



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

**Desocupación y desahucio en el derecho procesal civil
guatemalteco**
(Tesis de Licenciatura)

José Joaquín Gálvez Palomo

Guatemala, abril 2024

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

**Desocupación y desahucio en el derecho procesal civil
guatemalteco**
(Tesis de Licenciatura)

José Joaquín Gálvez Palomo

Guatemala, abril 2024

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, **José Joaquín Gálvez Palomo**, elaboró la presente tesis, titulada, **Desocupación y desahucio en el derecho procesal civil guatemalteco.**

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, 02 de mayo de 2023

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 asesor del estudiante José Joaquín Gálvez Palomo, ID 000124160. Al respecto se manifiesta que:

- a) Brinde acompañamiento al estudiante en referencia durante el proceso de elaboración de la tesis denominada: “Desocupación y desahucio en el derecho procesal civil guatemalteco”.
- 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.

Se hace la aclaración que el estudiante es el único responsable del contenido de la tesis ya indicada.

Atentamente,


Lic. Conrado Alejandro Catalán Franco

Licenciado
Conrado Alejandro Catalán Franco
Abogado y Notario

Cobán, Alta Verapaz. 8 de enero de 2024

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 revisor metodológico de la tesis del estudiante José Joaquín Gálvez Palomo, ID 000124160, titulada **Desocupación y desahucio en el derecho procesal civil guatemalteco**. Se le advirtió al estudiante sobre el respeto al derecho de autor y que en caso opuesto incurrirá en plagio, lo que constituiría una infracción académica muy grave, aduciendo que el único responsable del contenido de la tesis es el estudiante. Me permito manifestarles que, la versión final de la investigación fue objeto de revisión de forma y fondo, estableciendo que la misma constituye un estudio serio que cumple 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. Karla Judith Luna Riveiro

Licenciada
Karla Judith Luna Riveiro
ABOGADA Y NOTARIA



UNIVERSIDAD
PANAMERICANA

"Sabiduría ante todo; adquiere sabiduría"

Ref. O.I. 75-2024

ID: 000124160

ORDEN DE IMPRESIÓN DE TESIS DE LICENCIATURA

Nombre del Estudiante: **JOSÉ JOAQUÍN GÁLVEZ PALOMO**

Título de la tesis: **DESOCUPACIÓN Y DESAHUCIO EN EL DERECHO PROCESAL CIVIL GUATEMALTECO**

El Decano de la Facultad de Ciencias Jurídicas y Justicia,

Considerando:

Primero: Que previo a otorgársele el grado académico de Licenciado en Ciencias Jurídicas y de la Justicia, así como los títulos de Abogado y Notario, el estudiante ya mencionado, ha desarrollado el proceso de investigación y redacción de su tesis de licenciatura.

Segundo: Que tengo a la vista el dictamen favorable emitido por el tutor, Licenciado Conrado Alejandro Catalán Franco de fecha 2 de mayo del 2023

Tercero: Que tengo a la vista el dictamen favorable emitido por la revisora, Licenciada Karla Judith Luna Riveiro de fecha 8 de enero del 2024.

Por tanto,

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

Guatemala, 22 de marzo del 2024

"Sabiduría ante todo, adquiere sabiduría"



Dr. Enrique Fernando Sánchez Usera
Decano de la Facultad de Ciencias
Jurídicas y Justicia

 1779

 upana.edu.gt

 Diagonal 34, 31-43 Zona 16

Dedicatoria

A Dios Por darme vida, salud y fuerza en todo momento de mi existencia, otorgándome entendimiento y protegerme, siempre librándome de todo mal.

A mis padres Wenceslao (Benche) Gálvez Quiñonez Q.E.P.D. por apoyarme, aconsejarme y ser mi verdadero amigo, siempre presente incondicionalmente cuando más lo necesité, sé que en donde estés, brindarás por este triunfo que anhelaste con todo tu corazón junto a mi amada madre María Bolivia (boly) Palomo Franco, que con sabiduría y certeza sigue siendo una fuente de inspiración en esta dura faena y me ha guiado desde niño por el sendero correcto enseñándome el amor, el temor y el respeto a Dios.

A mis hijos y nietos Luis Mariano, Celeste Estefanía, mis clones Jacob y Joshua Gálvez, mis pelonas bellas, Chloé Isabella y Ariel Alessandra Farro, siempre tratar de dejar en ellos una enseñanza y ejemplo positivos, por siempre animarme a que siguiera adelante con fe y esperanza.

A mis hermanos Luis Mariano Q.E.P.D. sé que estaría orgulloso de su hermanito como siempre lo estuvo, Alejandro (el máster), que con sus ocurrencias y chistes siempre tiene algo bueno que decir y Ana Luz de Fátima, mi hermanita que con sus palabras y consejos siempre me insta a seguir y de una u otra manera me han apoyado también incondicionalmente, los amo.

A mis tías Mi tía María Victoria (tía toti), Olga Eugenia (tía Sheny) por todo el amor que siempre me han dado como madres, sé que están contentas por verme lograr este sueño.

Y a vos Estimado amigo que lees estas líneas y sé que disfrutas el logro de tu amigo desde tu corazón y me alegra y te agradezco por ser parte de mi vida.

Nota: para efectos legales, únicamente el sustentante es responsable del contenido del presente trabajo.

Índice

Resumen	i
Palabras clave	ii
Introducción	iii
Desocupación y desahucio en el proceso civil guatemalteco	1
Del proceso sumario guatemalteco	14
Sentencias de la Corte de Constitucionalidad en juicios sumarios	39
Conclusiones	60
Referencias	62

Resumen

La desocupación está regulada en el Código Procesal Civil y Mercantil de Guatemala, definiendo esta como, expulsión del inquilino arrendatario, por razones distintas, siendo estas, por vencimiento del contrato, y por cualquier incumplimiento de una obligación pactada o legal, con la finalidad de devolver la heredad al dueño arrendador. El desahucio se regula en la Ley de Inquilinato, estableciendo razones para pedir la desocupación del inquilino. Es frecuente ubicar demandas donde el arrendante solicita el cumplimiento de ambas obligaciones, por una parte, como prestación principal reclama la desocupación, y por otra, la retribución de las rentas que dejó de percibir estableciendo de esta manera una dicotomía procesal.

Como objetivo general se realizó un estudio doctrinario y jurisprudencial sobre desocupación en procesos sumarios, estableciendo la interpretación legal en dichos juicios. Como objetivo específico se analizó sentencias de la Corte de Constitucionalidad sobre procesos sumarios, ejecutivos sobre desocupación, cobro de rentas atrasadas, aplicando la metodología de monografía con análisis jurisprudencial para establecer la posible dicotomía entre proceso. además, se abordaron las diferencias entre la desocupación, el desahucio, cobro de rentas no pagadas, teniendo carácter auténtico, novedoso, dotando al lector de un estudio doctrinario, aportando diferencias que tienen dichas figuras legales, cuyos procesos

son distintos; concluyendo que los diferentes procedimientos seguidos son adecuados, apegados a derecho, respetando el debido proceso por los jueces, los honorables Magistrados que imparten justicia en el país.

Palabras clave

Desocupación. Arrendamiento. Contrato. Desahucio. Sentencias.

Introducción

En esta investigación, se abordará el tema: desocupación y desahucio en el derecho procesal civil guatemalteco. Se estudiará la dicotomía que se presenta en las demandas de juicios sumarios de desocupación, invocando en la mayoría de los casos, la causal de la falta de pago de dos o más rentas mensuales por parte del inquilino al propietario del bien inmueble. Estos requerimientos resultan ser contradictorios, de acuerdo al artículo 539 del Código Procesal Civil y Mercantil, ya que presuponen una acumulación de procesos, actividad que se prohíbe en el segundo párrafo, incluso se puede percibir que la naturaleza de estas dos figuras es distinta. Por lo tanto, la ley establece que se deben llevar en procesos distintos, por una parte, la desocupación se deberá solicitar por la vía sumaria y el cobro de rentas atrasadas, se deberá solicitar posteriormente con la sentencia del juicio sumario, constituido en título para ejercitar la acción ejecutiva.

Como objetivo general, se realizará un estudio doctrinario y jurisprudencial sobre dichas figuras planteadas en procesos sumarios para así, establecer la interpretación legal que se les ha dado en la práctica, ya que es frecuente observar dicha confusión abogados litigantes y jueces. El Código Procesal Civil y Mercantil define y desarrolla la desocupación desde el artículo 236 al 243, y el código de la materia define a la desocupación como la expulsión del inquilino por vencimiento del contrato o por incumplimiento de una obligación pactada con la finalidad

de devolver la heredad al dueño. Así mismo el artículo 40 del Decreto 1468 del Congreso, Ley de Inquilinato, define la figura del desahucio como el procedimiento legal mediante el cual el arrendador o propietario de un inmueble solicita la terminación del contrato de arrendamiento y la restitución del mismo y establece las razones por las cuales se puede demandar la desocupación.

Dentro del objetivo general, se realizará un estudio doctrinario y jurisprudencial de las figuras de la desocupación y del desahucio a través del juicio sumario y así establecer sus diferencias. Dentro del objetivo específico se analizará doctrinariamente la desocupación, desahucio, el juicio sumario en el código procesal civil y mercantil guatemalteco, sentencias dictadas en procesos de solicitudes de garantía constitucional de amparo, derivadas de los fallos emanados de procesos planteados en la vía sumaria en los casos en que ha procedido aprobar o denegar, de acuerdo al análisis, dicha acción constitucional, pretendiendo los amparistas en todos los requerimientos que se restituyan derechos que según ellos les fueron violados; se optará por un estudio monográfico y jurídico, inductivo, deductivo, analítico. El estudio llevará un razonamiento lógico, justo y razonado para concatenar los hechos investigados, siendo el método dialéctico el que se puede dar los medios de razonamiento necesarios para obtener un resultado auténtico.

El primer subtítulo se denominará desocupación y desahucio en el proceso civil guatemalteco, exponiendo antecedentes históricos, concepto de la desocupación y desahucio sobre la vivienda y los marcos legales que se han observado y usado en la legislación guatemalteca desde la época de la independencia hasta las leyes actuales. Mientras que en el segundo subtítulo se tratará sobre el proceso sumario guatemalteco, el contenido, las partes, las pretensiones y los recursos de acuerdo al código procesal civil y mercantil guatemalteco y como tercer subtítulo se analizarán sentencias de amparo en procesos sumarios de desocupación en el proceso civil guatemalteco, será importante, de interés social, resolviendo dudas que puedan surgir para entender las figuras procesales sumarias y ejecutivas aclarando posible dicotomía presentada en dichos procesos.

Desocupación y desahucio en el proceso civil guatemalteco

En las primeras civilizaciones se dio atención a la ubicación, estilo, tipo de construcción que se daba para las viviendas, conociendo primeros tratados sobre su construcción los mencionados en el Código de Hammurabi. En el tiempo que imperaron griegos y romanos, la planificación de las ciudades se focalizó en la localización de espacios idóneos para establecer viviendas, tomando especial cuidado en determinar y poder garantizar lo más posible la seguridad y el abastecimiento de agua potable para el consumo humano. La misma situación fue observada durante la edad media en la Europa del siglo XIII, las ciudades se convirtieron en centros de intercambio comercial, las personas podían resguardarse dentro de las poblaciones amuralladas que los protegían contra saqueadores y guerreros quienes atacaban a personas que vivían en el exterior de los poblados amurallados. Bouzon, E. (1980). El Código de Hammurabi. Editora Vozes. (p.18)

Con relación a la construcción de viviendas en el Código de Hammurabi, Espílez (2009) indica que:

El Código dedica siete leyes a la construcción de la casa, desde la 441 a la 417 (ambas inclusive). A través de ellas se disciplina tanto el precio que debe pagarse por el trabajo de la construcción como las responsabilidades civiles y penales por una edificación defectuosa y las consecuencias derivadas de esta anómala circunstancia. En estos dos últimos ámbitos, el de la responsabilidad civil y penal es donde el Código ofrece una regulación más abundante. En una comparación con el derecho vigente existente en las zonas más próximas a nuestra cultura occidental, puede apreciarse una gran similitud en lo que se refiere a la

regulación de la responsabilidad civil, mientras que la responsabilidad penal se presenta en el Código de Hammurabi con una crudeza difícilmente asimilable desde nuestra concepción moderna del derecho. (p. 160)

De lo anterior se puede inferir que aproximadamente en el año 1792 antes de Cristo, el rey Hammurabi de Babilonia, cuando se encontraba a finales de su reinado, hizo redactar disposiciones jurídicas reuniéndolas en lo que es conocido como el Código de Hammurabi. Aunque este código es considerado como una de las primeras manifestaciones legislativas de la Humanidad en la que se reconoce ya una cierta técnica legislativa no debe entenderse como una legislación original, sino más bien como una recopilación y exposición de leyes vigentes, desde ese punto de vista, el Rey Hammurabi no hizo leyes nuevas, solo les dio una precisión más específica a las que ya existían mucho antes de su creación, como por ejemplo la denominada ley del talión que representó un desarrollado concepto de igualdad entre los habitantes de la antigua Mesopotamia, es uno de los más tempranos ejemplos de la presunción de inocencia ya que sugiere que el acusado y el acusador tienen oportunidad de presentar pruebas.

Con la llegada de la revolución industrial, en el siglo XIX se produjo un movimiento de la población hacia las ciudades que sintieron un crecimiento sin precedentes presentando con eso una necesidad de vivienda que aumentaba a pasos agigantados, los obreros vivían en estaciones ferroviarias, sótanos de fábricas, establos o cobertizos que eran espacios carentes de servicios sanitarios y agua para asearse y beber,

según estudios realizados por expertos afirman que en la sociedad postindustrial del siglo XX, la eficiencia de la vivienda en países en vías de desarrollo y en los suburbios y zonas más degradadas de los países desarrollados la vivienda sigue siendo deficiente y no se da abasto para cubrir la demanda de algunos sectores de la población, sin embargo dentro de las ciudades, coexisten alojamientos abandonados, edificios obsoletos y sobrepoblados que en algunos casos empiezan a ser rehabilitados.

Esta realidad ilustra el complejo papel que desempeña la vivienda en la sociedad, cuya función original y primordial fue proporcionar seguridad, alojamiento y privacidad a los habitantes, pero hoy se persigue que debe ofrecer otras ventajas adicionales, contar con una ubicación adecuada, proximidad a los lugares de trabajo, entornos saludables y seguros, centros comerciales, instituciones educativas, un entorno que cuente con seguridad pública, que represente y garantice una buena inversión, esto último en el caso de que se pueda adquirir el bien inmueble a través de la compra o cualquiera de los medios de adquirir la propiedad que se regulan en el ordenamiento jurídico actual, o bien con la opción del arrendamiento. Algunos países de Latinoamérica y Europa occidental tienen características análogas, todos han creado programas de construcción de vivienda pública, de nuevas ciudades.

Todas estas circunstancias, tuvieron un impacto lógico que no se pudo prever, las consecuencias ante este fenómeno social que sucedió de manera espontánea fueron tan grandes que sus efectos han trascendido en el tiempo afectando dramáticamente hasta la época actual, tanto así, que a partir del año 1976, el incremento de la población capitalina empezó a generar gran demanda de vivienda y esto ha provocado alza en los precios del arrendamiento así también el indiscriminado aumento de las construcciones de viviendas, a tal grado que la Ciudad Capital de Guatemala ha alcanzado niveles demográficos alarmantes teniendo gran impacto incluso en la escases de servicios básicos como el suministro de agua potable para la población capitalina, la Ciudad de Guatemala es la metrópoli más grande de Centro América.

Leyes sobre el arrendamiento

El acceso a la tierra en Guatemala cada vez es más complejo, por lo tanto, las personas optan a celebrar contratos de arrendamiento para tener un inmueble en el cual subsistir, debido a ello se han creado normas jurídicas que regulan este tipo de contratos en el país. Está estipulado en el Código Civil guatemalteco (1963):

El arrendador está obligado a entregar la cosa en estado de servir al objeto del arrendamiento. La entrega debe hacerse inmediatamente si no se fija plazo; pero si el arrendatario debe pagar la renta anticipadamente o prestar garantía, mientras no cumpla estas obligaciones, no estará obligado el arrendador a entregar la cosa. El artículo 1900 regula Si la cosa se destruye antes de la entrega en su totalidad o de modo que quede inútil para el propósito del arrendamiento,

sin culpa del arrendador, no tendrá obligación de indemnizar al arrendatario, pero devolverá la renta si se hubiere anticipado. (artículo 1897)

El párrafo proporcionado hace referencia a dos artículos específicos del Código Civil guatemalteco de 1963 que establecen obligaciones y derechos tanto para el arrendador como para el arrendatario en un contrato de arrendamiento. El artículo 1897 se centra en la obligación del arrendador de entregar la propiedad en condiciones aptas para el uso acordado. Este artículo subraya la importancia de que la entrega se realice de manera inmediata, a menos que se haya acordado un plazo diferente. Además, introduce la condición de que, si el arrendatario debe pagar la renta por adelantado o proporcionar una garantía, el arrendador no está obligado a entregar la propiedad hasta que dichas condiciones se cumplan. Esto refleja un equilibrio de compromisos, asegurando que ambas partes cumplan sus respectivas obligaciones antes de proceder con el contrato.

Por otro lado, el artículo 1900 aborda una situación específica donde la propiedad se destruye antes de ser entregada al arrendatario. Establece que, si la destrucción ocurre sin culpa del arrendador, este no está obligado a compensar al arrendatario. Sin embargo, si el arrendatario ha pagado la renta por adelantado, el arrendador debe reembolsar esa cantidad. Este artículo protege al arrendador de responsabilidades por eventos fuera de su control, pero también protege los intereses financieros del arrendatario en caso de que no pueda disfrutar de la propiedad arrendada debido a su destrucción previa a la ocupación. En conjunto, estos artículos muestran

cómo el Código Civil guatemalteco busca equilibrar los derechos y responsabilidades entre arrendadores y arrendatarios, proporcionando un marco legal claro que regula las transacciones y situaciones que pueden surgir antes de la entrega efectiva de una propiedad en un contrato de arrendamiento.

Al tenor del Código Civil (1963), el arrendador está obligado:

1°. A poner en conocimiento del arrendatario, en el acto de celebrarse el contrato, los vicios ocultos de la cosa y las limitaciones y gravámenes que puedan perjudicarlo, 2°. A mantener al arrendatario, en el goce pacífico de la cosa durante el arrendamiento, 3°. A no estorbar ni embarazar de manera alguna, el uso de la cosa arrendada, a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables, 4°. A conservar la cosa arrendada en el mismo estado, durante el arrendamiento, haciendo para ello todas las reparaciones necesarias, 5°. A defender el uso de la cosa contra un tercero, que pretenda tener o quiera ejercer algún derecho sobre ella, 6°. A pagar los impuestos fiscales y municipales, que gravitan sobre la cosa. (artículo 1901)

El artículo anterior da una protección expresa al arrendatario, garantizando los derechos que este tiene ante su arrendador ya que prohíbe al propietario varias actuaciones que en algún momento pudieran alterar la paz y tranquilidad del inquilino por medio de la certeza jurídica que la ley establece haciendo que el negocio de arrendamiento sea de beneficio para ambas partes, generando confianza para el arrendatario que espera en todo momento a cambio del dinero que voluntariamente le paga al arrendador por el derecho de usar y gozar el bien inmueble arrendado, un trato cordial, deferente y amistoso de parte de éste, es innegable que el propietario del bien inmueble nunca perderá los derechos que la ley le otorga.

Deberes y derechos del arrendatario

El arrendatario, además de tener derechos, también tiene ciertas obligaciones que debe cumplir cuando de rentar un inmueble se trata, dentro de las atribuciones que debe realizar se puede mencionar las que estipula el Código Civil, el cual, en su parte conducente se refiere a tres aspectos muy importantes, los cuales son los siguientes:

1°. A servirse de la cosa solamente para el uso convenido, 2°. A responder de todo daño o deterioro que el bien arrendado sufra por su culpa o la de sus familiares, dependientes y subarrendatarios, así como los que causen los animales y cosas que en ella tenga; y 3°. A devolver la cosa, al terminar el arrendamiento, en el estado en el que se le entregó, salvo los desperfectos inherentes al uso prudente de ella. (artículo 1,907)

Al tenor de lo que establece el artículo anterior se entiende que en el momento de redactar y antes de firmar el contrato de arrendamiento la ley da una protección y también obliga al arrendatario como tal, a cuidar la cosa arrendada ya que garantiza que este pueda decir antes de firmar cualquier defecto que pueda existir, de igual forma como ya se dijo, queda obligado a cuidar el bien inmueble, le es prohibido dañar o alterar de cualquier manera y forma es estado de dicho bien. Esto quiere decir que no puede usarlo de manera que resulte perjudicial para el propietario, no puede edificar algo nuevo, también está obligado a pagar por todos los servicios de que goce durante el tiempo que dure la relación contractual, a entregar el inmueble en las mismas condiciones en que lo recibió.

Messinero (1954), ilustre civilista italiano, al comentar sobre la naturaleza jurídica del derecho de arrendamiento, expresa lo siguiente:

El derecho del arrendatario, para ejercitarse, tiene necesidad de la cooperación del arrendador, en cuanto hace falta que éste se preste a hacer gozar la cosa debida, la entregue, la mantenga en estado de servir para el uso y le garantice su pacífico goce; el arrendatario, por consiguiente, tiene pretensión frente al arrendador, pero no tiene un poder inmediato sobre la cosa arrendada; y no puede oponer a los terceros tal poder. De otro lado, debe tenerse presente que una vez que ha sido cumplida por el arrendador la prestación de entrega, es indudable que el arrendatario establece, a su vez, un contacto directo con el bien materia del contrato. (p. 164)

No obstante, tenga privilegios, el arrendamiento no anula los derechos y el dominio del propietario arrendante, se entiende que existen límites al actuar del arrendatario. El Código Civil determina, que el arrendatario tiene facultad de hacer, en la cosa arrendada sin alterar su forma, todas las mejoras que quiera, en el tiempo que dure el arrendamiento. Indica que las mejoras son necesarias cuando tienen por objeto impedir la destrucción o el deterioro de la cosa, son útiles cuando aumentan el valor y la renta de la cosa en que se ponen, y son de recreo cuando: sin ser necesarias ni útiles, sirven para ornato, lucimiento o mayor comodidad, las mejoras muchas veces quedan estipuladas en los contratos, como un acuerdo de voluntades, si no hay un acuerdo por escrito quedan a beneficio del arrendante, dichas mejoras se regulan también en los artículos 1917, 1918, 1919, 1920 y 1921 de la referida norma.

Formas de terminar el contrato de arrendamiento

Como es lógico, en toda relación contractual entre individuos civilmente capaces para ejercitar sus derechos, es habitual que se presenten situaciones para ambas partes, dependiendo de las circunstancias así serán también los resultados que afectarán los negocios jurídicos contratados, dando como resultado la rescisión y cancelación de dichas relaciones jurídicas, de acuerdo con lo que establece la legislación guatemalteca, el arrendamiento termina por las siguientes causas: el cumplimiento del plazo fijado en el contrato, o por la ley, o por estar satisfecho el objeto para el que la cosa fue arrendada, por convenio expreso, por nulidad o rescisión del contrato, por pérdida o destrucción total de la cosa arrendada; por expropiación o evicción de la cosa arrendada, por mudar la forma de la cosa arrendada sin consentimiento, por falta de reparaciones al inmueble que hagan su uso inviable.

Además, existen otras causas por las que se puede rescindir el contrato, según lo establece el artículo 1930 del Código Civil y son las siguientes: si el arrendador o el arrendatario faltan al cumplimiento de sus respectivas obligaciones; si tratándose de una finca rústica, el arrendatario abandona las plantaciones existentes al tiempo de celebrar el contrato o no las cultiva con la debida diligencia; si entregada la cosa arrendada y debiendo el arrendatario garantizar el pago de la renta, se niega a hacerlo o no lo hace en el término convenido, por mayoría de edad del menor,

rehabilitación del incapaz o vuelta del ausente, en los arrendamientos que hubieren celebrado sus respectivos representantes con plazo mayor de 3 años; por subarrendar con prohibición expresa del arrendador; por usar el arrendatario la cosa arrendada con fines contrarios a la moral o al orden público o a la salubridad pública; por muerte del arrendatario sin anuencia de herederos.

Con el objeto de regular con mayor efectividad y equidad el arrendamiento de bienes inmuebles surgió la Ley de Inquilinato (1961) que establece que el arrendador podrá dar por terminado el arrendamiento, en los casos generales establecidos y en los especiales siguientes:

1°.-Cuando el arrendatario no esté solvente con el pago de la renta y adeuda por lo menos dos meses vencidos; 2°.-Cuando el propietario necesita la casa o vivienda para habitarla él o su familia, siempre que compruebe esta circunstancia, En la familia se comprende su esposa o conviviente de hecho, hijos, padres, o personas que dependan de él económicamente; 3°.- Cuando el inmueble necesite reparaciones indispensables para mantener su estado de habitabilidad o de seguridad, o vaya a construirse nueva edificación; 4°.-Cuando la vivienda o local sufran deterioro por culpa del arrendatario, o de sus familiares o dependientes, que no sean producidos por el uso normal del inmueble; 5°.-Cuando se trate de inmuebles del estado o de las Municipalidades que sean necesarios para la instalación de sus dependencias, oficinas o servicios... (artículo 40)

En los casos de terminación, en donde debe tenerse presente el Juicio Sumario como medio para arreglar algunos problemas que no han sido resueltos y para recuperar un inmueble arrendado; es aquí en donde se determina la temática de esta tesis. Se sabe que por arrendamiento se entiende la acción de arrendar; que se hace por medio de contrato, es una de las instituciones jurídicas indicadas en la legislación de las

obligaciones del Código Civil, su concepto es de múltiples variables que ofrecen enormes divergencias, que se pueden comprobar con sus diferentes clases, pudiendo afirmar que se está ante un contrato, en el cual una de las partes cede temporalmente algo que puede ser una cosa o una actividad, a cambio del pago que otra hace por ese uso.

En los considerandos del Decreto Número 1468 del Congreso de la República de Guatemala, Ley de Inquilinato se lee la siguiente disposición:

Que es necesario regular con la mayor efectividad y equidad el arrendamiento de inmuebles urbanos, a fin de que las personas de escasos o medianos ingresos familiares y los pequeños empresarios no sigan siendo explotados mediante el cobro de rentas excesivas y la constante amenaza de desahucio; que es de absoluta y urgente justicia, dictar normas legales que armonicen los intereses antagónicos, tiendan a solucionar de manera satisfactoria y expedita los graves problemas derivados del arrendamiento de inmuebles urbanos y procuren el equilibrio de los derechos y obligaciones de las partes, en tal género de contratos en los cuales debe prevalecer el interés social sobre el particular. (Diario de Centro América, 1961 p. 177)

La Ley de Inquilinato busca proteger a los inquilinos vulnerables y garantizar un entorno justo y equitativo en el mercado de alquiler de inmuebles urbanos. Al regular las rentas y prevenir el desahucio injustificado, se busca evitar la explotación y promover la estabilidad en la vivienda para las personas con recursos limitados. Además, esta ley también tiene como objetivo resolver los conflictos derivados del arrendamiento de manera satisfactoria y expedita, brindando un marco legal claro y estableciendo derechos y responsabilidades para ambas

partes involucradas, esta ley busca proteger a las personas con bajos o medianos ingresos y a los pequeños empresarios de la explotación y garantizar un equilibrio en los derechos y obligaciones de las partes involucradas en los contratos de arrendamiento. Esta ley busca promover el interés social sobre el particular y solucionar los problemas derivados del arrendamiento de manera justa y efectiva.

Prohibiciones

La palabra prohibición se define como la limitación que tiene una persona de tocar, utilizar y hacer algo. Las prohibiciones a menudo pueden estar respaldadas por normas o leyes, las cuales son fijadas por el estado, por medio del poder legislativo y ejecutadas por el poder judicial, quien es el encargado de aplicar las sanciones correspondientes en caso de que se violen dichas leyes. Las leyes indican a los individuos y ciudadanos de un país, qué cosas pueden hacer y qué cosas no, dentro de los límites impuestos por la sociedad quienes delegan a los poderes del estado las facultades para realizar normas y hacer que se cumplan. Acciones como robar, dañar bienes jurídicos tutelados, manejar un automóvil sin licencia, etc. Son algunas de las conductas que se encuentran dentro de las regulaciones y hechos prohibidos por la ley.

La ley de inquilinato regula las siguientes prohibiciones:

Cualesquiera actos o medidas coactivas que el locador ejecute para obligar al inquilino a la desocupación y que no hubieren sido acordados por el tribunal competente se declaran ilegales y serán sancionados conforme el Código Penal. En consecuencia, se prohíbe a los locadores suspender temporal o definitivamente los servicios de agua potable y de luz eléctrica, dejar al descubierto los techos de las viviendas y locales, remover sus pisos, obstruir los desagües, impedir el uso normal y corriente de la cocina y de los servicios sanitarios y quitar puertas, ventanas o rejas sin causa justa y anuencia previa de los inquilinos, a menos que el locador hubiere obtenido autorización legal previa proveniente de Juez competente.(artículo 33)

La misma ley en el artículo 39 establece que otorga el derecho al inquilino de darle fin al contrato de arrendamiento o el subarrendamiento de la vivienda o el local arrendado, esto siempre que diere aviso por escrito o por medio de notificación al arrendador, esto por la vía judicial por lo menos con treinta días de anticipación si se tratare de una vivienda o de sesenta días si se tratare de locales siempre y cuando el inquilino estuviere solvente en su pago; hay que hacer notar que la falta o la insolvencia de este requisito indispensable en el contrato de arrendamiento, o sea, hacer efectiva la obligación a la que se comprometió el arrendatario, es la primera causal o se podría afirmar que es una de las más importantes, para promover la desocupación por medio del procedimiento del Juicio Sumario contemplado en el Código Procesal Civil y Mercantil de Guatemala.

Del Proceso Sumario Guatemalteco

El juicio sumario es un proceso de conocimiento por el que se establece un procedimiento de tramitación abreviada, con rapidez superior y simplificación de formas con respecto al juicio ordinario, con los trámites de éste, pero los plazos más cortos. Para la demanda debe cumplirse con lo regulado para el juicio ordinario. Según Ossorio (2010): “En contraposición al juicio ordinario (v.), aquel en que, por la simplicidad de las cuestiones a resolver o por la urgencia de resolverlas, se abrevian los trámites y los plazos.” (p.527) En la definición anterior es del criterio que el juicio sumario de desahucio y desocupación es un proceso extraordinario porque sus trámites son muy breves, para velar por los intereses del negocio procesal y en el cual se ventilan negocios especiales establecidos por la ley, el carácter del juicio sumario es el de proveer una abreviación de formas (de donde procede su denominación), en oposición a las del juicio ordinario que es amplio y detallado.

El término desocupación se encuentra regulado en el Código Procesal Civil y Mercantil, en el título III, capítulo III,; y desarrollado desde el artículo 236 al 243, el artículo 236 determina que la demanda de desocupación, es la expulsión del inquilino o arrendatario por vencimiento del contrato o por incumplimiento de una obligación pactada, concertada o legal, con la finalidad de devolver la heredad al dueño o propietario, por su parte, la figura del desahucio se encuentra definida en el artículo 40 de la Ley de Inquilinato, Decreto Número 1468 del Congreso de la República de Guatemala que establece las razones por las cuales podrá demandarse la desocupación de un inquilino del bien inmueble que se haya dado en renta.

La finalidad del juicio sumario de acuerdo con la regulación guatemalteca no solamente procede cuando se persiga desalojar a los inquilinos de una finca, sino en cualquier situación en el que el detentador tenga obligación de restituir el inmueble o bien lo esté usando sin ningún título ni derecho justificativo sino que también radica este juicio para poder obtener una condena en relación con las rentas que deba el inquilino, normalmente cuando existe un documento legal firmado por el inquilino, no se requiere de ninguna sentencia de condena dictada en un proceso cognoscitivo pues siendo estos documentos títulos ejecutivos, pueden cobrarse las rentas ya causadas por el procedimiento del juicio ejecutivo común.

De acuerdo con la legislación guatemalteca, Decreto Ley 107, Código Procesal Civil y Mercantil, se tramitan por medio de juicio sumario; los asuntos sobre arrendamiento y desahucio, la entrega de bienes muebles que no sean dinero, la rescisión de contratos, la deducción de responsabilidad civil contra funcionarios y empleados públicos, los interdictos y los que por disposición de la ley o por convenio de las partes, deban seguirse por esta vía, dicho convenio deberá ser celebrado por medio de escritura pública y una vez celebrado, no podrá variarse la decisión, pero si el proceso intentado, por su naturaleza, debiera haberse ventilado en juicio o proceso ordinario esto generará la oportunidad y dará lugar al recurso de casación. (artículos 230 y 239).

En este juicio se busca la entrega de cosas que no sean dinero, y que se deben por virtud de la ley, los testamentos, los contratos, la resolución administrativa o declaración unilateral de voluntad siempre y cuando no proceda la vía ejecutiva, es obligación para que proceda a dársele trámite a la demanda, acreditar documentalmente la obligación de entrega de bienes muebles que no sean dinero; en la rescisión del contrato el juicio procede cuando el acreedor que ha cumplido con su parte en un contrato puede solicitar la rescisión del mismo en contra del deudor insolvente por la vía sumaria o bien por el ordinario. En ambos casos, el fin del proceso será que las cosas vuelvan al estado en que se hallaban antes de celebrarse el contrato y en consecuencia el juez deberá hacer dicha declaración ordenando al deudor restituir lo que hubiere recibido.

En términos generales, refiriéndose al juicio sumario de interdicto, este es un mandato o prohibición de hacer o no decir en lo procesal, es la acción de índole sumaria utilizada para decidir sobre la posesión temporal de un bien inmueble. Los interdictos son los medios procesales más expeditos y simples usados para la defensa de la posesión y lo decidido en ellos puede discutirse en un juicio más amplio y de índole definitivo, tal como lo regula el artículo 250 del Código Procesal Civil y Mercantil. El vencido en cualquier interdicto puede hacer uso del juicio plenario de posesión, es decir que la decisión no pasa en autoridad de cosa juzgada, puesto que puede ser revisada por medio de un proceso posterior. Los interdictos sólo proceden respecto a bienes inmuebles y de ninguna manera afectan

cuestiones de propiedad o de posesión definitiva, tal como lo establece el artículo 250 de la ley citada.

Tramitación del juicio sumario

El plazo dado al demandado para contestar la demanda es de 3 días contados a partir del día siguiente de la notificación. Dentro del 2º día de emplazado, el demandado puede hacer valer las excepciones previas, las cuales se resuelven por el trámite de los incidentes. Sin embargo, en cualquier estado del proceso pueden oponerse las excepciones de litispendencia, falta de capacidad legal, falta de personalidad, falta de personería, cosa juzgada, caducidad, prescripción y transacción, las que se resuelven en sentencia. El plazo para contestar la demanda es de 3 días, en cuya oportunidad debe el demandado interponer las excepciones perentorias que tuviere contra la pretensión del actor. Las excepciones nacidas después de la contestación de la demanda, así como las relativas a pago y compensación, se pueden proponer en cualquier instancia y son resueltas en sentencia.

El apercibimiento con que debe citarse se establece que si con los documentos acompañados por el actor en su demanda se comprobare la relación jurídica afirmada por este, el juez al emplazar al demandado, deberá apercibirlo de que si no se opone dentro del término de tres días que tiene para contestar la demanda, se ordenará la desocupación sin más

trámite, los documentos que se acompañen con la demanda pueden ser de tal manera fehacientes, que produzcan la comprobación de la relación jurídica afirmada por el actor de modo indubitavelmente auténtico como sería el caso de un documento firmado por notario, sin embargo se puede dar el caso que dichos documentos sean privados, en este caso el juez hará el apercibimiento únicamente si estuvieren firmados por el inquilino o demandado y no fueren objetados por este dentro del término de tres días.

En relación a las medidas precautorias que el actor de la demanda puede solicitar, la ley no especifica en qué momento pueden solicitarse tales medidas pero en el entendido del sustentante puede pedirse en cualquier etapa del proceso o durante su desarrollo, en la práctica esta medida se decreta por algunos tribunales solamente cuando existe un contrato escrito no así cuando el contrato es verbal, en realidad la ley no exige contrato escrito para que esta medida sea otorgada, normalmente el actor tendrá la posibilidad de pedirla y el juez la facilidad de ordenarla cuando con los documentos presentados en la demanda por el actor quede evidenciado el contrato, hay que tomar en cuenta que nada impide que un juicio de desahucio se inicie sin la existencia de un contrato escrito.

Antecedentes del juicio sumario de desahucio y desocupación

Generalmente el juicio sumario de desahucio y desocupación se deriva de un 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 resulte adeudando hasta la efectiva desocupación del inmueble. Según Aguirre (1982):

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. (p.87)

Los propietarios de bienes inmuebles realizan contratos de arrendamiento, donde se pactan y estipulan los requisitos del contrato como el plazo, monto de la renta, prohibiciones, entre otras; dejando en claro que el arrendatario o inquilino debe cumplir con lo regulado y pactado 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 el contrato de arrendamientos regulados en la ley. La falta de pago de rentas 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.

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

Las partes en el proceso sumario

El sujeto oficial dentro del proceso es el juez, los sujetos dentro del proceso son las que se denominan en el *argot* jurídico, las partes, dentro del proceso es usual que intervengan o pueden intervenir otras personas, pero las únicas que tienen la calidad de sujetos procesales son el Juez y las partes y la razón de esto es simple, es entre ellos únicamente en que se desenvuelve el derecho en litigio, el Juez lo conoce, decide y ejecuta, las partes son las que pretenden un derecho que creen o consideran tener, lo afirman o lo niegan y se avienen a la decisión del Juez; de estas afirmaciones primarias se deduce que para la existencia de un proceso

tiene que ser indispensable el concurso de al menos dos personas frente al Juez; una que reclama un derecho y la otra contra se reclama dicho derecho, la que reclama lo hace por medio de una demanda, por eso se le llama demandante, la otra parte que soporta la demanda se le llama demandado.

En sentido sustancial, partes son los sujetos pasivo y activo de la relación jurídica material, la ley sustantiva emplea esa denominación para identificar a las personas que celebran un contrato y que son las titulares activa y pasivamente de un derecho subjetivo material. Entre estas partes también media una relación de crédito y débito, hay un acreedor y también existe un deudor, existe un vínculo contractual por el que una parte se obliga al cumplimiento de una obligación o prestación a favor de la otra parte, si la prestación no se satisface, el acreedor tiene el derecho de pedir o exigir que se obligue judicialmente al deudor a que cumpla con la obligación y es de esa cuenta que nace un proceso, a partir de ese momento, las partes en sentido sustancial, adquieren la calidad de partes en sentido formal o procesal.

Puede darse el caso de que quien exige el cumplimiento de la prestación no sea efectivamente el titular activo de ella, o bien, que el derecho no exista o que de quien se pretende la obligación no sea el titular pasivo de la prestación reclamada, y sin embargo, sin ser partes legítimas del derecho material, si lo son en sentido procesal, esto indica que para

precisar el concepto de parte, debe prescindirse de la ley sustantiva, porque aquel es un concepto puramente procesal. Para el derecho procesal son partes los sujetos activo y pasivo de la relación procesal que se constituye mediante la demanda judicial, así gocen dichos sujetos de la titularidad del derecho que da origen al proceso puesto que dicha titularidad no será reconocida, sino hasta que se dicte sentencia, se es parte, por el solo hecho de naturaleza fundamentalmente procesal, de la proposición de una demanda ante un juez.

De la anterior afirmación se entiende que en el momento que se inicia el proceso, el derecho y la legitimación son simples afirmaciones, no aún hechos comprobados y el proceso se instituye precisamente para comprobar si existe o no el derecho afirmado y si el sujeto activo del proceso está legitimado o no para hacerlo valer, la calidad de parte se adquiere independientemente de la efectiva existencia del derecho y de la acción reclamada, aún quien propone una demanda sobre una relación sustancial inexistente frente a la cual está él desprovisto de legitimación activa, o contra una persona que no es legítimo contradictor a aquella relación, da vida a una relación procesal en la cual, independientemente de la que habrá de ser la decisión del mérito, adquieren sin más la calidad de parte quien propone la demanda y la persona contra la cual se la propone.

En terminología jurídica, son varios los vocablos que se emplean para designar a las partes; actor a quien inicialmente da vida al proceso; reo se le llama a la persona contra quien se dirige la acción; se les llama litigantes a ambos, por su posición en el proceso; ejecutante y ejecutado; apremiante y apremiado; acreedor y deudor, si son partes dentro de un proceso ejecutivo, también se les llama interponente y oponente, en la fase de casación; litisconsortes y terceros según sea el objeto de su intervención dentro del proceso, nuestra ley sustantiva los denomina sencillamente Las partes, y en el curso de su articulado emplea indistintamente las denominaciones de actor, demandante, parte contraria, ejecutado, ejecutante, parte legítima, parte interesada, parte principal, tercero opositor, parte contraria, tercero excluyente, tercero coadyuvante, apelante, entre otros.

En resumen, son partes, los sujetos particulares que actúan dentro del proceso como demandante y como demandado, independientemente de su número y se afirma que demandado es quien demanda en nombre propio y se demanda un derecho estipulado en la ley, demandado es la persona que es llamada dentro del proceso que también funciona o actúa en nombre propio como contradictor de la demanda, tomemos en cuenta que dice obligadamente es llamado porque para ser parte no es forzoso contradecir, solo basta con ser el sujeto contra quien se interpone una demanda o que por virtud de la misma habrá de sufrir las consecuencias de la decisión judicial, esto explica el porqué de las personas que

intervienen en el proceso únicamente son partes el demandante y el demandado, no así, los peritos, los testigos, los abogados, los mandatarios, los tutores; porque no son estos últimos los que pretenden para sí ningún fallo jurisdiccional.

La capacidad jurídica

La capacidad jurídica llamada también de goce es aquella o consiste en la aptitud de una persona de ser sujeto de derechos y obligaciones, es un atributo de la personalidad humana y consiguientemente la tiene toda persona humana por el solo hecho de serlo, se nace con esa aptitud, se tiene incluso desde antes de nacer y se pierde solamente con la muerte, nuestra legislación 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, solamente la persona humana es susceptible de contraer obligaciones y adquirir derechos, es por esta razón que no son sujetos de derechos ni obligaciones ni los animales ni las cosas, porque carecen de intereses o fines que el derecho protege, son objeto del derecho en la medida que sirven a los humanos.

Además de las personas individuales o naturales, la ley reconoce a las personas jurídicas o personas colectivas, la llamada personalidad jurídica, porque no siendo cosas sino grupo de personas que se asocian para obtener

o perseguir fines comunes, tienen capacidad y son capaces como unidades abstractas de voluntad, pueden adquirir derechos y contraer obligaciones, dicho esto, se puede afirmar que teniendo todo individuo y toda entidad colectiva organizada, la llamada capacidad de goce, toda persona la tiene para figurar como parte de un proceso, pero no para ejercitar dentro del proceso y por su propia voluntad los derechos u obligaciones de que sea sujeto, para poder hacerlo es necesario también que goce a la vez de capacidad procesal, siendo este punto el que explicaré a continuación.

La capacidad procesal

La llamada capacidad de ejercicio o capacidad procesal, que es como se le puede también denominar, consiste en la habilidad e idoneidad con la que una persona de acuerdo a la ley pueda obrar por su propia cuenta siendo de tal forma que, así como la capacidad de goce se adquiere incluso antes de nacer, la capacidad procesal se adquiere desde que se es mayor de edad, siendo este presupuesto, cuando las personas alcanzan los dieciocho años de edad y no es necesario morir para perderla. En consecuencia, es procesalmente capaz, toda persona que por haber alcanzado la mayoría de edad tiene el libre ejercicio de sus derechos y naturalmente puede, si lo desea, adquirir derechos y contraer obligaciones, la capacidad jurídica se le llama a la capacidad para ser parte y la capacidad de obrar se le llama capacidad para estar en juicio o capacidad procesal.

Toda persona en el libre ejercicio de sus derechos tiene capacidad para litigar, pero no toda persona a pesar de su capacidad procesal, la tiene para litigar en cierto o determinado proceso, para poder hacerlo se requiere ostentar una capacidad aún más específica la cual se le denomina legitimidad procesal y esta capacidad es la titularidad activa o pasiva de la relación jurídica de derecho sustancial deducida dentro del litigio, dicho de otra forma, es la capacidad de que quien demanda sea efectivamente el sujeto activo del derecho reclamado y que quien es demandado tenga la capacidad o la legitimación del sujeto pasivo de dicho derecho reclamado. Así, por ejemplo, únicamente goza de legitimación para reivindicar la cosa el propietario de ella, o el acreedor o sea el propietario de la cosa, quien reclama el pago de alquileres al deudor.

Incapacidad de las partes

La regla general es que toda persona capaz tiene capacidad procesal, existe la incapacidad de parte y es la excepción, la incapacidad se determina únicamente por las causas taxativas y limitadas que exprese la ley, las causas de incapacidad que podríamos decir, son naturales, reconocidas por todas las legislaciones, son la edad y la enfermedad mental, a estas dos se les puede añadir la prodigalidad, el sexo, la nacionalidad, que por lo regular y aunque no en todas las legislaciones dan origen a una incapacidad relativa, siendo la edad porque solamente la tienen las personas mayores de edad, la enfermedad mental si la adolece

cualquier persona mayor de edad que no cuente con sus capacidades volitivas y físicas, el sexo es en algunas legislaciones causal de incapacidad relativa, igualmente la prodigalidad es, en algunas legislaciones motivo o causal de incapacidad y lo es en la nuestra.

En Guatemala, la nacionalidad no es causal de incapacidad de obrar, tanto los nacionales como los extranjeros gozan de los mismos derechos civiles, la única limitación a la que está sujeto un extranjero es que para comparecer en juicio como parte activa o demandante tiene que garantizar previamente las sanciones legales, costas, daños y perjuicios que de su demanda puedan derivarse, se advierte que en este caso no se trata de falta de capacidad, sino que se trata de un requisito externo al que el demandante extranjero está subordinado cuando ejercita alguna acción legal en contra de un ciudadano guatemalteco y hay que hacer notar que de él queda relevado si logra probar fehacientemente que en su nacionalidad o en su país, no se exige esta garantía a los guatemaltecos, esto al tenor del principio de reciprocidad que debe observarse de acuerdo a tratados diplomáticos ratificados por el estado de Guatemala.

La pluralidad de partes

No se concibe un proceso sin que concurren por lo menos dos partes con intereses opuestos y cuando en dicho proceso litigan más de dos personas en posición antagónica, se da la figura jurídica de litisconsorcio y es activo

si los actores son varios y el demandado es uno solo; es pasivo, si los demandados son varios y el actor es uno solo; y mixto o recíproco, si son varios los actores y los demandados; el litisconsorcio consiste en un solo proceso con varias personas en calidad de actores y demandados, situación que no debe confundirse con la acumulación que consiste en la reunión de dos o más procesos con el fin de dirimirlos en una sola sentencia, dicho de otra forma, sería el ejercicio simultáneo de varias acciones contra una misma persona para que, con fines de economía procesal se resuelvan en una sola sentencia.

Representación de parte

Todo individuo natural que tenga capacidad procesal puede disponer entre comparecer personalmente o puede hacerlo por medio de representante, diferente a una persona jurídica que a pesar de tener capacidad procesal solamente puede comparecer mediante la persona o personas que para el efecto estén autorizadas de acuerdo a su régimen constitutivo; una persona sin capacidad procesal solamente puede ejercer sus derechos en juicio por medio del representante que la ley le asigne. A esta figura de actuar una persona en nombre de otra sin perder ésta su calidad de parte en un proceso se le denomina representación y se le llama voluntaria, si proviene de quien puede elegir y necesaria, si es por disposición de la ley, legal o si es por ser una persona jurídica.

Intervención de terceros

En el momento de iniciar el proceso se puede dar la pluralidad de partes que dan origen al litisconsorcio ya sea voluntario o necesario y a este acontecimiento se le denomina litisconsorcio originario; incluso se puede producir con posterioridad a la instauración del proceso cuando otras personas ya sea de forma voluntaria o por iniciativa propia o porque las circunstancias los obligan, participan o intervienen en el mismo proceso sin antes haber figurado como parte. A esta relación litisconsorcial se le denomina intervención de terceros precisamente porque ocurre después de iniciado el proceso y porque quien interviene es un tercero que además es un extraño para quienes figuran originariamente entre los que constituyen el proceso, si el tercero comparece por iniciativa propia se le llama tercería voluntaria, si comparece a petición de parte se llama tercería necesaria y si es por mandato de Juez se llama tercería forzosa o coactiva.

Cambio de parte

Cuando se habla de cambio de parte es para referirse a la variación que dentro del proceso puede ocurrir en cuanto a la persona física del litigante, no se trata del cambio de la titularidad del derecho objeto de la controversia, hay que entender que desde la formalización del proceso jurídico las partes quedan constituidas para toda la vida del proceso, no es por tanto, posible un cambio de parte en el sentido de mudar a una persona por otra, porque si se diera este caso el proceso perdería su identidad, pero

puede darse en el caso de muerte o por otra causa que produzca el mismo efecto; a esta acción o fenómeno procesal también se le denomina sucesión en el proceso y es la transformación que se opera en el sujeto del proceso por lo que a su vez experimenta el sujeto del derecho material, en cuya mutación se hace necesario fijar quién es la persona legitimada para proseguir el proceso.

Asistencia técnica de parte

La conducción que presta el abogado a los litigantes en un proceso se le denomina asistencia técnica o dirección, auxilio y patrimonio profesional, es el llamado por las partes para que los auxilie con la defensa de sus intereses y derechos, es por eso que la asistencia técnica, básicamente consiste en asesorar, asistir, dirigir al litigante quien es el que lo llama ya que no puede actuar de oficio brindando sus conocimientos jurídicos ante los tribunales de justicia para defender los derechos en disputa. A esta acción que presta el abogado se le denomina abogar y es la de exponer ante el ente jurisdiccional la pretensión propia o la de otro, de ahí que se llame a esta acción también la de defender en juicio, por escrito, de palabra, interceder, representar, asesorar, es importante la actuación del abogado ya que tiene los conocimientos jurídicos, técnicos especiales necesarios.

Asistencia gratuita

En Guatemala, de acuerdo a la Constitución Política tiene por mandato que la administración de justicia es gratuita, lógicamente la gratuidad no se extiende a eximir los gastos particulares que se requieren para el sostenimiento de un litigio; dentro de los gastos están los denominados gastos de actuación o costas judiciales en donde se incluyen los gastos de representación o los honorarios por la asistencia técnica del abogado la que en la mayoría de procesos es obligatoria y siendo el caso que sería injusto que la ley privara a la mayoría de la población de escasos recursos al derecho a la justicia, el legislador, para compensar esta desigualdad económica ha creado el estatuto del beneficio de pobreza o asistencia judicial gratuita, imponiendo a los abogados la obligación de defender gratuitamente a los declarados pobres, es complejo y hasta hoy no se ha encontrado el instrumento adecuado para una solución eficaz.

El principal tropiezo que se encuentra es el de fijar jurídicamente el concepto de pobreza y saber si dicho concepto fijado responde a la realidad socio-económica de la persona beneficiada, la ley no determina un monto para definir la pobreza y solamente dispone que los que carezcan de recursos para litigar, en razón de su pobreza, podrán gestionar el beneficio de litigar gratuitamente y deja su calificación al árbitro judicial, esto bajo el entendido que el beneficio se otorga no a quienes carezcan de mayores recursos para subsistir, sino a los que no los tengan

para litigar. Esta es una situación difícil de esclarecer precisamente por la falta de normativa que evalúe dicha situación, otra de las interrogantes que surgen es la relativa a cuál es el órgano más capacitado para establecer y resolver o no si le concede la asistencia judicial gratuita por no tratarse de una institución puramente judicial.

La acción

Se tiene por verdad histórica que, en el principio de la humanidad, los hombres se defendían por sí mismos de las ofensas y los agravios de sus semejantes: Nájera-Farfán, derecho procesal civil volumen I 2ª. Edición IUS ediciones 2006. Era sabido que la razón estaba siempre del lado del más fuerte y mientras más violento, más tenía razón, puesto que la violencia era fuente del derecho reclamado, a esta primitiva forma de actuar se le denominó autodefensa, o defensa privada, también como venganza privada, que es como se entiende al hacerse justicia por propia mano, posteriormente con el transcurso del tiempo, la discusión y la decisión de las contiendas personales se le confía a los ancianos, al patriarca o al jefe de la tribu, por ser éste lógicamente el de mayor experiencia y en su ausencia al sacerdote por ser el más sabio, con el tiempo la fuerza de la espada fue sustituida por la fuerza del estado, fue entonces que el Estado asumió la función de hacer justicia y el ciudadano la obligación de someterse a ella. (p.263)

Es el Estado el obligado a administrar justicia, dicha obligación se emana de fuente Constitucional, el Juez que se niega a juzgar o a ejecutar lo juzgado, incurre en responsabilidad, para poder administrar la justicia se vale del proceso establecido en la ley, fuera del proceso no le es lícito juzgar, los ciudadanos no pueden ejercer justicia por propia mano y quien lo haga incurre en un delito penal y solo en casos excepcionales le es permitido defenderse por sí mismo. Se debe entender que cuando el Juez ejerce su poder de jurisdicción, no lo hace ejerciendo poderes frente al Estado, sino que es el Estado por medio del Juez quien ejerce sus poderes frente a los ciudadanos, el ciudadano para poder obtener justicia se ve en la necesidad de recurrir a los tribunales, de esta manera está cumpliendo a una obligación al derecho del Estado a ser este quien la imparte.

El ciudadano tiene derecho a que se le haga justicia, frente a este derecho, el Estado tiene la obligación de administrarla, pero en el proceso civil, dicha obligación y su cumplimiento está condicionado a la iniciativa individual, es por esa razón que se dice que la jurisdicción es rogada, esto quiere decir que, si no se pide, no hay forma de que se cumpla. Este principio tiene su fundamento natural ya que la jurisdicción como derecho y obligación no autoriza al Estado a anular o invadir la autonomía de la voluntad, pasar sobre este derecho sería oficializar los intereses privados subjetivos objeto del proceso, esto sería algo como transformar el derecho privado en derecho público, sería una desnaturalización de la autonomía de la voluntad.

La acción a través de la ley

El Código procesal civil y Mercantil Decreto Ley 107 como tal no define lo que es la acción, pero a través de su articulado, especialmente en los preceptos que enuncia con relación a la misma, a veces confundida con la pretensión, se puede advertir que conserva el concepto privativo, o sea aquel que la hace consistir en el derecho subjetivo sustancial puesto en ejercicio; el de acción en sentido concreto, como derecho a una sentencia favorable para el actor, cuando en el artículo 51 dispone que la persona que pretende hacer efectivo un derecho o que se declare que le asiste puede pedirlo ante los jueces y agrega que para interponer una demanda o contrademanda es necesario tener interés en la misma, no hace sino reconocer la íntima vinculación entre derecho y acción de tal manera que faltando aquel, esta no existe y se debe declarar improcedente. Deducir una acción ante los tribunales de la República para hacer efectivo un derecho o para que se declare la existencia del mismo, es una garantía Constitucional que no puede vedarse ni restringirse.

La jurisprudencia ha sostenido de forma consistente el principio procesalista del derecho de acción en sentido abstracto, lo cual se refleja en diversas sentencias que declaran la inadmisibilidad técnica de la excepción por falta de acción. Este fundamento jurídico se alinea con el mandato constitucional que garantiza el libre acceso de todo individuo a la justicia para la promoción de sus derechos conforme a la normativa

vigente. En virtud de este derecho, se impone al Estado la responsabilidad de ejercer su función jurisdiccional. Consecuentemente, el artículo 116 del Código Procesal Civil y Mercantil excluye específicamente la falta de acción entre las excepciones previas que un demandado puede alegar al responder a una demanda, reafirmando así el criterio jurisprudencial previamente establecido

Las pretensiones

De acuerdo con el diccionario de la Real Academia Española, se define al vocablo pretensión como la acción de solicitar algo que se desea o el derecho, justificado o no, que uno considera tener sobre algo; y al verbo solicitar, como la acción de realizar las diligencias necesarias para obtener algo (Real Academia Española, s.f.). En términos jurídicos, la pretensión se enfrenta a su adversario con las armas de la acción y se mantiene en este estado hasta que una sentencia la convierta en derecho. Esto implica que, mientras el proceso está pendiente, dos pretensiones están frente a frente y ninguna de ellas es un derecho, pero llegará a serlo aquella pretensión que obtenga la victoria frente a la otra.: Real Academia Española. (2014). Diccionario de la lengua española (23^a ed.).

Entonces para entender claramente la pretensión como tal en la práctica, así como lo explicado por la doctrina, la ley incurre en el error de emplear el título, del ejercicio de la pretensión procesal, y seguidamente en rubro

de pretensión procesal cuando a lo que se está refiriendo en sí es al ejercicio de la acción, hay que entender que lo que se ejercita es la acción, no la pretensión. como acto que es, adquiere su expresión concreta cuando en ejercicio del derecho de acción, se provoca la actividad jurisdiccional, es probable que de las ideas expuestas no extraigamos un concepto jurídico de lo que es pretensión como acto procesal, pero abriendo cualquier código comprobaremos que su significado doctrinal y legislativo en todos los países de habla española, no es ni debe ser otro que aquel que la hace consistir en lo que constituye el objeto litigioso, lo que el actor quiere, pretende, exige o persigue del demandado.

Debe señalarse que la formulación del artículo en cuestión manifiesta una significativa confusión por parte del legislador. Éste ha dispuesto que el arrendatario tiene la capacidad de demostrar, durante la diligencia, que ha satisfecho las cuotas que se le reclaman, lo cual es inapropiado. Como se analizó al revisar el artículo 236 del Código adjetivo, el fin primordial de este juicio es lograr la desocupación del inmueble arrendado, y no la compensación por las rentas adeudadas. En consecuencia, la redacción de este precepto suele conducir a interpretaciones erróneas por parte de los litigantes, lo cual queda evidenciado en sus escritos iniciales de demanda cuando requieren tanto la desocupación como el pago de las rentas. Estas dos pretensiones son, cabe destacar, contradictorias entre sí, lo que debería llevar al juez a admitir únicamente la solicitud relacionada con la desocupación del inmueble.

Dicho todo lo anterior muchas de las sentencias dictadas en primera instancia, por diferentes criterios, son impugnadas en segunda instancia, incluso llegan hasta la etapa de solicitar en recurso constitucional de amparo con el consabido desgaste procesal para todos los implicados en el proceso, haciéndolo sumamente oneroso, sin considerar la pérdida de tiempo, siendo este recurso el más valioso que posee toda persona. Por lo anterior, se analiza algunas sentencias de juicios fenecidos que se han dirimido por los honorables Magistrados de la Corte de Constitucionalidad derivadas de procesos o juicios sumarios de desocupación y desahucio iniciados en tribunales de primera instancia civil, con el objeto de establecer la interpretación que los juzgadores dan a dichas figuras emanadas de contratos de arrendamiento de bienes inmuebles.

Los recursos

La sentencia no se reputa válida y justa desde su origen bajo la consideración de que los jueces no son infalibles, o porque para el vencido siempre estarán equivocados, partiendo de supuestos tan racionales, la ley concede a las partes los medios adecuados para someter a criterio las decisiones judiciales provocando su revisión con el fin de que se rectifiquen los errores de que a su juicio adolezcan y siempre que se hayan denunciado con la oportunidad debida, a estos medios y al derecho mismo que la ley reconoce a las partes, para pedir y en su caso obtener la

reparación del agravio o la injusticia que pudiera inferirse con motivo de aquellos posibles errores, se les denomina genéricamente, medios de impugnación o recursos, que es el vocablo consagrado por todas las legislaciones, los errores se pueden catalogar de forma o de fondo, en su caso, si no se han observado las normas que regulan el procedimiento.

El número y clases de recursos están fijados por la legislación, la clasificación aceptada expresa o tácitamente por todas las legislaciones, a la par que, por la doctrina, es la que los divide en ordinarios y extraordinarios. Ordinarios, pueden interponerse durante el juicio y en todos los casos en que no exista limitación expresa, facultan al juez para que conozca íntegramente de la cuestión litigiosa, su interposición no está sujeta a motivaciones determinadas, mediante ellos puede denunciarse cualquier vicio. Extraordinarios. Solo pueden ser utilizados después de fenecido el juicio, o sea, solo contra ciertas sentencias, su interposición debe ser motivada y fundarse exclusivamente en los casos o vicios taxativamente establecidos por la ley, conocen de ellos los tribunales máximos y colegiados dentro de la jerarquía judicial y los poderes jurisdiccionales se circunscriben al examen del error o errores denunciados.

De conformidad con el Código Procesal Civil, aunque no hace uso de tal denominación, se califican de recursos ordinarios, la revocatoria y la reposición, de nulidad, de aclaración y ampliación, de apelación y de

hecho, no sin hacer notar respecto al de apelación, que las facultades decisorias del Tribunal de Segunda Instancia. Están limitadas al examen de los puntos desfavorables que hayan sido expresamente impugnados, modalidad ésta que aparta a dicho recurso de los objetivos que en la doctrina justifican y fortalecen la subsistencia de la doble instancia. El único recurso extraordinario que se contempla en la ley es el de casación, pero atendiendo y tomando en cuenta el carácter jurisdiccional que la ley le otorga.

Sentencias de la Corte de Constitucionalidad en juicios sumarios

Derivado del análisis doctrinario y jurídico realizado de las figuras tanto del juicio sumario, como del desahucio y la desocupación como principales variables de la investigación, se hace necesario verificar lo relativo a la aplicación de la norma jurídica en la realidad, es decir, la operatividad de la misma en casos concretos. Para tal efecto, se procede a realizar la indagación en expedientes resueltos por la honorable Corte de Constitucionalidad de Guatemala, ante la cual se han planteado acciones de amparo para resguardar los derechos vulnerados de partes procesales quienes han tenido conflictos con la problemática ya abordada. Realizar el indicado análisis proporciona la información real respecto a la

existencia de la dicotomía que el autor denota entre el desahucio y la desocupación en la realidad civil guatemalteca.

Expediente 2816-2017 de la Corte de Constitucionalidad

Se inicia destacando que Aurey Obed Escalante Sandoval, enfrentó una serie de decisiones judiciales adversas en relación con un juicio sumario de desocupación y cobro de rentas atrasadas. El 22 de junio de 2015, se dictó sentencia que favorecía a los demandantes, José Antonio Reinoso Ruiz y Lesbia Edith Reynoso Ruiz, ordenando al postulante y a su fiador la desocupación del inmueble y el pago de rentas atrasadas. El postulante apeló esta sentencia, la que fue rechazada por no cumplir requisitos legales, al no presentar prueba de pago o consignación de los alquileres según lo establecido en la ley. En respuesta, el postulante presentó un recurso de hecho, que también fue declarado sin lugar por la Sala Primera de la Corte de Apelaciones. Finalmente, el amparo solicitado por el postulante fue denegado por considerarse improcedente, ya que las decisiones judiciales previas se ajustaron a las normativas legales aplicables y no violaron los derechos constitucionales del postulante.

Resolución de nueve de mayo de dos mil dieciséis, por la que la autoridad reclamada declaró sin lugar el recurso de hecho planteado por el postulante contra la resolución de siete de abril de dos mil dieciséis, dictada por la Jueza de Primera de Primera Instancia Civil del departamento de

Guatemala, que rechazó el recurso de apelación que interpuso contra la sentencia de veintidós de junio de dos mil quince, dictada dentro del juicio sumario de desocupación, cobro de rentas atrasadas y de servicios consumidos dejados de pagar, que promovieron José Antonio Reinoso Ruiz y Lesbia Edith Reynoso Ruiz, en su contra, denunciando violaciones al derecho de defensa, de presunción de inocencia y de publicidad del proceso, así como el principio jurídico del debido proceso.

El veintidós de junio de dos mil quince, el referido juzgado dictó sentencia por medio de la cual declaró con lugar la demanda planteada y, como consecuencia, condenó a los demandados al pago de las rentas atrasadas de los meses de octubre de dos mil uno a mayo de dos mil quince, por la cantidad de treinta y dos mil ochocientos quetzales, ordenó la desocupación del bien inmueble objeto del juicio, fijando el plazo de quince días al postulante, en su calidad de arrendatario, y a Marvin Rolando Figueroa Méndez en su calidad de fiador solidario y mancomunado, así como a cualquier otro ocupante del inmueble; también condenó en costas a la parte demandada, y declaró no ha lugar, en cuanto a hacer trance y pago, pues dicho precepto legal solo está regulado para los juicios ejecutivos, no así para los de conocimiento; el postulante interpuso recurso de apelación contra la decisión relacionada, el cual no fue admitido.

El rechazo se debió a la naturaleza del juicio, ya que se debe acompañar el documento que compruebe el pago o consignación de los alquileres, según lo que establece el artículo 243 del Código Procesal Civil y Mercantil. Contra lo dispuesto, presentó recurso de hecho, que la Sala Primera de la Corte de Apelaciones del ramo Civil y Mercantil, autoridad cuestionada, declaró sin lugar, al considerar que no cumplió con la condición legal necesaria para que el recurso planteado fuera admitido para su trámite, los agravios que se reprochan por el postulante, son, que la autoridad reclamada vulneró sus derechos y principios jurídicos enunciados al dar sin lugar el recurso de hecho, ya que existen fallos de la Corte de Constitucionalidad que establecen que por el derecho de defensa de los demandados, en los juicios sumarios, no resulta necesario que el demandado presente el documento que compruebe el pago o consignación de los alquileres dentro del juicio.

Remisión de antecedentes, copias certificadas de expediente de juicio sumario de desocupación, cobro de rentas atrasadas y servicios dejados de pagar, número 01045-2009-01282 del Juzgado Primero de Primera Instancia Civil del departamento de Guatemala; y expediente de recurso de hecho número 01008-2016-00084 de la Sala Primera de la Corte de Apelaciones del ramo Civil y Mercantil, del estudio de los antecedentes y las normas aplicables al caso concreto esta Cámara estima que la autoridad impugnada emitió su fallo apegado a Derecho, y que el acto reclamado por medio del cual se declaró sin lugar el Recurso de Hecho planteado por el

demandado y que confirmó el rechazo del Recurso de Apelación dictado por el juez de primer grado fue dictada por el a quo conforme a las facultades que le otorga el artículo 611 del Código Procesal Civil y Mercantil.

Si el fallo no es acorde a las pretensiones del amparista no implica que haya vulneración a sus derechos y garantías constitucionales, ya que la demanda que se promovió en su contra se resolvió en cumplimiento de las prescripciones legales aplicables al caso, propias del juicio sumario de desocupación y cobro de rentas, además el postulante tuvo la oportunidad de hacer valer los medios de defensa que consideró pertinentes, por lo que la autoridad impugnada cumplió con su función exclusiva e independiente de juzgar y promover la ejecución de lo juzgado, su fallo se encuentra en el ámbito de su competencia jurisdiccional, debidamente garantizada en los artículos 203 y 204 de la Constitución Política de la República de Guatemala, del análisis efectuado, se advierte que la denuncia que el postulante formula en amparo expresa su inconformidad con lo resuelto por la Sala y no una vulneración a derechos fundamentales.

El amparo solicitado resultó ser notoriamente improcedente, toda vez que la autoridad impugnada actuó en el ejercicio de sus funciones, en observancia de la aplicación correcta de la ley y nunca violentó los derechos reclamados, debiéndose condenar en costas al interponente y

multar al abogado patrocinante según lo establecido en el artículo 46 de la Ley de Amparo, Exhibición Personal y de Constitucionalidad, denegando por notoriamente improcedente el amparo interpuesto por Aurey Obed Escalante Sandoval, en contra de la Sala Primera de la Corte de Apelaciones del ramo Civil y Mercantil, condenando en costas al postulante, se impone la multa de mil quetzales al abogado auxiliante, quien deberá hacerla efectiva en la Tesorería de la Corte de Constitucionalidad, dentro de los cinco días siguientes a partir de estar firme éste fallo, cuyo cobro en caso de incumplimiento, se hará por la vía legal correspondiente.

Por ser el agravio un elemento indispensable para plantear el amparo, sin su existencia no es posible el otorgamiento y protección que dicho recurso conlleva; sobre todo, cuando la autoridad impugnada, al emitir el acto reclamado, ha procedido en el ejercicio de las facultades legales que rigen su actuación y no se evidencia violación de ningún derecho fundamental garantizado por la Constitución y las leyes, en el caso de análisis no hay agravio cuando la autoridad cuestionada declara sin lugar el ocursus de hecho instado, tomando en cuenta que la Jueza de conocimiento rechazó para su trámite el recurso de apelación intentado por el ahora amparista tras advertir que no se cumplieron con las condiciones legales necesarias para que dicho recurso fuera admitido.

La resolución emitida el 9 de mayo de 2016 y las acciones legales subsiguientes revelan un proceso judicial riguroso y apegado a la normativa legal vigente. Aurey Obed Escalante Sandoval interpuso un recurso de hecho contra una sentencia desfavorable, pero fue declarado sin lugar debido a que no cumplió con los requisitos legales esenciales, como lo establece el artículo 243 del Código Procesal Civil y Mercantil. La Corte de Apelaciones, al confirmar el rechazo del recurso de apelación, actuó dentro de sus facultades legales y conforme a la jurisprudencia constitucional, sin infringir derechos fundamentales. Por tanto, el amparo interpuesto por el postulante fue considerado improcedente, resultando en la condena en costas y multa al abogado patrocinante, evidenciando que el agravio no constituye un elemento suficiente para la procedencia del amparo cuando no hay violación de derechos garantizados por la Constitución.

Fundamento legal del recurso rechazado

Se hace preciso citar que el Código Procesal Civil y Mercantil preceptúa los recursos en los juicios sobre arrendamiento y desahucio, e indica:

Sólo son apelables los autos que resuelvan las excepciones previas y la sentencia. Para que se conceda el recurso de apelación el arrendatario apelante debe acompañar a su solicitud el documento que compruebe el pago corriente de los alquileres o haber consignado la renta dentro del juicio. (artículo 243) Asimismo, el artículo 611 del mismo Código preceptúa: Cuando el juez inferior haya negado el recurso de apelación, procediendo éste, la parte que se tenga por agraviada puede ocurrir de hecho al superior, dentro del término de tres días de notificada la denegatoria, pidiendo que se le conceda el recurso.

La resolución del 9 de mayo de 2016 se refiere a un proceso legal en el que la autoridad competente declara sin lugar el recurso de hecho presentado por Aurey Obed Escalante Sandoval. La decisión original, emitida por la Jueza de Primera Instancia Civil del departamento de Guatemala, rechazó un recurso de apelación contra una sentencia que condenaba al pago de rentas atrasadas y la desocupación de un inmueble. El rechazo de la apelación se basó en la falta de cumplimiento de los requisitos legales esenciales, específicamente el no acompañar el documento o el comprobante de pago o consignación que demostrara el pago de alquileres, tal y como lo dicta el artículo 243 del Código Procesal Civil y Mercantil.

El postulante argumentó que se violaron sus derechos al debido proceso, pero la Sala Primera de la Corte de Apelaciones y la Cámara respectiva encontraron que las decisiones estaban apegadas a derecho y no vulneraban garantías constitucionales. Por ende, el amparo interpuesto fue declarado improcedente y resultó en una condena en costas y una multa al abogado patrocinante, basándose en que no hubo violación de derechos fundamentales ni agravio suficiente para justificar el amparo. El caso muestra cómo el sistema judicial guatemalteco trata las apelaciones en juicios sumarios y enfatiza la importancia del cumplimiento estricto de los requisitos procesales para la admisión de recursos legales.

De lo expuesto anteriormente, se determina que el amparista al no presentar el documento que comprobara el pago de los alquileres o haber consignado la renta dentro del juicio, no cumplió con la condición que hace viable el recurso de apelación que interpuso dentro del juicio sumario de desocupación, por lo que la Sala reprochada al declarar sin lugar el ocurso de hecho planteado contra el rechazo de aquel medio de impugnación, actuó con apego a derecho, y conforme a las facultades que la ley le confieren, en virtud de que al no ser procedente la apelación interpuesta, el ocurso debía ser declarado sin lugar, el análisis realizado permite advertir que no existe agravio que haya afectado derechos y garantías constitucionales denunciados por el amparista y que deba ser arreglado por esta vía, razón por la cual, el amparo planteado es improcedente, por lo que, habiendo resuelto en ese sentido el Tribunal *a quo* debe confirmarse la sentencia venida en grado.

Al analizar el caso que motivó el recurso de amparo interpuesto en la Corte de Constitucionalidad, se evidencia la práctica muy común entre algunos litigantes que sabiendo de antemano el resultado lógico del ente jurisdiccional, o sea, la negación de lo solicitado, promueven procedimientos infructuosos, generando pérdidas cuantiosas a sus patrocinados, no solo económicas sino muy onerosas en relación al tiempo perdido sin tomar en cuenta el desgaste de recursos que representa para el estado poner en movimiento toda la plataforma del órgano jurisdiccional de la administración de justicia, sin tampoco tomar en cuenta una parte

medular, siendo esto el repudio de sus clientes que terminan siendo afectados económica y moralmente por dicha mala actuación, siendo rechazados y poniendo en riesgo su honorabilidad a causa de una mala representación.

En este proceso en particular, el amparista por medio de la asesoría de su abogado, pretendió hacer valer un derecho inexistente, ya que la ley taxativamente y claramente ordena a las Salas de Segunda Instancia, rechazar los recursos de apelación si no se presenta el recibo del pago de las rentas atrasadas hechas al propietario del bien inmueble, que lo demandó por ese motivo. Sin embargo a pesar del rechazo del recurso de apelación, incurre en otro error, solicitando un ocurso de hecho, que, como ya se expuso anteriormente, este es una forma indirecta para pedir que se admita el recurso de apelación ya rechazado, el cual, lógicamente también sería rechazado por ser notoriamente improcedente, igual resultado obtuvieron en la Corte de Constitucionalidad pues en ningún momento se vulneró derecho alguno, confirmando al Tribunal de Primera Instancia así como a la Sala de Segunda Instancia, como en derecho corresponde.

Expediente número 1725-2019 de la Corte de Constitucionalidad

Relación del caso

Se promovió Juicio Sumario de Desocupación y Desahucio y pago de rentas atrasadas en primera instancia en contra del arrendatario y su fiador, declarando en sentencia a favor del arrendador, posteriormente el arrendatario apeló dicho fallo en la Sala de Segunda Instancia el cual fue rechazado juntamente con un recurso de revocatoria interpuesto por el fiador, argumentando éste que la resolución no le era aplicable por ser fiador, resolviendo en la negativa de dicho recurso por ser evidentemente improcedente, luego el fiador interpuso el recurso constitucional de Amparo porque de acuerdo a su criterio dichas sentencias no debían incluirlo a él por solamente ser fiador, situación evidente y notoriamente improcedente con el resultado lógico del rechazo del recurso de Amparo denegado por la Corte de Constitucionalidad ya que su argumento carece de fundamento.

Del amparo interpuesto

Se presentó el recurso de amparo en el Juzgado de Paz Penal de Faltas de Turno del Municipio y Departamento de Guatemala el cual, posteriormente fue remitido a la Corte Suprema de Justicia, Cámara de Amparo y Antejuicio el cual reclamaba el auto por la que la autoridad denunciada declaró sin lugar la revocatoria que la ahora amparista

interpuso contra la resolución por la que se decidió devolver al Juez Séptimo de Primera Instancia Civil del departamento de Guatemala el expediente remitido con motivo de la apelación que aquella interpuso contra la sentencia dictada dentro del juicio sumario de desalojo y cobro de rentas atrasadas promovido en contra de la amparista y su fiadora, que luego de la secuela procesal respectiva, fue declarada parcialmente con lugar, acogiendo la pretensión con excepción de la desocupación del inmueble.

La ahora amparista interpuso apelación, recurso que la Sala Segunda de la Corte de Apelaciones del Ramo Civil y Mercantil, que es la autoridad cuestionada, ordenó devolver al Juez de primer grado, porque no acompañó a su solicitud el documento que comprueba el pago o consignación del alquiler dentro del juicio, contra dicha resolución interpuso el recurso de revocatoria, el que la autoridad cuestionada en resolución, declaró sin lugar, la amparista manifestó que la autoridad reprochada violó su derecho argumentando que la revocatoria que invocó era procedente, pues según ella, la autoridad no tomó en cuenta que la revocatoria que promovió era procedente, pues la limitación del recurso de apelación contenida en el artículo 243 del Código Procesal Civil y Mercantil es para el arrendatario apelante, no siéndole aplicable a su persona por su calidad de fiadora.

La amparista argumentó que el fiador es un sujeto autónomo y distinto al arrendatario, con una sola obligación común, pero ajeno a los derechos y obligaciones que del contrato de arrendamiento se derivan, por tal motivo, no se le puede aplicar una obligación que está taxativamente impuesta al arrendatario y no al fiador, que el acto reclamado se dictó con criterio arbitrario y extensivo, afectando su derecho a recurrir un fallo con el que no está de acuerdo y solicitó que se otorgue el amparo y en consecuencia se deje sin efecto en definitiva el acto reclamado; se pidió la remisión de antecedentes con copia certificada del recurso de apelación número 1 de la Sala de la Corte de Apelaciones del Ramo Civil y Mercantil, el juicio sumario del Juzgado Séptimo de Primera Instancia Civil del departamento de Guatemala, ambos identificados con el número único de expediente 01048-2015-00601.

La sentencia de primer grado de la Sala de la Corte Suprema de Justicia, Cámara de Amparo y Antejuicio consideró que la Sala jurisdiccional que conoció de la apelación interpuesta actuó de conformidad con lo que le confiere el artículo 203 de la Constitución Política de la República de Guatemala, ya que al pronunciarse en el sentido que lo hizo acudió a elementos probatorios y antecedentes que tuvo a su disposición, sin haber causado violación alguna a los derechos de la postulante, ya que al conocer el recurso de revocatoria promovido en contra de la decisión de no entrar a conocer el recurso de apelación interpuesta, además de lo convenido en el contrato de arrendamiento suscrito por las partes

identificadas en el proceso sumario en el cual se hizo constar en la cláusula primera que la hoy amparista se reconoce fiadora solidaria y mancomunadamente por lo que no existe violación alguna a sus derechos.

Del estudio de los argumentos de la amparista se infiere que lo que se pretende es trasladar los mismos argumentos de naturaleza ordinaria al plano constitucional, queriendo obtener una revisión de los criterios valorativos externados por los tribunales de jurisdicción ordinaria, lo que resulta improcedente por las limitaciones contenidas en el artículo 211 de la Constitución Política de la República de Guatemala, al considerar que la autoridad impugnada actuó dentro de sus funciones y no se causó agravio a las partes, por lo que el amparo deviene improcedente, en este proceso en primer grado se condenó en costas a la ahora amparista y se le impuso multa al abogado patrocinante y se denegó el recurso y la garantía constitucional por ser notoriamente improcedente.

La tercera interesada manifestó que lo que la amparista pretendía por medio de la acción de amparo, era evadir las responsabilidades contenidas dentro del contrato de arrendamiento, en el cual actuó como fiadora de la arrendataria, garantizando de esa forma el cumplimiento de este. Solicitó que se confirme la sentencia apelada. El Ministerio Público, por medio de la Fiscalía de Asuntos Constitucionales, Amparos y Exhibición Personal, indicó que la autoridad cuestionada, resolvió conforme a derecho, por lo que no existieron violaciones a derechos fundamentales que deban ser

reparadas por medio del amparo, ya que el artículo 243 del Código Procesal Civil y Mercantil, establece que para que se conceda el recurso de apelación, el apelante debe acompañar a su solicitud los documentos que comprueben el pago de los alquileres o haberlos consignado dentro del juicio, requisito que no fue cumplido, y solicitó que se confirme el fallo impugnado.

Aunado a lo anterior, cabe resaltar que el artículo 2114 del Código Civil, preceptúa que el fiador que paga o cumple la obligación del deudor en todo o en parte, tiene derecho a que este le reembolse la totalidad de lo pagado; el fiador se subroga por el pago de los derechos que el acreedor tenía contra el deudor, además en el contrato de arrendamiento de inmueble contenido en escritura pública número ciento cuarenta y cinco (145) autorizada en la ciudad de Guatemala, el veintiuno de septiembre de dos mil doce, específicamente en la cláusula sexta, se hizo constar que la ahora amparista se reconoce fiadora solidaria y mancomunada de la arrendataria, por lo tanto, no existe violación a normas constitucionales, en consecuencia, es procedente declarar sin lugar la revocatoria.

La Corte de Constitucionalidad, según la condición de impugnabilidad que la ley impone al arrendatario apelante dentro de los juicios sumarios de desocupación, sostiene que la diferencia de tratamiento procesal que la ley aplica a las partes deriva de la naturaleza de la contienda, ya que ésta se entabla por incumplimiento contractual de una o más de las

obligaciones a las que se obligaron en la relación de arrendamiento, imputada por una de las partes a la otra, en los casos en que ésta última radica en la falta de pago de rentas es obvio que, de ser así, ocasiona al arrendante un perjuicio económico que, por el contrario, favorece indebidamente al arrendatario, desigualdad que la ley acude a corregir dentro del proceso, condicionando, no prohibiendo, al último la posibilidad de apelar un fallo en su contra, si prueba que luego de emplazado ha pagado los alquileres o consignado su importe dentro del juicio.

Se trata, entonces, de una medida de naturaleza previsoras que busca evitar, no su conocimiento en segunda instancia sino obstruir el uso de la alzada como medio simplemente dilatorio, aunado a lo anterior, en cuanto al alegato de la amparista, que la ley adjetiva impone el cumplimiento de demostrar la solvencia en el pago de la renta, únicamente al arrendatario y no al fiador, es necesario enfatizar que, al haberse obligado la postulante de forma mancomunada y solidaria, esta puede ser constreñida al cumplimiento de la obligación adquirida por la arrendataria, y por ende se encuentra sujeta a las mismas obligaciones establecidas en la ley, el análisis realizado permite advertir que no existe agravio que haya afectado los derechos y garantías constitucionales denunciados por la postulante, razón por la cual, el amparo planteado es improcedente, por lo que, debe confirmarse la sentencia venida en grado.

La amparista apeló en este caso tratando de hacerle creer a la administración de justicia que un fiador solidario y mancomunado es una persona que nada tiene que ver con el deudor principal, tergiversando con esta acción la figura y el objeto por el que existe este tipo de garantía llamada fiduciaria, que si fuera como lo estimó erróneamente, los legisladores jamás se hubieran tomado la molestia de incluirla en el ordenamiento jurídico en todo el mundo libre, estas posturas mal equivocadamente solicitadas evidencian la falta de honorabilidad que tristemente impera en muchos abogados litigantes, cuyo fin primordial es cobrarle a sus clientes sin importarles el desgaste que sufren tanto ellos como el aparato estatal, que gasta cientos de miles resolviendo solicitudes estériles en lugar de usar dichos recursos para resolver verdaderos problemas que necesitan ser resueltos prontamente.

Apreciación

Las personas que impugnan basan su fundamento en los agravios que según ellos puede plantear el recurrente, mencionando para ello, las leyes, artículos y procedimientos además de las interpretaciones que se hayan dictado o proferido en la resolución emanada por parte del juzgador, debe fundamentarse en ley para que se le dé trámite a su solicitud de impugnación ya que de lo contrario no se admitirá la misma por faltar los requisitos de forma y de fondo que la ley de la materia establece, en este caso en particular el amparista presentó el recurso de revocatoria ante la

Sala de Segunda Instancia que ratificó la sentencia del Juzgado en Primera Instancia sin observar, primeramente, que este remedio procesal procede solo contra los decretos tal como lo establece el artículo 598 del Código Procesal Civil y Mercantil.

Es el caso particular que la Corte de Constitucionalidad falló a favor del arrendante, en este caso, haciendo hincapié en el precepto establecido en el artículo 2114 del Código Civil, que establece que el fiador que paga lo adeudado por el arrendatario titular de la obligación tiene derecho a repetir en contra de este para obligarlo a hacer efectivo el pago que el realizó, enfatizando que la figura legal de constitución de fiador en un contrato de arrendamiento de bien inmueble es constitutivo de aceptación expresa de obligación mancomunada y solidaria en caso de que el arrendatario incumpla con dicha obligación, por lo tanto, era evidente que la solicitud de la acción de Amparo sería rechazado por ser notoriamente improcedente.

Sobre las interpretaciones de la Corte de Constitucionalidad en casos del arrendatario

En el caso concreto existe jurisprudencia constitucional en varias acciones de inconstitucionalidad planteadas por los demandados las cuales han sido resueltas por la Corte de distintas maneras, de esta forma se encuentra en las Gacetas números 37 y 49 expedientes números 264-95 y 288-98

respectivamente y se pueden agrupar de dos maneras, la primera señala que el Artículo 243 del Código Procesal Civil y Mercantil es violatorio de principios y normas constitucionales tal como el Artículo 4 de la Constitución Política de la República de Guatemala, que protege el principio de igualdad de las personas también el Artículo 12 del mismo cuerpo legal el cual regula el derecho de defensa como principio fundamental para las personas, por otra parte se encuentra que las sentencias que han resuelto este caso concreto, como constitucional el Artículo 243 del Código Procesal Civil y Mercantil.

Señalando dicho precepto que lo que trata es de conservar la naturaleza propia de los procesos sumarios ya que la finalidad del proceso mencionado es rápido y sin dilaciones que entorpezcan la administración de justicia, por otra parte, busca proteger los intereses económicos y el derecho fundamental constitucional a la propiedad del demandante, dichos derechos protegidos ampliamente en la Constitución Política de la República de Guatemala, ante lo expuesto resulta peculiarmente interesante observar estas dos maneras de interpretación que forman una antinomia entre si, por lo que, sin ánimo de extender el presente trabajo, se analizará la manera en que la Corte interpreta los artículos 4 y 12 y entender cuál proceso de interpretación constitucional utiliza de mejor forma los principios argumentos y métodos que sirven para la interpretación constitucional y para el efecto se transcribirá la parte resolutive de una sentencia resuelta de dicha forma.

Gaceta jurisprudencial no. 37, -inconstitucionalidades en caso concreto-, expediente no. 264-95: parte conducente, La Corte de Constitucionalidad de Guatemala, en la Gaceta Jurisprudencial No. 37 sobre el caso concreto del expediente No. 264-95, declara inconstitucional el Artículo 243 del Código Procesal Civil y Mercantil. Este artículo imponía al arrendatario, para apelar, la obligación de demostrar el pago de alquileres, una exigencia no requerida al demandante, violando así el principio de igualdad ante la ley consagrado en la Constitución. La Corte determinó que esta disposición también limitaba los derechos de defensa y acceso a la justicia. Con base en precedentes y principios constitucionales, se revocó la resolución que negaba la apelación del accionante y se corrigió la aplicación del artículo impugnado, garantizando así la igualdad de condiciones en el proceso judicial. Corte de Constitucionalidad de Guatemala. (n.d.). Inconstitucionalidades en caso concreto, Expediente No. 264-95. Gaceta Jurisprudencial, (37).

Análisis

La problemática de la vivienda en Guatemala, reflejada en la desocupación y el desahucio dentro del proceso civil, es un claro ejemplo de las tensiones entre el crecimiento demográfico y la infraestructura habitacional disponible. La legislación, aunque busca equilibrar los derechos de arrendadores y arrendatarios, a menudo se encuentra en una lucha cuesta arriba contra la realidad socioeconómica que enfrentan numerosos guatemaltecos. El desafío no es solo legal, sino también humano, ya que las leyes deben aplicarse con un sentido de justicia social que atienda las necesidades de los más vulnerables. Es en este contexto donde el proceso civil cobra una relevancia crítica, actuando como un mecanismo de regulación que debe ser justo y eficiente para evitar que la desocupación y el desahucio se conviertan en sinónimos de desesperanza.

En el futuro inmediato, Guatemala debe abordar estas cuestiones con políticas habitacionales inclusivas y sostenibles, que no solo contemplen la construcción de más viviendas, esto incluye incrementar servicios básicos como el agua, drenajes, electricidad, sino también la preservación de los derechos humanos fundamentales. El proceso civil debe ser un reflejo de un sistema legal que no solo castiga o previene el incumplimiento contractual, sino que también promueve soluciones equitativas. La clave está en encontrar un equilibrio entre el desarrollo urbano y la protección de los ciudadanos, garantizando que el derecho a una vivienda digna no sea solo un ideal plasmado en papel, sino una realidad tangible para todos los guatemaltecos.

Conclusiones

El objetivo general aborda realizar un estudio doctrinario y jurisprudencial de la desocupación y el desahucio a través del juicio sumario para establecer la interpretación legal que se les da a ambas figuras y respecto a ello se concluye que doctrinalmente, el desahucio es un mecanismo de recuperación posesoria post-contrato de arrendamiento o ante causales legales predeterminadas, operando mediante un procedimiento sumario optimizado para eficiencia y menor coste. Jurídicamente, la jurisprudencia guatemalteca ha perfilado estos procesos, ponderando la agilidad procedimental frente a la salvaguarda de derechos esenciales de los ocupantes, con especial énfasis en el debido proceso. Las reformas legislativas intentan alinear el ordenamiento jurídico con la dinámica social y económica vigente, mientras se reconoce la necesidad de una reforma integral que fortalezca tanto el marco normativo como la infraestructura y recursos humanos judiciales para su cabal ejecución.

El objetivo específico uno del análisis doctrinario de la desocupación, el desahucio y el juicio sumario en el marco del Código Procesal Civil y Mercantil Guatemalteco, identificando al desahucio como un mecanismo legal para que el propietario recupere la posesión de su inmueble, ya sea por terminación contractual o por causales legalmente estipuladas. La desocupación y el desahucio se definen como procedimientos civiles regulados, con la desocupación describiendo el desalojo físico y el

desahucio como el proceso legal para su ejecución, típicamente por incumplimiento del arrendatario, como la falta de pago. El juicio sumario se presenta como un procedimiento expedito para litigios posesorios, garantizando justicia procesal y debido proceso, particularmente en casos de incumplimiento del inquilino, destacando la protección del derecho a la vivienda, vía en la cual se ventilan los asuntos de desahucio y desocupación.

El objetivo específico dos se centra en el análisis de sentencias relativas al pago de rentas atrasadas y la desocupación de inmuebles, del cual se concluye que los impugnantes basan los recursos en discrepancias sobre la interpretación legal, citando leyes y procedimientos pertinentes. Jurisprudencialmente, la Corte de Constitucionalidad emitió fallos variados sobre la constitucionalidad del artículo 243 del Código Procesal Civil y Mercantil, contrastando interpretaciones que lo consideran violatorio de principios constitucionales con otras que lo validan. Tal Corte en la Gaceta Jurisprudencial No. 37, referente al expediente No. 264-95, declaró la inconstitucionalidad del Artículo 243 del Código Procesal Civil y Mercantil. Este artículo, al exigir al arrendatario demostrar el pago de rentas para poder apelar; condición no requerida al demandante, vulneraba el principio de igualdad ante la ley y restringía los derechos de defensa y acceso a la justicia.

Referencias

Cabanellas, G. (1979). *Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual*. Editorial Heliasta, Tomo I

Bouzon, E. (1980). *El Código de Hammurabi*. Editora Vozes. (p.18)

Espílez Murciano, F. (2009). Regulación de la vivienda en el Código de Hammurabi. *Ciudad y Territorio Estudios Territoriales*, 41(160), 11–417. Recuperado a partir de <https://recyt.fecyt.es/index.php/CyTET/article/view/75937>

Messineo, F. (1954). *Manual de derecho civil y comercial: Tomo II. Doctrinas generales*, Ediciones Jurídicas Europa-América <http://biblioteca.corteidh.or.cr/tablas/30213.pdf>

Messineo, F. (2012). *Manual de derecho civil y comercial*. Editorial El Rincón Escrito, España

Nájera-Farfán, M. E. (2006) *Derecho Procesal Civil*, Editorial IUS (p 266, 267)

Ossorio, M. (1999). *Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales*. Heliasta. (p.527)

Legislación Nacional

Asamblea Nacional Constituyente. (1985). *Constitución Política de la República de Guatemala*. Publicada por el Diario de Centro América el 14 de enero de 1985, Guatemala.

Asamblea Nacional Constituyente, (1986). Decreto 1-86. *Ley de Amparo, exhibición Personal y de Constitucionalidad*. Publicada en el Diario de Centro América el 8 de enero de 1986, Guatemala.

Congreso de la República de Guatemala, (1961). *Decreto Número 1468. Ley de Inquilinato*. Publicado en el Diario de Centro América el 6 de julio de 1961. Guatemala.

Jefe de Gobierno de la República de Guatemala, (1963). *Decreto Ley Número 106. Código Civil*. Publicado por el Diario de Centro América el 14 de septiembre de 1963. Guatemala.

Jefe de Gobierno de la República de Guatemala, (1963). *Decreto Ley Número 107. Código Procesal Civil y Mercantil*. Publicado en el Diario de Centro América el 14 de septiembre de 1963, Guatemala.

Sentencias

Corte de Constitucionalidad. (25 de octubre de 2017). *Apelación de Sentencia de Amparo*. Expediente 2816-2017. Recuperado de: extension://efaidnbmnnnibpcajpcgclefindmkaj/https://jurisprudencia.cc.gob.gt/ConsArch/WebForms/Consulta/wfVisExp.aspx?nexp=2816-2017

Corte de Constitucionalidad. (5 de diciembre de 2019). *Apelación de Sentencia de Amparo*. Expediente 1725-2019. Recuperado de: <https://consultajur.cc.gob.gt/wcJur/Portal/wfTextoLibre.aspx>