, declarándose la rebeldía del mismo, pues, siendo así, se presume que el demandado no tiene interés alguno en la litis entablada en su contra y a solicitud del actor, continuara el trámite del juicio, concluyéndose con la sentencia.

B) Resoluciones principales en este juicio

a. Desocupación

Hemos visto antes que, cuando se ha probado la relación jurídica afirmada por el actor, al emplazar al demandado, el juez lo apercibe de que si no se opone dentro del término de tres días se ordenará la desocupación, sin más trámite.

Así tenemos, que ante la inactividad del demandado, el juez a solicitud del demandante dicta resolución ordenando la desocupación del bien inmueble de mérito, señalándose los plazos en que esta debe de efectuarse, según se trate de casas, o locales de habitación; establecimiento mercantil o industrial, o de fincas rústicas.

Interesante resulta lo considerado en cuanto a este aspecto, por otras legislaciones, así por ejemplo, el Código Civil mexicano establece que la desocupación no deberá de llevarse a cabo con base en el requerimiento inicial, sino sólo con fundamento en la sentencia

definitiva que en su caso se dicte. (35)

En la práctica judicial y a través del estudio detenido en juicios sumarios, he constatado que en su mayoría y habiéndose probado la relación jurídica respectiva, el auto en el cual se ordena la desocupación viene a terminar el proceso, incluso en este se hace la condena en rentas atrasadas y las que se sigan causando hasta la total desocupación (condena del futuro), así como de las costas procesales, lo que no es correcto. El Lic. Mario Aguirre Godoy en su libro de Derecho Procesal Civil de Guatemala, comenta esta situación indicando que este auto produce los efectos de una sentencia, pero a mi criterio, esto sucede en aquellos casos en que no se pretende la condena del demandado a las rentas adeudadas, sino solamente la desocupación, pues en caso de pretenderse dicha condena necesariamente deberá de continuar el trámite del juicio para hacer efectiva dicha pretensión. Tómese en cuenta que en esta resolución únicamente se está haciendo efectivo un apercibimiento.

b. Lanzamiento

Con relación a la resolución de lanzamiento, considero que derechamente procede dictar un decreto pues en ésta únicamente se va a ordenar una cuestión de trámite que es resultado de la desobediencia del arrendatario para no desocupar. Esta diligencia se realiza por el notificador del órgano jurisdiccional que conoce del asunto, pues así lo dispone el artículo treinta y uno del decreto ley ciento siete. Se efectúa una vez firme la resolución respectiva.

c. Sentencia

Chiovenda la define como "La resolución que acogiendo o rechazando la demanda del actor afirma la existencia o inexistencia de una voluntad de ley que le garantiza un bien, o lo que es igual

respectivamente, la existencia o inexistencia de una voluntad de ley que garantiza un bien al demandado.

Sobre los elementos que concurren a la determinación del concepto de sentencia, tenemos: pone término al proceso; decide sobre el derecho disputado; satisface las pretensiones negándolas o reconociéndolas; hace cesar un estado de incertidumbre o sea aquel en que se coloca al derecho por su inobservancia en cada caso concreto. En síntesis, estima o desestima una demanda, afirmando o negando la existencia de la voluntad concreta de la ley en el caso debatido. Es el acto jurisdiccional con el que culmina el proceso de cognición (36). Lo anterior se confirma en nuestra legislación con el contenido del inciso c) del artículo ciento cuarenta y uno de la Ley del Organismo Judicial, que preceptúa: "Sentencias deciden el asunto principal, después de agotados los trámites del proceso..."

C) El pago de la renta como pretensión del demandante

La causal de insolvencia del arrendatario en el pago de la renta por lo menos de dos meses vencidos la encontramos tanto en el decreto ley ciento seis, como en la Ley de Inquilinato, también se da en la práctica por vencimiento del plazo, pero si se adeudan rentas.

Al plantearse la demanda de mérito, el actor debe de precisar el monto de las rentas que se le adeudan y los meses a que corresponden, así como, solicitar el pago de todas las rentas que se sigan causando hasta la total desocupación del inmueble.

Se trata esta de acumulación objetiva de pretensiones pues hay casos en que no solamente se pretende la desocupación, el pago de las rentas atrasadas, la condena del futuro, sino que también el pago de servicios municipales, como consumo de energía eléctrica residencial

y canon de agua.

Por ello y considerando la norma constitucional del debido proceso, es necesario que luego de pedida la rebeldía del demandado, (si este fuera el caso), de efectuada la desocupación, o en su caso el lanzamiento se solicite la apertura a prueba del juicio para que en ésta etapa procesal el actor pueda probar los hechos constitutivos de su pretensión. En caso de que el demandado haya comparecido a juicio también debe de haber fase probatoria.

D) Del momento procesal oportuno para condenar al pago de rentas

Definitivamente es importante pensar en la efectiva ejecución de esta obligación, así es necesario que se cuente con un título ejecutivo, y buscando en el proceso de ejecución en la vía de apremio, encontramos que este procede cuando se pida en virtud de los siguientes títulos, siempre que traigan aparejada la obligación de pagar cantidad de dinero, líquida y exigible: 1o. Sentencia pasada en autoridad de Cosa Juzgada (37).

Por otra parte, si antes consideramos que la sentencia decide el asunto principal, definitivamente, tenemos que arribar a la conclusión de que es en esta resolución en donde se debe de condenar o absolver sobre este rubro, no antes, pues es improcedente conforme a derecho y porque nunca se ha probado.

El artículo veinticinco del decreto ley ciento siete, establece que el juez debe de dictar su fallo congruente con la demanda, por lo tanto en la sentencia y con apoyo en la prueba rendida, el juez debe de dictar su fallo con respecto a la pretensión aquí comentada, pero siempre que se hubiere pedido.

E) Comentario personal en cuanto a lo considerado en este capítulo

En un cincuenta por ciento de los procesos analizados, comprobé que luego de dictado el auto de desocupación, los abogados litigantes presentan un proyecto de liquidación de costas procesales, el que se tramita en incidente y en el que incluyen entre otros, el rubro de rentas atrasadas, especificando el número de meses que se deben y el monto de cada renta, lo que es improcedente por lo preceptuado en el artículo quinientos setenta y ocho del Código Procesal Civil y Mercantil, ya que conforme a este, las rentas no constituyen costas reembolsables. Por otra parte, constaté que en un cuarenta por ciento de los casos analizados, luego de dictada la sentencia, en donde se ha condenado a rentas, se presenta este proyecto de liquidación (desde luego improcedente), sin que se haya efectuado la desocupación del inmueble respectivo.

Debemos de considerar que cuando no se haga una condena específica en rentas, si esta pretensión fue debidamente definida y precisada en la demanda, así debe de resolverse por el juzgador en la sentencia, pero si en dado caso, se haya dejado de resolver en forma determinada, le asiste al actor el derecho de interponer recurso de ampliación.

CAPITULO V

REGULACION DE PROCEDIMIENTO PROPUESTO PARA REFORMAR Y ADICIONAR A LA ACTUAL LEGISLACION

Artículo 1o.

Estando comprobada la relación jurídica afirmada por el actor, si el demandado no se opusiere, ni contestare la demanda, una vez decretada la desocupación, si existiera la pretensión de pago de rentas atrasadas u otras relacionadas con el bien objeto de arrendamiento, necesariamente y habiéndose previamente declarado la rebeldía del mismo, deberá solicitarse la apertura a prueba.

Artículo 2o.

Se modifica la parte final, del segundo párrafo, del artículo 232, en el sentido de que estas serán resueltas, no en la sentencia, sino dentro del plazo de dos días, contados a partir del día siguiente de la vista, siempre y cuando no se hayan hecho valer dentro del segundo día del emplazamiento.

Artículo 3o.

Al artículo 234, se adiciona el siguiente párrafo: Cuando se hayan resuelto excepciones previas, después de la vista, sin lugar, la sentencia debe de dictarse dentro de tres días siguientes, al estar firme en primera instancia y en caso de apelación, al volver el juicio, dentro del mismo plazo.

I. EXPOSICION DE MOTIVOS

Artículo 1o.

Partiendo del debido proceso y con la finalidad de que se encuentre totalmente probado en autos el dicho del actor, con relación, a las pretensiones solicitadas, es importante decretar la apertura a prueba del juicio.

Con el contenido de este artículo se pretende resolver el problema tan común que se observa en la tramitación del juicio cuando en la resolución que ordena la desocupación de una vez se condena al resto de pretensiones, sin que estén totalmente probadas; de esta manera habrá certeza jurídica para condenar únicamente en la sentencia, como derechamente corresponde.

Artículos 2o. y 3o.

Es importante considerar que una excepción previa nunca puede ser resuelta en sentencia, técnica y doctrinariamente. Así es importante que se regule esta situación, acorde con tales principios, siendo entonces la forma aconsejable o recomendable un auto y hasta que éste se encuentren firme, resolver el fondo, lógicamente en sentencia, porque ya se tienen todos los elementos indispensables para ello.

CAPITULO VI

COMPROBACION DEL CUERPO DE HIPOTESIS

a) En la práctica forense guatemalteca, pude constatar precisamente con análisis en los cien procesos habidos tanto en el Juzgado de Primera Instancia del Ramo Civil, como en el Juzgado Tercero de Paz, ambos de esta ciudad, que existen deficiencias en el planteamiento de la demanda, haciendo esta situación ineficaz parcialmente el Juicio Sumario de Desocupación y pago de rentas atrasadas.

b) Se establece la ausencia de normas que regulen la resolución de las excepciones opuestas en cualquier estado del proceso.

c) Si es necesario, que exista sentencia en el Juicio Sumario de Desocupación y pago de rentas atrasadas, para obtenerse el título ejecutivo, a efecto de iniciar posteriormente el juicio ejecutivo para hacerlas efectivas.

d) Definitivamente, es importante que al momento de oponerse las ocho excepciones en cualquier estado del proceso, exista una petición precisa, tomando en cuenta el carácter previo de las excepciones opuestas.

e) Sostengo, que tomando en cuenta el carácter de las excepciones previas, resueltas estas, es improcedente que el juzgador entre a analizar la pretensión medular del actor, lo cual podrá hacerse hasta encontrarse firme la resolución de excepciones (Auto interlocutorio).

CONCLUSIONES

A) Aparte de las ocho excepciones previas enunciadas en el segundo párrafo del artículo doscientos treinta y dos, del Código Procesal Civil y Mercantil, no podrán oponerse en cualquier estado del proceso, en el Juicio Sumario, otras diferentes de las contenidas ahí.

B) Las ocho excepciones de mérito, se resuelven antes de la sentencia, por lo que no debe de entrarse a conocer el fondo de la cuestión objeto del juicio, hasta que esté firme la resolución.

C) En la demanda se debe de fijar con claridad y precisión, lo relativo al número de rentas, monto de las mismas, así como expresarse que estas se computarán hasta la total desocupación del inmueble.

D) En la resolución en donde se ordena la desocupación, no se debe condenar a las rentas atrasadas, ni a las que se sigan causando hasta la total desocupación del inmueble, ni sobre otras pretensiones y costas procesales, pues esto únicamente se debe hacer en sentencia.

E) Si antes de dictarse sentencia se hubiera decretado la desocupación, en esta resolución únicamente debe de resolverse sobre lo relativo a rentas adeudadas.

RECOMENDACIONES

Promover reformas legales, a efecto de que en nuestra legislación procesal civil se establezca en forma clara y concreta la forma en que deben de resolverse las ocho excepciones opuestas en cualquier estado del proceso, en Juicio Sumario, precisando de una vez que si estas fuesen declaradas con o sin lugar, debe de esperarse a que esté firme la resolución para proceder a resolver las pretensiones o pretensión medular del actor.

Redactar en forma técnica la demanda, así como, cualesquiera otro memorial que se presente, tratando de cumplir con el debido proceso, eliminando la práctica obsoleta de solicitar que en el auto que decrete la desocupación, se condene en rentas, otras pretensiones y costas.

Aún en Rebeldía del Demandado, solicitar la apertura a prueba del juicio, a efecto de determinarse perfectamente los hechos aducidos por el actor en su demanda y especialmente para determinarse lo relativo a rentas y otras pretensiones que pudieran existir.

Luego de dictada la sentencia, al existir condena genérica en lo relativo a rentas, debe seguirse el incidente respectivo, conforme a lo estipulado en el artículo ciento cincuenta de la Ley del Organismo Judicial.

CITAS BIBLIOGRAFICAS

- (1) Canóvas, Diego Espín. Manual de Derecho Civil Español, Madrid. Cuarta Edición. Editorial Revista de Derecho Privado. Editorial de Derecho Financiero. Tomo III. pág. 532.
- (2) Código Civil. Decreto Ley 106 de El Jefe de Estado. art. 1880.
- (3) Ossorio, Manuel. Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales. Editorial Heliasta. S.R.L. pág. 60.
- (4) Código Civil. op. cit. artículo 1880.
- (5) Ley de Inquilinato, Decreto No. 1468 de el Congreso de la República de Guatemala. Art. 3o. inciso "e".
- (6) Pallares. Diccionario de Derecho Procesal Civil. pág. 462.
- (7) Aguirre Godoy, Mario. Derecho Procesal Civil de Guatemala. Unión Tipográfica de Guatemala 1982. Tomo II. Volumen 1o. pág. 88.
- (8) Cabanellas, Guillermo. Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual. Tomo IV. pág. 35.
- (9) Ossorio, Manuel. op. cit. pág. 406.
- (10) Cabanellas, Guillermo. Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual. op. cit. pág. 30.
- (11) Código Procesal Civil y Mercantil. Decreto Ley 107. art. 238.

- (12) Ley de Inquilinato. op. cit. arts. 57-58 y 59.
- (13) Nájera Farfán, Mario Efraín. Derecho Procesal Civil de Guatemala, C.A. Editorial Eros 1970. pág. 72.
- (14) Decreto 27-92 del Congreso de la República de Guatemala. artículos 3-4-10 y 45.
- (15) Nájera Farfán, Mario. Derecho Procesal Civil. op. cit. pág. 412.
- (16) Ovalle Favela, José. Derecho Procesal Civil. Hartla S.A. de C.V. México 1,980. pág. 54.
- (17) Nájera Farfán, Mario. op. cit. pág. 430.
- (18) Nájera Farfán, Mario. op. cit. pag. 336.
- (19) Código Procesal Civil y Mercantil. arts. 232.
- (20) Nájera Farfán, Mario. op. cit. pags. 341 y 342.
- (21) Código Procesal Civil y Mercantil. art. 233.
- (22) Código Procesal Civil y Mercantil. art. 129.
- (23) Ossorio, Manuel. op. cit. pág. 788.
- (24) Código Procesal Civil y Mercantil. arts. 196-230 y 234.
- (25) Nájera Farfán, Mario. op. cit. pag. 627.
- (26) Código Procesal Civil y Mercantil. art. 234.

- (27) Ossorio, Manuel. op. cit. pág. 644.
- (28) Nájera Farfán, Mario. op. cit. pág. 651.
- (29) Código Procesal Civil y Mercantil. art. 243.
- (30) Código Procesal Civil y Mercantil. art. 540.
- (31) Chacón Corado, Mauro Roderico. Excepciones en el Proceso Civil Guatemalteco. Centro Editorial Vile. pág. 19.
- (32) Nájera Farfán, Mario. op. cit. pág. 361.
- (33) Couture, Eduardo J. Fundamento del Derecho Procesal Civil. Ediciones de Palma, Buenos Aires. 1969. pág. 119.
- (34) Ovalle Favela, José. op. cit. págs. 63 y 64.
- (35) Ovalle Favela, José. op. cit. pág. 320.
- (36) Nájera Farfán, Mario. op. cit. págs. 627 y 628.
- (37) Código Procesal Civil y Mercantil. op. cit. art. 294.

BIBLIOGRAFIA

I. LIBROS

Aguirre Godoy, Mario. Derecho Procesal Civil de Guatemala. Editorial Universitaria. Guatemala 1977. Tomo I.

Aguirre Godoy, Mario. Derecho Procesal Civil de Guatemala. Unión Tipográfica. Guatemala 1982. Tomo II. Volumen 1o.

Canóvas, Diego Espín. Manual de Derecho Civil Español, Madrid. Cuarta edición. Editorial Revista de Derecho Privado Editorial de Derecho Financiero. Tomo III.

Carnelutti, Francesco. Derecho Procesal Civil. Ediciones jurídicas europea-americana. Buenos Aires. Argentina 1971. Tomo I. Derecho y Proceso.

Nájera Farfán, Mario Efraín. Derecho Procesal Civil de Guatemala, C.A. Editorial Eros 1970.

Ovalle Favela, José. Derecho Procesal Civil. Harla S.A. de C.V. Colección Textos Jurídicos Universitarios, México. 1980.

II. DICCIONARIOS

Cabanellas, Guillermo. Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual. Editorial Heliasta S.R.L. 12a. Edición. Buenos Aires. 1979.

Ossorio, Manuel. Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales. Editorial Heliasta S.R.L. Viamonte 1730. Buenos Aires, República de Argentina.

Pallares, Eduardo. Diccionario de Derecho Procesal Civil.

III. DOCUMENTOS

Curso Gráfico de los Contratos en particular en la Legislación Civil Guatemalteca. Conciencia estudiantil. Universidad de San Carlos de Guatemala. Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales. 1990.

Proyecto del Código Procesal Civil y Mercantil, presentado por la comisión redactora 1962.

IV. LEGISLACION

Constitución Política de la República de Guatemala, Decretada por la Asamblea Nacional Constituyente, el 31 de mayo de 1985.

Código Civil, Decreto Ley 106 del 14 de septiembre de 1963, sus reformas y exposición de motivos.

Código Procesal Civil y Mercantil. Decreto Ley 107 del Jefe de Gobierno Enrique Peralta Azurdia.

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

Ley de Inquilinato. Decreto No. 1468 del Congreso de la República de Guatemala de 1961.

Ley del Impuesto al Valor Agregado. I.V.A. Decreto 27-92.

Reglamento de la Ley del Impuesto al Valor Agregado. Acuerdo Gubernativo 508-92.

Decreto 3-91 de la Corte Suprema de Justicia.