



Facultad en Ciencias Jurídicas y Justicia  
Licenciatura en Ciencias Jurídicas y de la Justicia

**Desahucio inmediato en la legislación guatemalteca y  
derecho comparado**  
(Tesis de Licenciatura)

Mildred Alejandra García Gómez

Guatemala, septiembre 2021

Facultad en Ciencias Jurídicas y Justicia  
Licenciatura en Ciencias Jurídicas y de la Justicia

**Desahucio inmediato en la legislación guatemalteca y  
derecho comparado**  
(Tesis de Licenciatura)

Mildred Alejandra García Gómez

Guatemala, septiembre 2021

Para los efectos legales y en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 1º, literal h) del Reglamento de Colegiación del Colegio de Abogados y Notarios de Guatemala, **Mildred Alejandra García Gómez**, elaboró la presente tesis titulada: **Desahucio inmediato en la legislación guatemalteca y derecho comparado.**

**AUTORIDADES DE UNIVERSIDAD PANAMERICANA**

**M. Th. Mynor Augusto Herrera Lemus**

Rector

**Dra. Alba Aracely Rodríguez de González**

Vicerrectora Académica

**M. A. César Augusto Custodio Cobar**

Vicerrector Administrativo

**EMBA. Adolfo Noguera Bosque**

Secretario General

**FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y JUSTICIA**

Dr. Enrique Fernando Sánchez Usera

Decano de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Justicia



Guatemala, 16 de noviembre de 2020

Señores Miembros  
Consejo de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Justicia  
Universidad Panamericana  
Presente

Estimados señores:

Tengo el agrado de dirigirme a ustedes, haciendo referencia a mi nombramiento como asesora del estudiante **Mildred Alejandra García Gómez**, con ID 000046715. Al respecto se manifiesta que:

- a) Brindé acompañamiento al estudiante en referencia durante el proceso de elaboración de la tesis denominada **Desahucio inmediato en la legislación guatemalteca y derecho comparado**.
- b) Durante ese proceso le fueron sugeridas correcciones que realizó conforme los lineamientos proporcionados.
- c) Habiendo leído la versión final del documento, se establece que el mismo constituye un estudio serio en torno al tema investigado, cumpliendo con los requerimientos metodológicos establecidos por la Facultad de Ciencias Jurídicas y Justicia para esta modalidad académica.

En virtud de lo anterior, por este medio emito **DICTAMEN FAVORABLE** para que se continúe con los trámites de rigor.

Atentamente,

  
Licda. Evelyn Jacqueline Cano Morales  
Abogada y Notaria  
Colegiada 11184

Guatemala, 02 de diciembre del 2020.

Señores Miembros  
Consejo de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Justicia  
Universidad Panamericana  
Presente

Respetable Señores:

Atentamente me dirijo a Ustedes haciendo referencia a mi nombramiento como revisora de tesis de la estudiante **Mildred Alejandra García Gómez**.

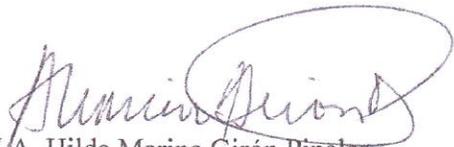
Al respecto informo que brinde acompañamiento a la estudiante en referencia durante el proceso de elaboración de tesis denominada: **Desahucio inmediato en la legislación guatemalteca y derecho comparado**.

Durante el proceso le fueron sugeridas algunas correcciones que fueron realizadas conforme los lineamientos proporcionados.

Habiendo leído la versión final del documento se establece que el mismo constituye un estudio serio en torno al tema investigado, cumpliendo con los requerimientos metodológicos establecidos por la Facultad de Ciencias Jurídicas y Justicia para esta modalidad académica.

En virtud de lo expuesto anteriormente por este medio emito DICTAMEN FAVORABLE para que se continúe con el trámite correspondiente.

Atentamente

  
M.A. Hilda Marina Girón Pinales



*Licda. Evelin Jeannette del Aguila Orellana*

**ABOGADA Y NOTARIA**

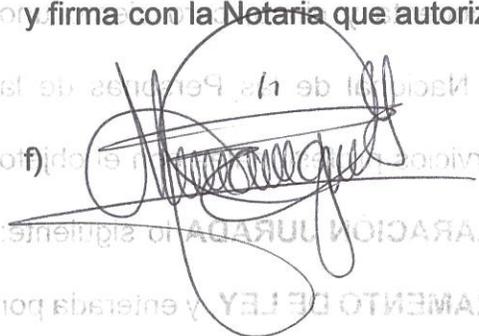
**COLEGIADO: 18,015**

En la ciudad de Escuintla, el día veinticuatro de agosto del año dos mil veintiuno, siendo las doce horas con veinte minutos, yo: **EVELIN JEANNETTE DEL AGUILA ORELLANA**, Notaria, número de colegiado dieciocho mil quince, me encuentro constituida en mi oficina profesional ubicada en quinta avenida, seis guión treinta y cinco, zona uno, de esta ciudad, soy requerida por la señorita **MILDRED ALEJANDRA GARCÍA GÓMEZ**, de treinta y dos años de edad, soltera, guatemalteca, Perito Contador, con domicilio en novena avenida, cuatro guión cuarenta y uno, zona cuatro, Colonia Linda Vista, del municipio de Villa Nueva, del departamento de Guatemala, quien se identifica con Documento Personal de Identificación (DPI) con Código Único de Identificación (CUI) dos mil seiscientos treinta y uno, sesenta y tres mil quinientos cincuenta y cinco, cero ciento uno (2631 63555 0101), extendido por el Registro Nacional de las Personas de la República de Guatemala, quien requiere mis servicios profesionales con el objeto de hacer constar a través de la presente **DECLARACIÓN JURADA** lo siguiente:

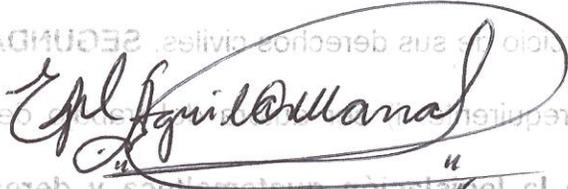
**PRIMERA:** La requirente, **BAJO SOLEMNE JURAMENTO DE LEY**, y enterada por la infrascrita notaria de las penas relativas al delito de perjurio, **DECLARA** ser de los datos de identificación personal consignados en la presente y que se encuentra en el libre ejercicio de sus derechos civiles. **SEGUNDA:** Continúa declarando bajo juramento la requirente: i) ser autora del trabajo de tesis titulado: **“Desahucio inmediato en la legislación guatemalteca y derecho comparado”**; ii) haber respetado los derechos de autor de las fuentes consultadas y reconocido los créditos correspondientes; iii) aceptar la responsabilidad como autor del contenido



de la presente tesis de licenciatura. No habiendo nada más que hacer constar, a finalizo el presente instrumento en el mismo lugar y fecha de inicio, veinticinco minutos después, la cual consta en una hoja de papel bond tamaño oficio, impresa y en ambos lados, que numero, firmo y sello, a la cual le adhiero los timbres para cubrir los impuestos correspondientes que determinan las leyes respectivas: un timbre notarial del valor de diez quetzales con serie AZ y número cero novecientos ochenta y tres mil quinientos sesenta (AZ-0983560) y un timbre fiscal del valor de cincuenta centavos con número de registro cuatro millones novecientos treinta y seis mil ciento cuatro (4936104). Leo íntegramente lo escrito a la requirente, quien enterada de su contenido, objeto, validez y demás efectos legales, la acepta, ratifica y firma con la Notaria que autoriza. **DOY FE DE TODO LO EXPUESTO.**



**ANTE MÍ:**



**Licda. Evelin Jeannette  
del Aguila Orellana  
Abogada y Notaria**



**ORDEN DE IMPRESIÓN DE TESIS DE LICENCIATURA**

Nombre del Estudiante: **MILDRED ALEJANDRA GARCÍA GÓMEZ**  
Título de la tesis: **DESAHUCIO INMEDIATO EN LA LEGISLACIÓN  
GUATEMALTECA Y DERECHO COMPARADO**

**La Vicedecano de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Justicia,**

**Considerando:**

**Primero:** Que previo a otorgársele el grado académico de Licenciada en Ciencias Jurídicas y de la Justicia, así como los títulos de Abogada y Notaria, la estudiante ya mencionada, ha desarrollado el proceso de investigación y redacción de su tesis de licenciatura.

**Segundo:** Que tengo a la vista el dictamen favorable emitido por la tutora, Licda. Evelyn Jacqueline Cano Morales, de fecha 16 de noviembre de 2020.

**Tercero:** Que tengo a la vista el dictamen favorable emitido por la revisora, M.A. Hilda Marina Girón Pinales, de fecha 02 de diciembre de 2020.

**Cuarto:** Que tengo a la vista el acta notarial autorizada en la ciudad de Escuintla, el día 24 de agosto de 2021 por la notaria Evelin Jeannette del Aguila Orellana, que contiene declaración jurada de la estudiante, quien manifestó bajo juramento: *ser autor del trabajo de tesis, haber respetado los derechos de autor de las fuentes consultadas y reconocido los créditos correspondientes; y aceptar la responsabilidad como autor del contenido de su tesis de licenciatura.*

**Por tanto,**

Autoriza la impresión de la tesis elaborada por la estudiante ya identificada en el acápite del presente documento, como requisito previo a la graduación profesional.

Guatemala, 31 de agosto de 2021

"Sabiduría ante todo, adquiere sabiduría"

**M.Sc. Andrea Torres Hidalgo**  
Vicedecano de la Facultad de Ciencias  
Jurídicas y Justicia



**Nota:** Para efectos legales, únicamente la sustentante es responsable del contenido del presente trabajo.

## **DEDICATORIA**

**A Dios:** Agradecimiento infinito por su misericordia, por ser mi guía y mi fortaleza. A ti sea la Gloria y Honra por siempre mi Señor.

**A mis queridos**

**padres:**

Aura Marina Gómez de García y César Obdulio García Tejada.

Por haberme formado con buenos principios y valores, por sus enseñanzas, por su ejemplo de lucha constante y por su amor incondicional, pero sobre todo por creer en mí. Este triunfo es para ustedes...Los amo.

**A mi hermana:**

Aura Lourdes García Gómez

Por ser mi apoyo incondicional en este camino.  
Hermana, con fe y esfuerzo todo es posible.

**A mis sobrinas:**

Allisson Ximena y Paula Gisselle

Por su amor y por ver en mí ese ejemplo de perseverancia.

**A mis abuelos:** María Luisa y Carlos Augusto (Abuelos Maternos)

Por la emoción y entusiasmo que reflejaban en este proceso.

Blanca Alicia (Q.E.P.D) y Roberto Antonio (Q.E.P.D) (Abuelos Paternos) Por las bendiciones recibidas.

**A mi familia:** Por estar conmigo en todo momento.

**A mis compañeros y amigos:**

Por demostrarme su cariño.

**A los Catedráticos:** Por sus conocimientos en mí formación como profesional.

**A mi Universidad:** Por formarme como Profesional de éxito.

# Índice

Resumen	i
Palabras clave	ii
Introducción	iii
Derechos y garantías de las personas propietarias de inmuebles	1
Desahucio en la legislación guatemalteca	7
Legislación de México	22
Legislación de España	29
Propuesta de solución	43
Creación de mecanismo de desahucio inmediato	54
Conclusiones	62
Referencias	64

## **Resumen**

La presente investigación estableció las disciplinas jurídicas del Derecho Civil, a consecuencia de la existencia de un contrato que delimita derechos y obligaciones; se propuso la solución de manera satisfactoria y expedita al desahucio inmediato por medio de una adición al artículo 40 de la Ley de Inquilinato, Decreto 1468 del Congreso de la República de Guatemala a consecuencia que los procesos se extienden en un aproximado de dos años. Es importante establecer la existencia de una débil normativa, lo que hace necesario crear el mecanismo para que propietarios en casos justificados de falta de pago de alquileres o mal uso de la propiedad se pueda solicitar el desahucio inmediato en la República de Guatemala.

En la investigación se utilizó la técnica documental para determinar si existía documentos relacionados con la problemática a investigar, a fin de no duplicar esfuerzos en cuanto al trabajo académico que se desarrolló; así como para obtener diferentes puntos de vista y aportes de varios investigadores sobre la temática citada.

Se concluyó que en Guatemala el juicio sumario de desocupación, también llamado juicio de desalojo ha sido un juicio esencial para dirimir los conflictos que se derivan de los contratos de arrendamiento. Su

objetivo consiste en reintegrar al propietario o a aquellas personas que tienen posesión legal de un bien, el uso y el disfrute de la cosa objeto de litigio. De la correcta y debida regulación de todo lo atinente a la locación, así como también de la efectividad del cumplimiento de la ley emitida, depende la solución de todos los conflictos derivados del contrato de arrendamiento. Es de importancia, para la solución judicial de los conflictos, el conocimiento del juez, a cuya capacidad y experiencia se confía la decisión final.

## **Palabras clave**

Desahucio. Legislación guatemalteca. Derecho comparado. Propietario.

## **Introducción**

La presente investigación se desarrollará sobre el desahucio inmediato en la legislación guatemalteca y derecho comparado; a consecuencia de la existencia de un contrato que delimita derechos y obligaciones; se pretende establecer la solución de manera satisfactoria y expedita al desahucio inmediato por medio de adición al artículo 40 de la Ley de Inquilinato, Decreto 1468 del Congreso de la República de Guatemala a consecuencia que los procesos se extienden en un aproximado de dos años.

Los objetivos planteados consisten en determinar la implementación del desahucio inmediato en la República de Guatemala, así mismo identificar los derechos y garantías de propietarios en la legislación guatemalteca e identificar el procedimiento de desahucio en el derecho comparado en las legislaciones de México y España. La metodología jurídica que se utilizará será el método analítico el cual consiste en la desmembración de un todo, descomponiéndolo en sus partes o elementos para observar las causas, la naturaleza y los efectos.

Es necesario conocer la naturaleza del fenómeno y objeto que se estudia para comprender su esencia. Este método será fundamental en el desarrollo de la investigación, ya que se tendrá que realizar un estudio en

cada elemento que lo integra, con el objeto de consultar libros, internet, bibliotecas, informes y analizando la legislación vigente que se relaciona con el problema a investigar para su estudio en este caso la incorporación del desahucio inmediato en casos justificados por falta de cumplimiento del pago de alquiler o el uso inadecuado de la propiedad en la República de Guatemala; el nivel de profundidad del estudio será descriptivo y explicativo a consecuencia de tema y la importancia.

Finalmente, la investigación desarrollará los temas como Derechos y garantías de las personas propietarias de inmuebles; desahucio en la legislación guatemalteca, Legislación de México y España, la propuesta de solución y la creación de mecanismo de desahucio inmediato.

## **Desahucio inmediato en la legislación guatemalteca y derecho comparado**

### **Derechos y garantías de las personas propietarias de inmuebles**

Al referirse a la persona, conveniente es observar que ha sido y es definida como un ser racional y consciente de sí mismo, poseedor de una identidad propia de una persona individual. El único ejemplo obvio a que se ha llegado a concluir, luego de diferentes análisis de la persona, es el individuo humano. El término persona viene del latín: persona y este término del griego: prósopon, o sea máscara de un actor o de un personaje.

También la persona es definida como un ser social dotado de sensibilidad, al igual que el resto de los animales, pero, que gozan de inteligencia y voluntad propiamente humanas. En el ámbito del Derecho, nuestro Código Civil en su artículo 1º. establece que: “La personalidad civil comienza con el nacimiento y termina con la muerte; sin embargo, al que está por nacer se le considera nacido para todo lo que le favorece, siempre que nazca en condiciones de viabilidad.”

Además, en este mismo Título I, establece en su artículo 8:

La capacidad para el ejercicio de los derechos se adquiere por la mayoría de edad. Son mayores de edad los que han cumplido dieciocho años. Los menores que han cumplido catorce años son capaces para algunos actos determinados por la ley.

Asimismo, el artículo 259 del Código Civil, indica la capacidad de las personas, al especificar: “Los mayores de catorce años tienen capacidad para contratar su trabajo y percibir la retribución convenida, con la que ayudarán a sus padres para su propio sostenimiento.”

Otros países y podemos poner como ejemplo el caso del Código Civil Argentino, en el artículo 30 coloca la definición de lo que es Persona, al decir que: “es todo ente susceptible de adquirir derechos y contraer obligaciones.” Recuperado 21 noviembre de 2020 [https://www.oas.org/dil/esp/Codigo\\_Civil\\_de\\_la\\_Republica\\_Argentina.pdf](https://www.oas.org/dil/esp/Codigo_Civil_de_la_Republica_Argentina.pdf). En el caso de nuestra legislación, se cubre con este objetivo en diferentes artículos, pero también llena en forma específica la capacidad que tienen las personas para adquirir y contraer obligaciones.

En el mismo sentido, entienden generalmente al concepto la mayoría de los ordenamientos jurídicos actuales; no obstante, el contenido semántico de dicho concepto ha variado considerablemente en distintas épocas y sistemas jurídicos. Así, por ejemplo, en la Antigua Roma se requería los status de hombre libre, ciudadano y pater familias para ser persona y no

se consideraban tal a muchísimos seres humanos tal es el caso de los esclavos.

Actualmente se les clasifica en personas de existencia visible o físicas del ser humano y personas de existencia ideal o jurídica como las sociedades, las corporaciones, las fundaciones, el Estado y otras.

Squella y Santiago (2007) nos dan la definición que nos parece la más apropiada, al indicar que Persona Individual: “es todo individuo de la especie humana, cualquiera sea su edad, sexo, estirpe o condición.” (p. 20)

Pese a que la nomenclatura del siglo XIX “estirpe”, por ejemplo, nos puede crear confusiones, lo que nos indica el artículo 4º. De la Constitución Política de la República de nuestro país es que jurídicamente: “En Guatemala todos los seres humanos son libres e iguales en dignidad y derechos...”

Ossorio (2000), define a la persona, como: “Ser o entidad capaz de derechos y obligaciones, aunque no tenga existencia individual física, como las corporaciones, asociaciones, sociedades y fundaciones.” (p. 747)

Según Pereira (2002), define a la persona individual como:

La totalidad de deberes y facultades que el ordenamiento jurídico reconoce al ser humano, como parámetros, desde su nacimiento vivo y en todo lo que le favorezca desde su concepción hasta la muerte, para que se pueda desenvolverse en el campo del derecho. (p. 37)

Se es persona jurídica individual, se reconoce por el Estado la personalidad jurídica del individuo, por el hecho de pertenecer a “la especie humana”, siendo irrelevantes para el Derecho las desigualdades provenientes de la edad mayores o menores, el sexo más propiamente género en cuanto sexo cultural y psicológicamente construido: masculino, femenino, transgénero, la estirpe lo hoy denominaríamos la ascendencia familiar, nobleza, etc. o la condición origen o status social, étnico, económico, etc.

Squella y Santiago (2000) opinan

Que tan importante se ha considerado este concepto en la actualidad, que la personalidad jurídica es un derecho reconocido como derecho humano en la Declaración Universal de Derechos Humanos de 1948 y en el Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos de 1966, y continúan analizando así: Principio y fin de la existencia legal de la persona individual en general, a diferencia de las personas jurídicas colectivas, cuyo origen y fin se verifica por actos jurídicos, el principio y fin de la existencia legal de la persona individual se verifica por la realización de hechos jurídicos. Así vemos, que acto jurídico es una manifestación de voluntad de un sujeto, realizada con la intención de producir efectos jurídicos, previstos en una norma de derecho y deseados por el autor del acto (Ej.: un contrato de arrendamiento). En el caso del hecho jurídico, es un acontecimiento de la naturaleza o del hombre, que produce efectos jurídicos previstos en una norma, pero que no necesariamente van a ser previstos o queridos por el sujeto que intervenga en ellos el nacimiento, un delito de homicidio, el transcurso del tiempo, el cumplir 65 años. (p. 137)

## **La propiedad**

Para abordar lo que es la propiedad privada, es necesario tener un concepto general de qué es la propiedad y al respecto Rojina (1985) comenta.

Aplicando la definición del derecho real a la propiedad, ésta se manifiesta en el poder jurídico que una persona ejerce en forma directa e inmediata sobre una cosa para aprovecharla totalmente en el sentido jurídico, siendo oponible éste poder a un sujeto pasivo universal, por virtud de una relación que se origina entre el titular y dicho sujeto. (p. 79)

El Código Civil, en el artículo 460 indica: “son bienes de propiedad privada los de las personas individuales o jurídicas que tienen título legal.”

La propiedad es el derecho que tiene toda persona individual o jurídica de gozar, disponer de cualquier manera del bien inmueble, nadie puede ser arbitrariamente privado de su propiedad; y, siguiendo este orden de ideas, Cabanellas (1972) expone:

La propiedad que, en cuanto a lo general, lo que nos pertenece o es propio, sea su índole material o no, y jurídica o de otra especie... facultad de gozar y disponer ampliamente de una cosa. Objeto de ese derecho o dominio. (p.196)

La Constitución Política de la República de Guatemala, establece en el artículo 39, lo siguiente: “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...”

Ese derecho inherente no es absoluto ya que el Estado por razones de utilidad colectiva, beneficio social o interés público puede expropiar la propiedad, en armonía con el fin del Estado que es la realización del bien común. En donde el interés social prevalece sobre el interés particular.

Al respecto el Código Civil, en el artículo 464 da la siguiente definición: “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 artículo 468 del Código Civil, establece: “el propietario tiene 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 derecho de defensa se encuentra plasmado en el artículo 12 de la Constitución Política de la República de Guatemala, el cual indica: “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...”

## **Desahucio en la legislación guatemalteca**

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

A través del juicio de desocupación se tramitan los litigios surgidos entre arrendadores y arrendatarios, sobre la desocupación del bien arrendado por incumplimiento en el pago de las rentas consecuentemente todos los asuntos que se refieran al contrato de arrendamiento regulado en el Código Civil y en la Ley de Inquilinato Decreto 1468:

El juicio sumario de desahucio y desocupación representa uno de los medios de que se vale el legislador para proteger la propiedad; es de conocimiento; el juicio sumario de desocupación no solo procede en los casos de desalojo a los inquilinos y subarrendatarios, sino en cualquier situación en que el detentador tenga obligación de restituir el inmueble o lo use sin ningún derecho ni título justificativo. También se utiliza para obtener una condena en relación con las rentas que deba el inquilino. (Aguirre, 1982, p. 87)

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

la posibilidad de que no se sigan pagando las rentas hasta la efectiva desocupación del bien inmueble.

### **Concepto de desahucio**

Es una acción de lanzamiento, expulsión o desalojo de la propiedad rentada, por un arrendatario o inquilino, por el incumplimiento del contrato o convenio celebrado. Es el “acto de despedir el dueño de una cosa o el propietario de una heredad a un inquilino o arrendatario, por las causas expresadas en la ley o convenidos en el contrato.” (Cabanellas, 2008, p. 181)

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

Por término del plazo fijado en el contrato o por la ley.

Falta de pago: cuando el arrendatario no esté solvente con el pago de la renta o adeuda por lo menos dos meses vencidos.

Infracción de cualquiera de las cláusulas estipuladas en el contrato. Cuando exista alguna prohibición expresa y no se cumpla.

Destinar a un uso o servicio diferente, al pactado dentro del contrato; que le de uso a la cosa arrendada con fines contrarios a la moral, al orden público y a la salubridad pública.

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

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

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

### **Características**

En el proceso sumario de desahucio y rentas atrasadas, la principal prueba que ha de presentar el arrendador es el contrato, pues es el medio de valor probatorio auténtico, legítimo y único, dentro del cual están plasmadas las condiciones bajo las cuales ha sido otorgado el uso y goce de un bien mueble o inmueble, a un arrendatario, a quién se pretende desaloje o desocupe el bien. Nunca un juzgador va a darle valor probatorio a una prueba que esté basada en hechos negativos, que no tengan certeza, prohibidos por la ley o que entorpezcan la marcha regular del proceso. Por lo que se considera; muy acertado Carnevali, (1993), al decir que no son los hechos sino las afirmaciones, las que darán el valor probatorio a una prueba.

En el mismo texto Melendo (1965) señala que Goldschmidt al referirse a la prueba declara:

Se llaman afirmaciones las manifestaciones hechas por una parte al juez, respecto del conocimiento de hechos o derechos, que están destinadas y son adecuadas por su propia naturaleza a producir la sentencia solicitada por ella. Las afirmaciones son simples comunicaciones de conocimiento y no declaraciones de voluntad. (p. 287)

La legislación guatemalteca indica que, si hubiere hechos controvertidos en un proceso, se abrirá a prueba, ya sea al presentar la demanda o en la contestación de esta, quién ofrece los medios de prueba ha de suministrarlos.

El artículo 126 del Código Procesal Civil y Mercantil señala:

Las partes tienen la carga de demostrar sus respectivas proposiciones de hecho. Quién pretende algo ha de probar los hechos constitutivos de su pretensión; quién contradice la pretensión del adversario, ha de probar los hechos extintivos o las circunstancias impeditivas de esa pretensión.

## **Procedimiento**

El juicio sumario de desahucio y desocupación está regulado en el Código Procesal Civil y Mercantil Decreto el cual en su artículo 236 establece que: “todas las cuestiones que se susciten con motivo del contrato de arrendamiento deberán ventilarse por el procedimiento sumario.”

El Código Procesal Civil y Mercantil en su artículo 237 establece que:

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

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

En el artículo 240 del Código Procesal Civil y Mercantil establece que:

Si los documentos acompañados por el actor a su demanda, se comprobare la relación jurídica afrontada por éste, el juez al emplazar al demandado, deberá apercibirlo de que, si no se opone dentro plazo 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:

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

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

La realidad de la problemática del juicio sumario de desahucio es que no se cumple con los plazos establecidos por la ley, porque es un proceso que es demasiado tardado ya que éste dura según el análisis de varios juicios, un promedio aproximado de 1 año a 1 año y 6 meses con lo que se perjudica al arrendante porque que en el lapso de tiempo que dura el procedimiento no percibe la renta ni en muchos casos recuperan el pago de los meses atrasados, lo más preocupante es que muchos de los bienes inmuebles sufren daños considerables en su estructura, lo que ocasiona al arrendante daños y perjuicios por que deja de percibir los ingresos mientras dura el proceso y sufre daños en su propiedad.

La acción civil sirve para determinar la facultad que tienen las personas de acudir al órgano jurisdiccional para pedir que le sean satisfechas sus pretensiones en las relaciones que se entablan entre los particulares. “La acción civil es el poder jurídico que tiene todo sujeto de derecho, consistente en la facultad de acudir a los órganos jurisdiccionales, exponiendo sus pretensiones y formulando la petición que afirma como corresponde a su derecho.” (Ossorio, 2004, p. 33)

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

Los actos procesales pueden haber hechos puramente naturales y que sin embargo producen consecuencias jurídicas de la máxima importancia, como ocurre con el nacimiento y con la muerte. Por el contrario, existen otra clase de hechos que son jurídicos por las consecuencias que producen, pero en los cuales tales consecuencias están determinadas por la intervención de la voluntad humana, sea en forma expresa o tácita. A esta clase de hechos jurídicos se les denomina propiamente actos jurídicos.

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

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

El acto procesal tiene un carácter importante dentro del proceso que, por la intervención de la voluntad humana, por la cual se crea, modifica, o extingue alguna de las relaciones jurídicas que componen la institución procesal. “Los actos procesales son los que por medio del cual el proceso se realiza, de modo que aquel ha de producir sus consecuencias en forma directa en el proceso.” (Montero y Chacón, 2002, p. 212)

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

Montero y Chacón (2002) establecen requisitos fundamentales para que se lleve a cabo el acto procesal de conformidad con lo regulado por la ley los cuales son los requisitos subjetivos, objetivos y actividad.

Son los que hacen referencia a que el acto debe ser realizado por la persona que la ley establece como sujeto del mismo, a la aptitud de este, esto es a la concurrencia en él de las calidades que la ley impone, y a la voluntad entendiéndose que debe estarse a la voluntad manifestada y no a la real. (p. 216)

El acto procesal debe ser genéricamente posible, idóneo para la finalidad que se busca y además justificado. En consecuencia, los requisitos objetivos son la posibilidad, idoneidad y causa.

Los requisitos objetivos se refieren al objeto del mismo acto, a aquello sobre lo que recae, que tiene que ser posible, determinado, idóneo y lícito, y a la cauda del acto, entendida como finalidad objetiva para la que la ley lo ha previsto.” (Montero y Chacón, 2002, p. 216)

Los requisitos de actividad son los últimos que se deben citar para concluir con las exigencias que deben cumplir los actos procesales dotados de eficacia según la doctrina. “Los requisitos de actividad son los que se concretan en el lugar, tiempo y forma determinado atendiendo

su mayor transcendencia y regulación de las normas procesales.”  
(Montero y Chacón, 2002, p. 216)

Montero y Chacón (2002) son del criterio que

Debe de distinguirse la circunscripción o territorio jurisdiccional, como la sede o población que sirve de residencia al órgano jurisdiccional dentro de esa circunscripción y el local o recinto topográfico como lo denominan los diferentes autores, que es donde tiene su asiento físico el tribunal.

Es importante esta diferenciación que realiza en cuanto a los requisitos de actividad referidos al lugar, porque ella permite precisar con su propia naturaleza, las actuaciones que se lleven a cabo dentro de la circunscripción, sede y local o fuera de ellos a través de los llamados despachos, exhortos y suplicatorios.

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

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

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

Constituye un vocablo de constante uso en materia jurídica, porque significa espacio de tiempo que la ley unas veces, el juez en otras o las partes interesadas fijan para el cumplimiento de determinados hechos jurídicos, generalmente de carácter civil o procesal. (Ossorio, 2004, p. 759)

Es importante conocer la clasificación de los plazos para poder aplicar cada uno a las circunstancias que se puedan presentar dentro del proceso por consiguiente (Montero & Chacón 2002) los clasifican de la siguiente manera: “Plazos impropios estos son los que la ley establece para que el personal de los tribunales señale términos, dictar sentencias, realizar notificaciones, entre otros.” (p.122)

Para Montero & Chacón (2002) Plazos judiciales o propios son aquellos que el juez señala como por ejemplo el plazo extraordinario de prueba que se establece en el artículo 124 del Código Procesal Civil y Mercantil (p.124) Estos plazos se encuentran mencionados en la ley, pero sólo en cuanto a su duración máxima, y más en algunas situaciones la ley no señala ningún plazo y no por ello el juez se encuentra imposibilitado de fijarlo.

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

Plazos prorrogables e improrrogables esta división se hace en atención a que puede extenderse o no para el cumplimiento de los actos procesales. En principio, no hay ningún impedimento para que el juez pueda extender los plazos que él mismo ha fijado, si no está señalada su duración máxima en la ley o bien dentro de ella. Los plazos legales son por lo general improrrogables, a menos que la misma ley lo permita. Así ocurre, por ejemplo, en el término ordinario de prueba que puede prorrogarse por diez días más a solicitud de parte. En cambio, son improrrogables los términos que se conceden para la interposición de los recursos. (p.126)

Cabe resaltar de forma breve los antecedentes de la contratación “la cual, durante los tiempos anteriores al derecho romano, en donde al contrato se le daba la connotación de una solución pacífica provocada mediante el delito, concretándose para el efecto al mundo jurídico del mando del rey.” (Contreras, 2010, p. 25) Es decir, que lo pactado en ese instrumento desde ese entonces era considerado como ley que regía la actividad regulada en el mismo; en otros casos era utilizado en conciliaciones de personas, donde se establecía el acuerdo a que habían llegado.

Godoy señala que: “en el derecho romano, el contrato tiene una significación especial, referida a aquellos supuestos en los que el acuerdo de voluntades podía producir plena obligatoriedad.” (2007, p. 18). Es decir, que el elemento fundamental de la contratación es el consentimiento el cual crea derechos y obligaciones para ambas partes. En esencia, la observancia de una forma especial se admitió en algunos contratos verbales, palabras prescritas en forma de preguntas y respuestas. “En los contratos verbales la causa consistía en la transcripción realizada en los libros del pater familia, como consecuencia de operaciones jurídicas libremente consentidas por las partes.” (Contreras, 2010, p. 26)

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

Asimismo, se puede establecer que la obligatoriedad que tiene el contrato se ha mantenido en diversas manifestaciones, dando lugar a una diversidad de sistemas de contratación. Y es de esta manera que han surgido un sin fin de contratos para satisfacer diversas necesidades, los cuales han sido contenidos en varios cuerpos legales a lo largo de la

historia: “...A partir del movimiento codificador del derecho civil, culminante con la promulgación en 1804 del Código Civil Francés (Código de Napoleón) desde el siglo pasado, se ha comenzado la tarea de codificar y sistematizar las normas dispersas.” (Contreras, 2010, p. 26)

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

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

documento público, por la más novedosa y ágil introducción de los medios electrónicos e informáticos actuales.

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

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

## **Legislación de México**

México es un caso interesante para analizar, el juicio especial de desahucio es por naturaleza ejecutivo y, por tanto, la sentencia que ahí se dicte debe decidir sobre la procedencia de la ejecución, es decir, del requerimiento y apercibimiento de lanzamiento que se hace en el auto inicial. Por ello, la interpretación armónica de los artículos 490, 492 y

496 del Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal, debe ser lógicamente en el sentido de que “la sentencia condenatoria, deja viva la providencia de lanzamiento de que se apercibe inicialmente al inquilino”. Recuperado 27 de noviembre de 2020 <http://www.aldf.gob.mx/archivoab814182c8da973b9fba2cabed6183b5.pdf>

La expresión providencia de lanzamiento, que utiliza el artículo 492 no puede circunscribirse al acto procesal, sino a la decisión de lanzamiento, porque entre providencia de lanzamiento y sentencia de lanzamiento no hay diferencia sustantiva, en tanto que la segunda decide sobre la procedencia de la primera, declarándola subsistente, y señalando el plazo para la desocupación que será el que falte para completarse el previsto en el artículo 490.

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

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

Además, el lanzamiento decretado en la sentencia debe suspenderse en virtud del pago de las pensiones debidas, pues no puede ejecutarse cuando la situación sobre la que juzgó ha variado; lo único que sustenta la sentencia condenatoria es la falta de pago, ejecutándose éste, se extingue el hecho que la sustenta y que legalmente hacía procedente el lanzamiento derivado del juicio de desahucio. La interpretación aquí establecida respecto del artículo 492 está en armonía con el espíritu y la intención que han motivado al legislador en la materia inquilinaria, pues además de que favorece al arrendatario, parte débil en la relación contractual, en la medida que el pago de las rentas debidas suspende el lanzamiento decretado en la sentencia, respeta los derechos del arrendador, pues si a través del juicio especial de desahucio solicitó el lanzamiento por la falta de pago de las mensualidades y no la terminación del arrendamiento, al cumplir el inquilino con su obligación de pago, satisface el derecho del arrendador, de recibir las rentas más las costas causadas.

Una correcta interpretación del artículo 482 del Código de Procedimientos Civiles del Estado de Sinaloa, resultante de la apreciación de ese dispositivo, en relación con las demás disposiciones por las que se rige el juicio especial de desahucio, revela que la facultad conferida al Juzgador, para dejar insubsistente el apercibimiento de lanzamiento y dar por concluido el procedimiento cuando el inquilino exhibe el recibo o el importe total de las rentas adeudadas, sólo se refiere precisamente a “la providencia de lanzamiento que se decreta en el auto inicial, con la que se apercibe a la parte demandada en la primera diligencia, regulada por el artículo 476 del ordenamiento procesal invocado”. Recuperado 27 de noviembre de 2020 <http://www.aldf.gob.mx/archivoab814182c8da973b9fba2cabed6183b5.pdf>

Pero no a la diligencia de lanzamiento que el juez ordena en ejecución de la sentencia ejecutoriada de desahucio, por la que se resolvió la controversia; porque si la exhibición indicada se hace, cuando ya hay sentencia ejecutoriada en cuyo cumplimiento se ordenó la desocupación y entrega del inmueble arrendado, el acto del inquilino no puede tener por consecuencia legal, la de evitar la ejecución de la sentencia y dar por terminado el procedimiento, sino que sólo podrá tener por efecto el de liberar al consignante de la condena al pago de las rentas adeudadas contenida en la sentencia, y en su caso, liberar los bienes embargados.

## A. Proceso de desahucio

De conformidad con el Artículo 489 del Código de Procedimientos Civiles, para el Distrito Federal, y demás preceptos relativos al juicio especial de desahucio, para la procedencia de dicho juicio, no se requiere que la falta de pago de rentas sea imputable al inquilino, ya que ese tipo de juicios se funda únicamente en la simple falta de pago de dos o más mensualidades sin hacer distinción alguna. Es decir, no se establece si “la falta de pago debe ser o no imputable al arrendatario, de modo que, aunque tal falta de pago no le sea imputable, éste habrá de liberarse pagando o demostrando el pago”. Recuperado 27 de noviembre de 2020 <http://www.aldf.gob.mx/archivoab814182c8da973b9fba2cabed6183b5.pdf>

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

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

## B. Legislación

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

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

Artículo 2448 C.- “La duración mínima de todo contrato de arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación será de un año forzoso para arrendador y arrendatario, que será prorrogable, a voluntad del arrendatario, salvo convenio en contrario.” Recuperado 27 de noviembre de 2020 <http://www.aldf.gob.mx/archivo-ab814182c8da973b9fba2cabed6183b5.pdf>

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

Artículo 2448 D.- “Para los efectos de este capítulo, la renta deberá estipularse en moneda nacional.” Lo anterior es un criterio muy acertado, por cuanto muchos arrendadores en la mayoría de los países latinoamericanos obligan a los arrendatarios a pactar cláusulas tales como la devaluación de la moneda nacional con relación al dólar de Estados Unidos de América o U.S.A. o sea que la renta deberá pagarse en forma directamente proporcional al precio del dólar, si este sube, también sube la renta en la misma proporción.

El Artículo 2398, segundo párrafo, establece: “El arrendamiento no puede exceder de diez años, para las fincas destinadas a habitación, de quince para las fincas destinadas al comercio y de veinte para las fincas destinadas al ejercicio de una industria.” Esta disposición constituye en alguna forma un beneficio para el arrendador, aun cuando es lo que podríamos considerar a largo plazo, diez años, pero al fin el contrato de arrendamiento no puede ser prorrogado por ningún motivo y termina su vigencia totalmente por ministerio de Ley, quedando nuevamente a disposición el inmueble del arrendador.

Por su parte el Artículo 2448 H, preceptúa que: “El arrendamiento de fincas urbanas destinadas a la habitación, no termina por la muerte del arrendador ni por la del arrendatario, sino por los motivos establecidos en las Leyes.” Esta disposición la aplican en El Salvador y Costa Rica en

forma expresa como queda antes anotado. Recuperado 27 de noviembre de 2020 <http://www.aldf.gob.mx/archivo-ab814182c8da973b9fba2cabed6183b5.pdf>

## **Legislación de España**

El llamado Código Penal de la Democracia ha reintroducido en su articulado como delito la ocupación pacífica de bienes inmuebles como ya hiciera el Código Penal de 1848 (art. 430), la adición de 1850 (art. 441), el Código Penal de Carlos VII (aunque no tuvo vigencia en toda España, art. 429), y el Código Penal de 1928 (art. 709); llegando este último, el Código de la Dictadura de Primo de Rivera, a considerar como “delito de sedición la comisión simultánea o la reiterada de este delito en un breve período de tiempo en un mismo término municipal”. Recuperado 26 de noviembre de 2020 <https://www.conceptosjuridicos.com/codigo-penal/>

El primero de los Códigos Penales españoles, de 1822, sólo tipificaba como delito la usurpación (despojo, en terminología de la época) pacífica cuando se trataba de bienes públicos o comunales (art. 341). En el Código Penal de 1870 (arts. 607.4.º y 609) y en el Código Penal de 1932 (arts. 582.4.º y 584), la ocupación pacífica parece relegarse a la categoría de falta.

Otra interpretación llevaría al absurdo jurídico y debe rechazarse toda interpretación que conduzca a el argumento absurdo; pues no tendría sentido que se tipificase como falta: 1.º la entrada en heredad ajena cerrada o en la cercada, si estuviere manifiesta la prohibición de entrar, o 2.º el sólo hecho de entrar en heredad murada y cercada sin permiso del dueño; y se considerase atípica la conducta más grave de ocupar sin autorización debida o mantenerse contra la voluntad de su titular, que implica necesariamente una previa entrada.

Lo mismo puede predicarse del Código Penal de 1944, si bien limitado al sólo hecho de entrar en heredad murada o cercada sin permiso del dueño (art. 590). Desde la adición del Texto refundido de 1973 por la Ley Orgánica 3/1989, de 21 de junio, de “actualización del Código Penal, y hasta el CP de 1995, la persecución de tal conducta quedó condicionada a la previa denuncia del perjudicado”. Recuperado 27 noviembre de 20202 <https://www.conceptosjuridicos.com/codigo-penal/>

Tras la reintroducción en el Código Penal de 1995 de la ocupación pacífica de bienes inmuebles como delito ha existido una oposición por diversos operadores jurídicos a la aplicación del artículo 245.2 del Código Penal, una gran permisividad institucional a favor de la ocupación, y diversos intentos parlamentarios de derogación. Así, algunas asociaciones de abogados como ALA, Asociación Libre de

Abogados en Madrid, o ACDDH Asociación Catalana Para la Defensa de los Derechos Humanos en Barcelona, y el Informe Análisis socio-jurídico sobre la necesidad de derogar el artículo 245.2 del Código Penal, elaborado por la Comisión de Defensa de los Derechos de las Personas del Colegio de Abogados de Barcelona.

El cual no fue asumido por la Junta que presidía el Colegio, han mostrado la necesidad de derogar el artículo 245.2 del texto punitivo, comportándose como una auténtica red de profesionales de la justicia, especializada en la defensa legal de la protesta; la Fiscalía del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña concluyó que la entrada en vigor de la Ley 1/2000, de 7 de 14/02/2019 enero, de Enjuiciamiento Civil podría entrañar una derogación tácita de la norma penal; Jueces para la Democracia, “tras el congreso anual celebrado en Santander los días 7, 8 y 9 de noviembre de 1996, acordó solicitar al Parlamento Español la derogación del art. 245.2 del Código Penal”. Recuperado 27 de noviembre 2020 <https://www.conceptosjuridicos.com/codigo-penal/>

El Defensor del Pueblo ha mediado instando sesiones temporales de otros inmuebles vacíos o el retraso del desalojo de okupas y considera que ha de ser la jurisdicción civil, con sus correspondientes acciones, la más adecuada para reponer a los propietarios en la posesión de sus inmuebles y que en el supuesto de que esas acciones civiles no ofrezcan

unas respuestas eficaces y rápidas, deberán ser modificadas para lograr que dichos propietarios reciban la protección y tutela que merecen, de modo que el Derecho penal y las sanciones que de él se derivan, queden reservadas para supuestos muy limitados y para aquellos casos en los que el Derecho civil se haya mostrado inoperante.

El Gobierno atendiendo a una proposición no de ley del Parlamento de Cataluña, concedió el indulto por Real Decreto 2462/2000, de 1 de diciembre de 2000, a un okupa condenado por los disturbios ocasionados en una manifestación de protesta tras el desalojo del Cine Princesa y en la VI Legislatura (1996-2000) y VII Legislatura (2000-2004) se han presentado un total de cuatro Proposiciones de Ley Orgánica para la despenalización de la ocupación de inmuebles ajenos que no constituyan morada proponiendo que el “apartado 2 del artículo 245 quedase sin contenido y que los Jueces y Tribunales procediesen a revisar de oficio las sentencias condenatorias dictadas en aplicación de dicho tipo penal”. Recuperado noviembre 2020 [https://www.boe.es/eli/es/l/1870/06/18/\(1\)](https://www.boe.es/eli/es/l/1870/06/18/(1))

Asimismo, existe un sector doctrinal y jurisprudencial que, al amparo del manido principio de intervención mínima, pretende restringir el ámbito de aplicación del artículo 245.2 del Código Penal, so pretexto de existir una protección del patrimonio inmobiliario en el orden jurisdiccional civil, a través de la asimilación del ocupa al precarista, las acciones

registrales, petitorias y posesorias (juicios verbales de tutela sumaria de la posesión); y desde la entrada en vigor de la Ley Orgánica 4/2015, de 30 de marzo, de Protección de la Seguridad Ciudadana, una protección del patrimonio inmobiliario en la vía administrativa (art. 37.7 LOPSC).

La reciente Ley 5/2018, de 11 de junio, de modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil:

Con relación a la ocupación ilegal de viviendas, coloquialmente conocida como desahucio exprés contra las ocupaciones, viene a profundizar en una posible derogación si no tácita, sí de facto de la norma penal, cuando el perjudicado por la ocupación ilegal se trate de una persona física propietaria o poseedora legítima por otro título de una vivienda o parte de ella, de entidades sin ánimo de lucro con derecho a poseerla, y de entidades públicas propietarias o poseedoras legítimas de vivienda social; quedando reducido en la práctica el ámbito penal a las entidades con ánimo de lucro (bancos, fondos buitres). Recuperado 27 noviembre de 2020 <https://www.boe.es/buscar/pdf/2000/BOE-A-2000-323-consolidado.pdf>

Ejercitada por la persona física, entidad sin ánimo de lucro, o entidad pública la acción civil, y recuperada la posesión que es lo que verdaderamente le interesa) por parte del propietario o poseedor legítimo por otro título de una vivienda o parte de ella, con normalidad no ejercerá posteriormente la acción penal para interesar la condena por este delito. La acusación pública, pese a tratarse de un delito perseguible de oficio, y al que no es de aplicación el principio de oportunidad reglada, tampoco podrá ejercitar esa acción penal sin previo

conocimiento de la noticia criminis si no existe denuncia, querrela, o atestado policial, formando parte de la cifra negra de delitos.

Los partidarios de la no intervención penal ante el movimiento okupa sostienen que estamos ante un delito de nuevo ajena al Derecho histórico español por cuya necesidad político-criminal es más que dudosa, es más que una manifestación de «cultura alternativa», lo cual siempre, si es ejercido sin violencia o intimidación sobre las personas, puede suponer unas gotas de heterodoxia o, simplemente, diversión, a la vida ordinaria.

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

El Estado aplica siempre la consecuencia penal de lo injusto, allí donde la civil (ejecución forzosa, restitución, indemnización) no le parece suficiente para reprimir lo injusto. Cuando, como en el caso de homicidio, violación, etc., la indemnización civil no puede constituir la reparación de la perturbación jurídica. Cuando el orden jurídico atribuye a un bien jurídico atacado un valor especialmente alto y quiere expresar,

por tanto, la desaprobación del ataque en forma particularmente enérgica. Cuando la frecuencia de la agresión, el incremento de ciertos delitos hace sentir la necesidad de crear una contrapartida suficiente, por medio de una rigurosa amenaza penal. El delito, definido según su contenido, es, por tanto, el ataque a los intereses jurídicamente protegidos, especialmente peligroso, a juicio del legislador, para el orden jurídico existente.

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

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

tutela frente a las intromisiones ilegítimas contra la propiedad y la posesión. El delito tipificado en el artículo 245.2 cumple una función de prevención general, más que de prevención especial en concreto, habida cuenta de la levedad de sus penas.

Esto quiere decir que el legislador, al incluirlo en el Código Penal de 1995 ha puesto un "plus" de desvalor sobre dicha conducta, que durante los años 80 y 90 adquirió especial virulencia en España. En los últimos años, la ocupación de bienes inmuebles, lejos de ser un fenómeno aislado y tendente a la eliminación, se ha multiplicado exponencialmente. Así lo atestiguan los datos de las Memorias de la Fiscalía General del Estado.

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

#### A) Asimilación del okupa al precarista

A través de esta ficción jurídica, y como medio para lograr la recuperación de la plena posesión de una finca rústica o urbana, se le pasaría a considerar al okupa como un precarista (art. 250.1. 2.º Ley de enjuiciamiento Civil) ; y ello pese a no haber sido «cedida» la finca por el dueño, usufructuario o persona con derecho a poseer. Esta

equiparación del okupa al precarista supone una perversión del proceso civil y una utilización torticera y desnaturalizada del mismo, así como una rotura con los esquemas clásicos y una crisis del sistema.

Este cauce conocido como desahucio por precario plantea un problema de inexactitud conceptual, dado que, en los supuestos de ocupación ilegal, no existe realmente tal precario, puesto que no hay ni un uso tolerado por el propietario o titular del legítimo derecho de poseer, ni ningún tipo de relación previa con el ocupante.

B) Protección civil a través del registro de la propiedad (acción real registral del artículo 41 Ley Hipotecaria) Existe para los bienes inmuebles la posibilidad de inscripción de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles» en el Registro de la Propiedad (art. 1 Ley Hipotecaria), lo que ofrece una publicidad oficial de la situación jurídica de los mismos, tratando con ello de dar firmeza y seguridad al tráfico jurídico, tanto para el adquirente de buen fe, como para aquellas personas que figuren inscritas como sus titulares. El Ordenamiento Jurídico ofrece a estos últimos la posibilidad de hacer valer su derecho inscrito a través del juicio verbal frente a quienes se opongan a ellos o perturben su ejercicio (arts. 41 Ley Hipotecaria y 250.1. 7.º Ley de enjuiciamiento Civil), sin disponer de

título inscrito que legitime la oposición o la perturbación. Recuperado 26 de noviembre de 2020, [https://www.boe.es/eli/es/d/1946/02/08/\(1\)/com](https://www.boe.es/eli/es/d/1946/02/08/(1)/com)

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

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

Para las relaciones jurídico-reales no inscritas o que no pueden llegar a inscribirse (posesión no basada en la titularidad de un derecho real como es la del mero usucapiente), y que forman parte del patrimonio inmobiliario de una persona, el Derecho civil ofrece los antiguos interdictos de tutela de la posesión de bienes inmuebles, ahora juicios sumarios, que se dilucidan también a través del juicio verbal (art. 250.1. 4.º.I Ley de Enjuiciamiento Civil). Recuperado 27 noviembre de 2020 <https://www.boe.es/buscar/pdf/2000/BOE-A-2000-323-consolidado.pdf>

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

En contra de esta última limitación, el despojado, que ostenta la posesión como derecho (posesión incorporal del despojado durante un año desde el despojo conforme al art. 460. 4.º Código Civil), ¿puede cederla; y, por lo tanto, ejercitar el cesionario el interdicto (hoy juicio verbal sumario) durante el tiempo que resta hasta el transcurso de un año desde el despojo.

Se trata pues, de un supuesto de adquisición de la posesión como derecho, «la adquisición de la posesión incorporal del despojado, cuando éste cede al adquirente la facultad de reclamarla del despojante», quedando legitimado el cesionario para el ejercicio de todas las acciones que corresponderían al cedente (despojado) si éste se las hubiera transmitido por venta en escritura pública de un inmueble por el despojado a un tercero si de la misma no se deduce la voluntad de excluir la transmisión de la posesión como derecho.

Sin perjuicio de ejercitar las acciones oportunas (acciones petitorias) en el proceso plenario declarativo correspondiente en virtud de la relación jurídica que vincula al sujeto con la cosa, el dueño puede ejercitar la acción reivindicatoria, el usufructuario la vindicativo usufructus. La protección posesoria no interdictal sigue siendo posible en juicio ordinario, aunque por su lentitud y mayor coste no se emplee. No puede obviarse la acción reivindicatoria (art. 348.2 Código Civil).

D) Desahucio exprés contra las ocupaciones (art. 250.1. 4.º.II Ley de Enjuiciamiento Civil)

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

El legislador, en el Preámbulo de la reciente Ley 5/2018, de 11 de junio, de modificación de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil:

en relación a la ocupación ilegal de viviendas, igual que los referidos autores, reconoce que ninguno de los cauces legales actualmente previstos en la vía civil, para procurar el desalojo de la ocupación por la fuerza de inmuebles, resulta plenamente satisfactorio, y que tampoco encuentra protección suficiente la función social que han de cumplir las viviendas que tienen en su haber las entidades sociales o instrumentales de las Administraciones públicas, para ser gestionadas en beneficio de personas y familias vulnerables, puesto que un porcentaje demasiado elevado del referido parque de viviendas se encuentra ocupado de forma ilegal, especialmente en los núcleos urbanos. Con la finalidad de obtener una respuesta ágil y eficaz, al margen del Derecho penal, la mencionada Ley 5/2018, «adecua y actualiza el tradicional interdicto de recobrar la posesión para una recuperación inmediata de la vivienda ocupada ilegalmente. Recuperado 27 noviembre de 2020. <https://www.boe.es/buscar/pdf/2000/BOE-A-2000-323-consolidado.pdf>

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

Procedimiento que restringe la legitimación activa a la persona física que sea propietaria o poseedora legítima por otro título, las entidades sin ánimo de lucro con derecho a poseerla y las entidades públicas propietarias o poseedoras legítimas de vivienda social. En definitiva, se trata de un juicio verbal sumario sin efecto de cosa juzgada para recuperar la posesión de una vivienda o parte de ella ocupada ilegalmente con la particularidad social de que si el ocupante ilegal se encontrara en situación de vulnerabilidad social, se regula la obligación de trasladar a los servicios públicos competentes comunicación sobre la situación del mismo por si procediera su actuación, siempre que otorgara su consentimiento.

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

## **Propuesta de solución**

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

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

El inquilinato confiere el derecho de utilizar un bien por un periodo determinado y establece una relación entre el propietario o arrendador y la parte que contrata el uso del bien o arrendatario.

En cuanto al procedimiento para la aplicación de la norma jurídica de conformidad con el Código de Procedimientos del año 1877, se estipulaba que el juicio sumario de desocupación era procedente cuando se fundaba en los siguientes aspectos:

- a) en el cumplimiento del término estipulado en el contrato; b) en el cumplimiento del plazo que se fija por el Código Civil para la terminación del contrato por tiempo indefinido; c) en la falta de pago de una sola de las pensiones o de la que se hubiere convenido de forma expresa y; 4) en la infracción manifiesta de cualquiera de las condiciones reguladas a través del Código Civil.

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

Cabe resaltar de forma breve los antecedentes de la contratación: “La cual, durante los tiempos anteriores al derecho romano, en donde al contrato se le daba la connotación de una solución pacífica provocada mediante el delito, concretándose para el efecto al mundo jurídico del mando del rey” (González, 2017, p.25). Es decir, que lo pactado en ese instrumento desde ese entonces era considerado como ley que regía la

actividad regulada en el mismo; en otros casos era utilizado en conciliaciones de personas, donde se establecía el acuerdo a que habían llegado.

Puig (1974) señala que: “En el derecho romano, el contrato tiene una significación especial, referida a aquellos supuestos en los que el acuerdo de voluntades podía producir plena obligatoriedad” (p.2). Es decir, que el elemento fundamental de la contratación es el consentimiento el cual crea derechos y obligaciones para ambas partes.

En esencia, la observancia de una forma especial se admitió en algunos contratos verbales, palabras prescritas en forma de preguntas y respuestas. “En los contratos verbales la causa consistía en la transcripción realizada en los libros del pater familia, como consecuencia de operaciones jurídicas libremente consentidas por las partes.” (Puig, 1974, p.3)

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

Asimismo, se puede establecer que la obligatoriedad que tiene el contrato se ha mantenido en diversas manifestaciones, dando lugar a una diversidad de sistemas de contratación. Es de esta manera que han surgido un sin fin de contratos para satisfacer diversas necesidades, los cuales han sido contenidos en varios cuerpos legales a lo largo de la historia: “A partir del movimiento codificador del derecho civil, culminante con la promulgación en 1804 del Código Civil Francés (Código de Napoleón) desde el siglo pasado, se ha comenzado la tarea de codificar y sistematizar las normas dispersas” (Ruiz, 1983, p.26). En la época del cristianismo el protagonista del contrato es la sociedad, los individuos pactan y se someten a lo que el bien común les reclame.

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

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

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

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

De lo anterior, el postulante define que el contrato es una institución por medio del cual se crea un negocio jurídico en el que intervienen dos o más personas con capacidad para contratar y voluntad propia para crear, modificar o extinguir derechos y obligaciones sobre una cosa determinada. Existiendo entre estos una diversidad que se pueden mencionar civiles, laborales, administrativos, mercantiles. Las particularidades de este contrato son varias, pero Domínguez (2018)

indica de una forma clara y concisa que las características son “Consensuales, bilaterales, onerosas, conmutativas, temporales, (p.60)

Se puede referir que dichas características se deducen de la siguiente manera: a) consensual, por cuanto sólo se perfecciona con el simple acuerdo de voluntades, y en consecuencia, genera obligaciones a cargo de las partes; b) bilateral, del mismo contrato derivan obligaciones recíprocas para las partes; c) oneroso, por el pago el cual implica ventajas como sacrificios para el arrendador y el arrendatario; d) conmutativo, debido a que ambas partes están en condiciones de conocer con certeza cuales son las ventajas que les va a reportar su celebración; e) temporal, refiriéndose en sí a que el legislador trato de prevenir que la propiedad no se encuentre desprovista por largo tiempo del derecho de uso; existe plazo determinado; f) principal, porque existe independiente y subsiste por sí solo, no necesita de otro instrumento para nacer a la vida jurídica; g) de tracto sucesivo, pues su cumplimiento se prolonga necesariamente a través del tiempo, lo que origina el uso y goce de la prestación de forma continua por cada una de las partes. Es decir, que uno usa el bien inmueble por tiempo determinado y el otro recibe la prestación del pago por el alquiler bien inmueble según lo convenido por ambos.

Un bien inmueble que sea una casa, habitación o local no puede ser dado en arrendamiento, sin que el mismo reúna las condiciones de higiene y de salubridad. El arrendador tiene que encargarse de la presentación de la tarjeta de habitabilidad del inmueble, que es expedida a través del funcionario competente, para que el contrato pueda ser otorgado.

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

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

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

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

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

Este tipo de contrato es de carácter temporal, no puede ser celebrado a perpetuidad, debe en el mismo fijarse el plazo. Está regulado la terminación de este contrato en los Artículos 1928 al 1940 del Código Civil guatemalteco, las causales por las cuales las partes pueden terminar con el mismo y que son específicas para cierto tipo de contrato de arrendamiento y aplicables únicamente a los arrendamientos de locales y viviendas.

Según Viteri (2007) este contrato finaliza: “Por convenio expreso, por nulidad o por rescisión del contrato, por pérdida o destrucción total de la cosa arrendada y por expropiación o evicción de la cosa arrendada.”  
(p.350)

Esto se entiende que es por:

- a) Convenio expreso, debido a que el contrato nace del consentimiento de ambas partes y de igual manera puede darse por finalizado;
- b) Por nulidad, la cual se conoce como absoluta o relativa declarada judicialmente termina el negocio jurídico y la rescisión, puede ser voluntaria o judicial la cual provoca que las cosas regresen al estado que tenían antes de su celebración;
- c) Pérdida o destrucción total de la cosa arrendada, esto sucede debido a que si la cosa o bien se destruye termina el contrato ya que, si la misma no sería entregada, no hay pago, y el contrato quedaría sin efecto y ello provocaría la extinción de las obligaciones por ambas partes.

El Artículo 1930 del Código Civil guatemalteco regula:

Puede rescindirse el arrendamiento: 1°. Si el arrendador o el arrendatario faltan al cumplimiento de sus respectivas obligaciones; 2°. Si, tratándose de una finca rústica, el arrendatario abandona las plantaciones existentes al tiempo de celebrar el contrato o no las cultiva con la debida diligencia; 3°. Si entregada la cosa arrendada y debiendo el arrendatario garantizar el pago de la renta, se niega a hacerlo o no lo hace en el término convenido; 4°. Por mayoría de edad del menor, rehabilitación del incapaz o vuelta del ausente, en los arrendamientos que hubieren celebrado sus respectivos representantes con plazo mayor de tres años; 5o. Por subarrendar contra prohibición expresa del arrendador; 6°. Por usar el arrendatario la cosa arrendada con fines contrarios a la moral o al orden público o a la salubridad pública; 7°. Por muerte del arrendatario, si sus herederos no desean continuar con el arrendamiento. Cabe mencionar que en el Artículo 1930. Puede rescindirse el arrendamiento: 1o. Si el arrendador o el arrendatario faltan al cumplimiento de sus respectivas obligaciones; 2o. Si, tratándose de una finca rústica, el arrendatario

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

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

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

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

Según Viteri (2007): “El precio del arrendamiento se denomina renta o alquiler y es la contraprestación que paga el arrendatario, por el uso de goce de la cosa arrendada.” (p.300). Por lo que se entiende que la renta debe ser un acuerdo de voluntades entre ambos tanto el arrendador y el arrendatario deben de fijarla y determinarla antes de plasmarla en el contrato si fuere por escrito por el alquiler del bien inmueble o mueble. Cuando se refiere a que debe ser determinada implica que no solo es la fijación de su monto, sino del período que cubren pues dado que el arrendamiento es un contrato de tracto sucesivo, la renta o alquiler normalmente se refiere a un período del contrato y debe cubrirse de forma periódica conforme a los diferentes períodos convenidos.

La sustentante encontró de diversos autores varias modalidades que revisten a la renta dentro de las cuales puede decir que son, la renta no tiene que consistir necesariamente en una suma de dinero esto como lo indica el Código Civil en el artículo 1880 tercer párrafo:

“La renta o precio del arrendamiento debe consistir en dinero o en cualquier otra cosa equivalente, con tal que sea cierta y determinada”; el pago puede hacerse con moneda nacional o extranjera según lo pactado; el arrendatario debe contar con la oportunidad de pago si bien el arrendamiento puede ser pactado en su forma frecuente, esto es, por períodos mensuales, es posible pactar su duración en períodos diarios,

semanales, quincenales, bimestrales, semestrales, anuales, entre otros; el lugar para efectuarse el pago la cual por lo regular se establece dentro del contrato de arrendamiento como lo pactan ambas partes a su conveniencia o bien es muchas veces efectuado en el domicilio del arrendatario.

### **Creación de mecanismo de desahucio inmediato**

En la actualidad es evidente el daño económico al arrendatario en la República de Guatemala de continuar por dificultad en el desahucio de los inquilinos así mismo evidenciara la necesidad de elaborar un adicional artículo 40 inciso H de la Ley de Inquilinato. Cuando se pone la demanda de desahucio se ubica en la fase declarativa, es decir, el juez tiene que declarar que existe esa deuda y, por tanto, tiene que declarar el desahucio o en caso de que la ley justifique.

Así que la fase declarativa empieza con la demanda y termina con la sentencia.

Una vez que termina la fase declarativa en la que el inquilino ha sido condenado al desahucio, éste tiene que devolver las llaves. Si no las devuelve habría que interponer una nueva demanda, que se llama

demanda ejecutiva, que sirve para ejecutar (incluso por la fuerza) aquello que ha dictado el juez en la fase declarativa.

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

La demanda de desahucio ha de ir firmada necesariamente por abogado y procurador, sea cual sea el importe de la deuda, o la aclaración de los motivos como el tiempo límite que establece la ley.

Ha de interponerse en los juzgados de la ciudad en la que se encuentra la vivienda o por la competencia junto con la demanda hay que aportar copia del contrato de arrendamiento (en principio no es necesario el original). En caso de que no haya contrato hay que aportar pruebas que acrediten la relación de arrendamiento (como emails, resguardos bancarios de los pagos de renta, etc).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Por lo que debe de fortalecerse los conocimientos y funciones de los abogados, procuradores, jueces y personal involucrado en “el desahucio como el acto de despedir el dueño de una causa o el propietario de una heredad a un inquilino o arrendatario, por las causas expresadas en la ley o convenidas en el contrato”.

Por lo anterior es necesaria la adición del artículo 40 inciso H de la Ley de Inquilinato.

A partir de adicionarse al artículo 40 inciso H de la Ley de Inquilinato de la siguiente manera podrá demandarse la desocupación de la vivienda o del local objeto de un contrato de arrendamiento, en cualquiera de los casos siguientes:

- a) Cuando el propietario requiera la vivienda para habitarla él, su cónyuge o concubinario, sus hijos, sus padres o unos y otros,
- b) El propietario de la vivienda o local arrendado amparado en el derecho a la propiedad privada tiene la potestad de solicitar la

desocupación del mismo por medio de una notificación de manera verbal o escrita;

c) Posterior a la notificación se le otorga un mínimo de 15 días hábiles y un máximo de 30 para desocupar el inmueble de forma inmediata.

d) Con relación al depósito recibido al momento de arrendar éste se utilizará para el pago de servicios, luz, agua, teléfono, cable o algún servicio extra.

e) Los alquileres atrasados, deudas de servicios como reparaciones por daños ocasionados a la propiedad justificados deben ser cancelados por el arrendatario.

Se ha podido observar que la necesidad que tienen los seres humanos de vivienda, es a nivel mundial y que no todos tienen los medios económicos para obtenerla en propiedad por lo que optan al arrendamiento, cuyo incumplimiento da lugar al juicio de sumario.

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

El juicio sumario en todos los países y en diversas épocas está definido como el de tramitación abreviada; de rapidez superior y simplificación de formas con respecto al juicio ordinario; pero sin llegar a la celeridad extrema, en la instrucción, vista y eventual ejecución. Este es aplicado en la legislación guatemalteca para la solución de ciertas materias en las que se ventilan asuntos específicos. El juicio sumario en contraposición al ordinario, es por naturaleza, de procedimiento abreviado rápido y simple en la solución de controversias de determinados casos. Tomando como ejemplo y en la materia propia que a cada uno compete, el juicio ordinario muchas veces resuelve en un plazo más corto, aplicando todos los recursos que legalmente caben dentro de este juicio.

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

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

- a. Disponer de un mecanismo de apoyo a las acciones para verificar la adquisición, registro, control, uso e información de los derechos y obligaciones de los arrendatarios.  
Promover el cumplimiento de los deberes y obligaciones de ambas partes en beneficio de reducir los daños económicos a los propietarios de viviendas o locales;

- b. Proporcionar a las autoridades de gobierno y otros usuarios, información sobre el resultado de normativa.
- c. Aportar a través de recomendaciones técnicas y profesionales al mejoramiento de la reducción de daños económicos a los propietarios.

## **Conclusiones**

Con la correcta regulación y efectividad de la ley en torno a lo referente a el contrato de arrendamiento, tomando en consideración a que el juicio sumario de desocupación cuya finalidad es reintegrarle al propietario la posición legal de sus bienes para poder decidir el uso del mismo; depende de la solución de estos conflictos que el juez posea el conocimiento, capacidad y experiencia para la decisión final del proceso.

El juicio sumario de desahucio y rentas atrasadas es un proceso donde se transgrede el derecho de propiedad del arrendador, cuando el arrendatario sigue habitando el bien inmueble, sin hacer efectiva la obligación del pago, antes durante y hasta la sentencia definitiva del juez, pretendiendo éste, el uso y disfrute gratuito del bien inmueble hasta el lanzamiento. El principio de igualdad constitucional confiere a las partes conjuntamente el derecho de presentar en una misma audiencia sus respectivas pruebas; para que hagan valer sus pretensiones al aportar sus pruebas; documentales, testimonios, testigos. Los elementos probatorios los hará valer el juez, basados en los sistemas legales, que están enmarcados dentro de nuestra legislación, así como la sana crítica. El juez tiene facultad para razonar y aplicar la lógica y experiencia.

Se consideró que, en Guatemala, por ser un país que tiene un déficit habitacional elevado, y como consecuencia lógica, existen grandes problemas derivados del mismo, lo cual hace necesaria una legislación adecuada y tribunales capaces encargados de solucionar esos problemas, la solución de manera satisfactoria y expedita al desahucio inmediato por medio de una adición al artículo 40 de la Ley de Inquilinato para que se efectúe el desahucio inmediato, Decreto 1468 del Congreso de la República de Guatemala a consecuencia que los procesos se extienden en un aproximado de dos años.

## Referencias

### Libros

Borda, G. (1974). *Tratado de derecho civil argentino: Contratos. (3ª ed.)*, Argentina: Perrot.

Carnevali, M. (1993). *Derecho de obligaciones*. Venezuela: Consejo de Publicaciones, Universidad de los Andes.

Casafont, P. (1977). *Legislación y jurisprudencia sobre inquilinato en Costa Rica*. Costa Rica: Ediciones Juricentro.

Clemente, F. y Navarro, J. (1968). González, P. (2017). *Delitos contra la libertad individual y otras garantías*. Colombia: Universidad Católica de Colombia.

Contreras, C. (2017). *Cesión de finca a cambio de edificación futura. La posición del cedente*. España: Dykinson.

Garrigues, J. y otros (1976). *Curso de derecho mercantil. (7ª ed.)*, España.

- Hernández, K. y Guerra, D. (2012). *El Principio de autonomía de la voluntad contractual civil, sus límites y limitaciones*. Cuba: Universidad de Cienfuegos.
- Montero., & Chacón. (2002). *Manual de derecho procesal civil guatemalteco*. El Juicio Ordinario, 1.
- Muñoz, N. (2006). *La forma notarial en el negocio jurídico*. Guatemala: Infoconsult.
- Puig, F. (1972). *Compendio de derecho civil español*. (2<sup>a</sup>. ed.), España: Arazandi.
- Puig, F. (1974). *Tratado de derecho civil español*. (2<sup>a</sup>. ed.), España: Revista de Derecho Privado.
- Rezzonico, L. (1971). *Estudio de las obligaciones en el derecho civil*. Argentina: Depalma.
- Rivera, J. (1998). *Instituciones de derecho civil*. (2<sup>a</sup>. ed.), Argentina: Abeledo-Perrot.
- Rogel, C. (2008). *Derecho de cosas*. España: Reus, S.A.

Rodríguez, H. (2001). *Lecturas seleccionadas y casos de derecho civil IV*. Guatemala: Estudiantil Fénix.

Ruiz, D. (1983). *Política y sociedad en el vocabulario de Larra*. España: Centro de Estudios Constitucionales.

Viteri, E. (2007). *Los contratos en el derecho civil guatemalteco. Parte especial*. Guatemala: Serviprensa, S.A.

## **Diccionarios**

Cabanellas, G. (2008). *Diccionario jurídico elemental. 18ª. ed.*, Buenos Aires, Argentina: Heliasta S.R.L.

Ossorio, M. (2006). *Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales. 33ª. ed.*, Buenos Aires, Argentina: Heliasta S.R.L.

## **Legislación**

Asamblea Nacional Constituyente (1985). *Constitución Política de la República de Guatemala*. Guatemala: Tipografía Nacional.

Congreso de la República de Guatemala (1963). *Código Civil*. Decreto Ley 106. Guatemala: Diario de Centro América.

Jefe de Gobierno Enrique Peralta Azurdia, (1963) *Código Procesal Civil y Mercantil*, Decreto Ley 107.

Congreso de la República de Guatemala (1970). *Código de Comercio*. Decreto 2-70. Guatemala: Diario de Centro América.

Congreso de la República de Guatemala (1992). *Ley de Inquilinato*. Decreto 1468 y sus reformas. Guatemala: Diario de Centro América.

### **Legislación internacional**

Código Civil Mexicano Ley de Arrendamientos. México.

De España, j. c. i. r. (1994). Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

## **e-grafía**

Código Civil de la República Argentina;

[https://www.oas.org/dil/esp/codigo\\_civil\\_de\\_la\\_republica\\_argentina.pdf](https://www.oas.org/dil/esp/codigo_civil_de_la_republica_argentina.pdf)

Código de Procedimientos Civiles para el Distrito Federal de México:

<http://www.aldf.gob.mx/archivoab814182c8da973b9fba2cabed6183b5.pdf>.

Código Penal de España; <https://www.conceptosjuridicos.com/codigo-penal/>

Enjuiciamiento Civil España; <https://www.boe.es/buscar/pdf/2000/BOE-A-2000-323-consolidado.pdf>

Ley Hipotecaria España; [https://www.boe.es/eli/es/d/1946/02/08/\(1\)/com](https://www.boe.es/eli/es/d/1946/02/08/(1)/com)