

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR
FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA DE OCCIDENTE
DEPARTAMENTO DE CIENCIAS JURIDICAS.
DECIMO OCTAVO PROCESO DE GRADO.



**“ESTUDIO TEORICO PRACTICO DEL PROCESO DE INQUILINATO Y SU
EJECUCION POR CAUSA DE MORA”.**

**PARA OPTAR AL GRADO DE:
LICENCIADO EN CIENCIAS JURÍDICAS**

**PRESENTADO POR:
CORADO LEIVA, MIGUEL ANGEL.
GIL, SANDRA ELIZABETH.
HERRERA TOLEDO, MARIA ELIZABETH.
ORANTES MAIDA, CARLOS EDUARDO.**

**DOCENTE DIRECTOR:
LICDO. RODRIGO ERNESTO BUSTAMANTE AMAYA**

**COORDINADORA GENERAL DEL PROCESO
LICDA. MS. MIRNA ELIZABETH CHIGÜILA DE MACALL ZOMETA.**

SANTA ANA, EL SALVADOR, CENTRO AMERICA.

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR

RECTOR

INGENIERO ROBERTO NIETO LOBO.

VICE – RECTOR ACADÉMICO

MSD ANA MARIA GLOWER DE ALVARADO.

VICERECTOR ADMINISTRATIVO INTERINO.

MAESTRO ÓSCAR NOÉ NAVARRETE.

SECRETARIO GENERAL.

DRA. ANA LETICIA ZA VALETA DE AMAYA

FISCAL GENERAL.

LICDO. FRANCISCO CRUZ LETONA.

FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA DE OCCIDENTE

DECANO.

LICDO. RAUL ERNESTO AZCUNAGA LOPEZ.

VICE – DECANO.

INGENIERO WILLIAM VIRGILIO ZAMORA GIRON.

SECRETARIO DE LA FACULTAD

LICDO. VÍCTOR HUGO MERINO QUEZADA

JEFA DEL DEPARTAMENTO

LICDA. Y MED. MIRNA ELIZABETH CHIGUILA DE MACALL ZOMETA.



AGRADECIMIENTOS.

- **A DIOS TODOPODEROSO:** Por habernos permitido concluir nuestra carrera que todo lo que somos y lo que hemos logrado es gracias a él, esperamos no soltarnos de su mano para poder alcanzar nuestros sueños y metas planteadas y que sobre todo seas el Juez de lo que hacemos ya que confiamos en tu justicia y lo que nos motiva a ser buenos profesionales teniendote a ti como ese ejemplo de hombre justo. Gracias por acompañarnos a lo largo nuestra carrera que hoy estamos culminando, cerrando un ciclo del proceso de aprendizaje en el cual tu fuiste y sigues siendo el centro de nuestra vida porque nada de lo que hemos vivido o logrado ha sido por nuestra capacidad sino porque tu has tenido misericordia para con nosotros, Mil gracias Jesus bendito por ser nuestro estandarte.
- **A LA UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR:** Por ser la institucion que nos brindo la oportunidad hace algunos años para que pudieramos comenzar un camino de aprendizaje y conocimientos valiosos que hoy en dia se estan materializando con la culminacion de nuestra carrera, gracias por permitirnos adquirir todo ese conocimiento que fue impartido en las aulas de clase que nos enseñó el amar nuestra y sobre todo que nos formó no solo como profesionales si no como ciudadanos responsable y nos motivo a que en la vida no se puede dejar de aprender en ningun momento por eso a nuestra queridissima UES sera siempre nuestra fuente de conocimiento y contara siempre con nuestros mas sinceros agradecimientos.
- **A NUESTRO DOCENTE ASESOR:** Licenciado Rodrigo Ernesto Bustamante Amaya, por la oportunidad y buena voluntad de trabajar a su lado durante nuestro proceso de grado, por su dedicacion a nosotros, por contar con él en todo momento, ya que nos oriento, nos trasmitio sus conocimientos y fue siempre un guia para nuestra investigación, gracias



licenciado por atendernos siempre que lo necesitamos para una consulta o consejo, agradecidos por motivarnos siempre a lograr lo mejor en nuestro trabajo y dar lo mejor de nosotros aun por mas dificiles que fueran las circunstancias gracias por todo Licenciado sabemos que todo el trabajo realizado con nosotros lo hizo con dedicacion y con las mas grandes expectativas, cosa que nos motivo a no defraudarlo en ningun momento, que Dios lo cuide, lo biendiga y sobre todo que lo guie en su actividades profesionales y lo llene de mucha sabiduria e inteligencia.

GRUPO DE TESIS.



AGRADECIMIENTOS.

- **A DIOS TODOPODEROSO:** Porque él siempre estuvo desde el momento que empecé este reto y le agradezco por ayudarme a finalizar mis estudios en la licenciatura, le agradezco por su gran amor y fidelidad hacia mi persona, por estar en todas las etapas de mi vida y darme la oportunidad de concluir una fase de mi vida profesional; teniendo la plena confianza y fe que estará conmigo siempre dándome las fuerzas para seguir adelante en la búsqueda de mis sueños, espero no soltarme nunca de tu mano y me señales el camino adecuado al éxito dándote las gracias siempre porque todo te lo debo a ti mi DIOS TODO PODEROSO.
- **A MI MADRE, PADRE, HERMANO Y ABUELO:** A mi madre hermosa MARTA LIDIA LEIVA en primer lugar por todo lo que ha hecho por mí, por siempre estar en todas las etapas de mi vida y brindarme su apoyo incondicional en las buenas y en las malas, gracias madre linda por aguantarme y por todo ese esfuerzo que has hecho por darme lo mejor, eres un ejemplo de vida para mí; a mi padre SAUL ANTONIO CORADO porque a pesar de no estar todo el tiempo a mi lado siempre tenías algo que aconsejarme y gracias porque de ti he aprendido cosas que en ningún salón de clases me van a enseñar, gracias por enseñarme a salir adelante y a dejar de lado las preocupaciones; a mi hermano SAUL ERNESTO CORADO LEIVA por estar para mí siempre de corazón gracias hermano por aguantarme, por tu comprensión, por apoyarme a lo largo de mi vida; a mi abuelo MIGUEL ANGEL CORADO quien es una de las personas que más admiro por su inteligencia y forma de pensar, gracias abuelo por tus consejos sabios y enseñanzas de vida. A todos gracias por existir los quiero mucho.



- **A MIS AMIGOS:** En especial a CINDY TATIANA CANIZALEZ RETANA por su apoyo a lo largo de mi carrera profesional gracias por ayudarme siempre, por sacarme de apuros, en todo estuviste presente y nunca sabré como compensarte, gracias por ser tan linda conmigo y por creer en mí y que podría lograr este sueño.

MIGUEL ANGEL CORADO LEIVA.



AGRADECIMIENTOS.

- **A Dios Todopoderoso:** Por el don de la vida, por llevarme siempre de su mano y caminar a mi lado siempre, por la oportunidad que me dio de haber iniciado y culminado cada uno de los proyectos de vida a mi lado, permitirme iniciar una Carrera Profesional y lograrla culminar gracias a la sabiduría y paciencia dada por él, guiándome por el mejor camino, y ayudarme a superar las duras pruebas que me ha puesto la vida.
- **A mis Padres:** Lilian Esperanza Maida de Orantes y José Gregorio Orantes Méndez, por su amor y apoyo en la vida durante todo este camino, y que pese a las grandes dificultades económicas supieron sacarme adelante brindándome su comprensión en este largo camino, anteponiéndose a cada uno de los problemas que se vinieron presentando, por hacer de mis metas las suyas también; brindarme las condiciones para realizar mis ideales y así poder lograrlas culminando de esta forma una Carrera Profesional.
- **A mi Familia:** Por ser en dado momento durante este camino un apoyo, mi hermano José Roberto Orantes Maida, mis Tíos; quienes siempre han sido una pieza clave en mi vida, y culminar con mi carrera profesional ha sido un logro más, del cual ellos forman parte. Gracias a todos.
- **A todos mis amigos:** De una manera muy especial a Julia del Carmen Jiménez; por el apoyo, amor y comprensión que me ha brindado durante todo este tiempo en la obtención de una carrera Profesional.

CARLOS EDUARDO ORANTES MAIDA.



AGRADECIMIENTOS

A DIOS TODOPODEROSO: Por su gran amor y compasión, su incondicional apoyo en todas la etapas de mi vida, en lo académico, en lo familiar, en lo personal y así por permitirme lograr llegar a esta etapa y ver por fin mi sueño de egresar y graduarme de la universidad, porque siempre él está conmigo y cada día puedo ver su presencia, su misericordia, por lo cual al le debo todo lo que hasta ahora soy, y lo que tengo, por esto Dios mío te ofrezco este triunfo el cual es para tu gloria. Gracias DIOS por estar siempre conmigo en las buenas y en las malas gracias padre por amarme

A MI MAMA, MIS HERMANOS Y MI ABUELA: A mi madre hermosa CRISTINA por darme la vida y por apoyarme en todas las etapas de mi vida, y estar siempre cuando la necesito ya sea en las buenas o en las malas, por ser una madre maravilloso y por estar ahí incondicionalmente, por ser un ejemplo digno a seguir y porque te convertiste en el pilar para mi formación académica eres los máximo TE AMO. A mi hermano y mis hermanas gracias por compartir conmigo juegos, enojos, gozos, etc. Los quiero mucho.

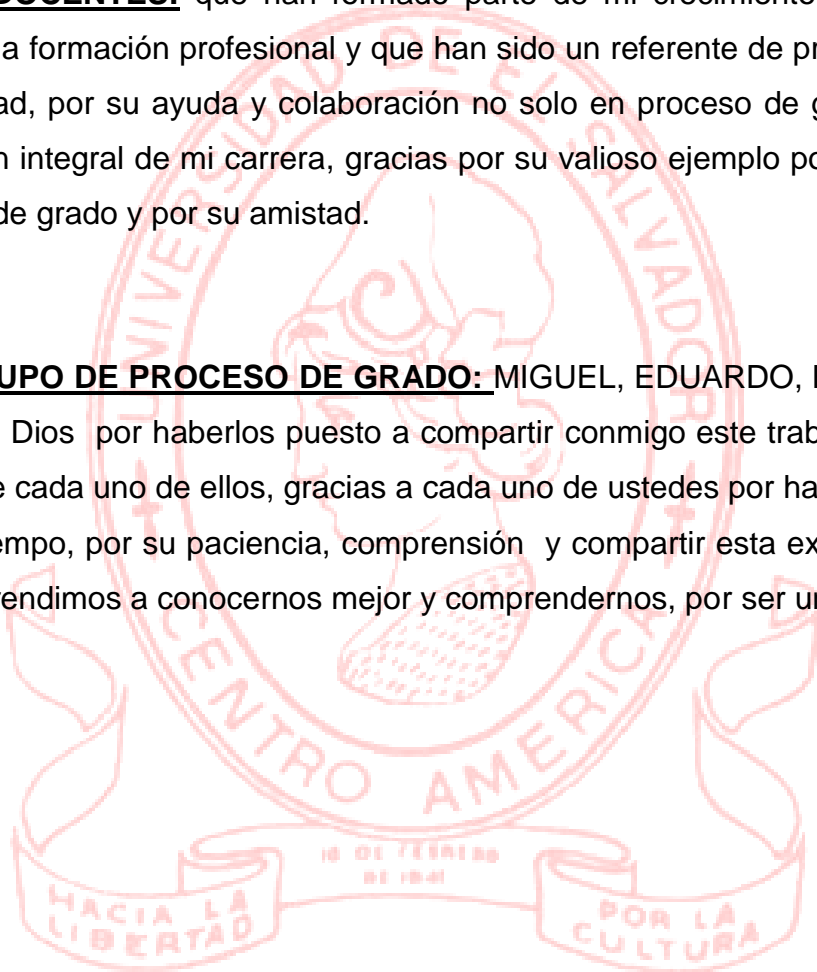
A MI NOVIO Y ACTUALMENTE PROMETIDO : NOÉ CARBALLO por ser parte de esta etapa de mi vida, por la confianza, amor, apoyo, gratitud, compañerismo, por estar conmigo en aquellos momentos en que el estudio y el trabajo ocuparon mi tiempo y esfuerzo. Gracias por toda tu ayuda y por ser parte importante en el logro de mis metas profesionales. Te amo.

A MIS AMIGOS Y AMIGAS: Porque se convirtieron desde el principio y a lo largo de la carrera en personas muy importantes en mi vida y estando en las buenas en las malas y las no tan malas, quiero agradecer: ERIKA CACERES, JORGE ALBERTO MARTINEZ.



A LOS DOCENTES: que han formado parte de mi crecimiento académico a lo largo de la formación profesional y que han sido un referente de profesionalismos y humanidad, por su ayuda y colaboración no solo en proceso de grado si no en la formación integral de mi carrera, gracias por su valioso ejemplo por su apoyo en el proceso de grado y por su amistad.

A MI GRUPO DE PROCESO DE GRADO: MIGUEL, EDUARDO, ELIZABETH. Doy gracias a Dios por haberlos puesto a compartir conmigo este trabajo de grado por la vida de cada uno de ellos, gracias a cada uno de ustedes por haberme aceptado, por su tiempo, por su paciencia, comprensión y compartir esta experiencia con la cual aprendimos a conocernos mejor y comprendernos, por ser un buen equipo de trabajo.



SANDRA ELIZABETH GIL.



AGRADECIMIENTOS.

A Dios Todopoderoso: Por su gran amor, por permitirme terminar mis estudios con satisfacción y darme fuerzas día con día y no desmayar.

A mi hijo: Por ser el motor de mi vida, porque con ver su carita cada día me alienta a seguir adelante y esforzarme para darle un futuro mejor. Te amo hijito precioso.

A mis padres: Por todos sus esfuerzos, por estar conmigo siempre que los necesito, por su infinito apoyo y amor, este esfuerzo va dedicado a ellos.

A mi hermano: Ricardo por ayudarme siempre, por darme fuerzas y estar conmigo siempre, este logro es gracias a él, te quiero muchísimo hermano Dios te bendiga siempre.

A mi novio: Por estar conmigo siempre y ayudarme cuando lo necesitaba e impulsarme a seguir adelante.

A mis compañeros de tesis: Miguel Leiva, Sandra Gil y Eduardo Orantes por tenerme paciencia y entenderme cuando no podía reunirme ellos saben los motivos, gracias por su consideración, juntos logramos la meta que queríamos gracias a Dios.

A nuestro docente asesor: Gracias por su tiempo, por su valiosa orientación por compartir sus conocimientos con nosotros, gracias Licenciado Rodrigo Ernesto Bustamante Ayala por ser parte de este logro.

MARIA ELIZABETH HERRERA TOLEDO



Contenido

INTRODUCCION	xvi
CAPITULO I	
1.1 DESCRIPCION DE LA SITUACION PROBLEMÁTICA.....	17
1.2 DELIMITACION DE LA INVESTIGACION.....	21
1.2.1 DELIMITACIÓN TEMPORAL.	21
1.2.2 DELIMITACIÓN FÍSICA-GEOGRÁFICA.	21
1.2.3 ENUNCIADO DEL PROBLEMA.	21
1.3 JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN	22
1.4 OBJETIVOS.....	25
1.4.1 OBJETIVO GENERAL	25
1.4.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS	25
1.5 PREGUNTAS GUÍAS.....	26
CAPITULO II	
MARCO TEÓRICO.....	27
2.1 ANTECEDENTES HISTÓRICOS.....	28
2.1.1 SURGIMIENTO Y EVOLUCIÓN DEL ARRENDAMIENTO.....	28
2.1.2 DIFERENTES TIPOS DE LEGISLACIONES QUE HAN RETOMADO A LO LARGO DE LA HISTORIA Y EVOLUCIONADO DE TAL FORMA, LA FIGURA DEL ARRENDAMIENTO.	29
2.1.2.1 DERECHO ROMANO.	29
2.1.2.2 DERECHO ESPAÑOL.	30
2.1.3 ANTECEDENTES HISTÓRICOS SOBRE LA LEY DE INQUILINATO EN EL SALVADOR.....	31



2.1.4 LA ENTRADA EN VIGENCIA DEL CÓDIGO PROCESAL CIVIL Y MERCANTIL, Y LA INCLUSIÓN DE LAS DISPOSICIONES DEL PROCESO ESPECIAL DE INQUILINATO EN EL SALVADOR.....	34
2.2 MARCO DOCTRINARIO – CONCEPTUAL.....	35
2.2.1 PRINCIPIOS GENERALES DEL DERECHO.	35
2.2.2 NATURALEZA JURÍDICA DEL ARRENDAMIENTO.	37
2.2.3 CONCEPTO.....	37
2.2.3.1 CONCEPTO ROMANISTA.....	38
2.2.3.2 ARRENDAMIENTO.	38
2.2.4 EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SE PUEDE PRESENTAR DE TRES ESPECIES, LAS CUALES SE PLASMAN A CONTINUACIÓN.	39
2.2.5 LAS PARTES CONTRATANTES.....	40
2.2.6 ELEMENTOS ESCENCIALES.	40
2.2.7 EL OBJETO.	40
2.2.8 CLASIFICACIÓN.	41
2.2.9 OBLIGACIONES DE LAS PARTES.	42
2.2.10 SUJETOS QUE INTERVIENEN.....	42
2.2.11 EL SUBARRENDAMIENTO.....	43
2.2.12 PRUEBA EN LA LEGISLACIÓN SALVADOREÑA:.....	43
2.3 MARCO JURÍDICO.....	45
2.3.1 TEORÍA DE HANS KELSEN.....	45
2.3.2 LA CONSTITUCIÓN.....	46
2.3.3 TRATADOS INTERNACIONALES.....	48
2.3.3.1 PACTO INTERNACIONAL DE DERECHOS CIVILES Y POLÍTICOS:.....	49
2.3.3.2 PACTO INTERNACIONAL DE DERECHOS ECONÓMICOS, SOCIALES Y CULTURALES:	49
2.3.3.3 CONVENCIÓN INTERAMERICANA DE LOS DERECHOS HUMANOS. PACTO DE SAN JOSÉ. 1978	49
2.3.3.4 DECLARACIÓN UNIVERSAL DE LOS DERECHOS HUMANOS.....	50



2.3.4 LEYES SECUNDARIAS DE LA REPÚBLICA DE EL SALVADOR. EL PROCESO DE INQUILINATO, COMO UNO DE LOS PROCESOS ESPECIALES CONTENIDOS EN EL CÓDIGO PROCESAL CIVIL Y MERCANTIL.....	50
2.3.4.1 ÁMBITOS INCLUIDOS EN EL PROCESO DE INQUILINATO, SEGÚN LA NORMATIVA DEL CÓDIGO PROCESAL CIVIL Y MERCANTIL.....	51
2.3.4.2 PROCEDIMIENTO Y COMPETENCIA DEL PROCESO DE INQUILINATO.	54
2.3.4.3 COMPETENCIA.	54
2.3.4.4 ACUMULACIÓN EN LOS PROCESOS DE INQUILINATO.....	55
2.3.4.5 LA POSTULACIÓN EN LOS PROCESOS DE INQUILINATO.....	55
2.3.4.6 REGLAS QUE RIGEN LA DEMANDA EN EL PROCESO DE INQUILINATO.	56
2.3.4.7 ADMISIÓN Y RECHAZO EN LA DEMANDA.	56
2.3.4.8 EL EMPLAZAMIENTO EN EL PROCESO DE INQUILINATO.....	59
2.3.4.9 INCOMPARECENCIA DEL DEMANDANTE A LA CELEBRACIÓN DE LA AUDIENCIA.....	59
2.3.4.10 SENTENCIA Y RECURSOS EN OTROS PROCESOS DE INQUILINATO.	59
2.3.4.11 LOS SUBARRENDATARIOS EN EL PROCESO DE INQUILINATO.	60
2.3.4.12 PROCESO DE DESOCUPACIÓN POR CAUSA DE MORA.	61
DESAHUCIO Y DERECHO A SER SOBRESEÍDO EN EL PROCESO.....	61
2.3.4.13 LA PRUEBA EN EL PROCESO DE INQUILINATO.....	61
2.3.4.14 SENTENCIA Y RECURSOS EN DESOCUPACIÓN POR CAUSA DE MORA.....	62
2.3.4.15 PROCESO DE DESOCUPACIÓN POR OBRAS EN EL INMUEBLE.....	62
REQUISITOS ESPECIALES DE ADMISIBILIDAD DE LA DEMANDA.	62
2.3.4.16 PROCESO DE DESOCUPACIÓN POR RUINA O INSALUBRIDAD.....	63
SENTENCIA EN EL CASO DE RUINA O INSALUBRIDAD.....	63
2.3.5 EL PROCESO ABREVIADO.....	64



2.3.5.1 DEMANDA.	64
2.3.5.2 ADMISIBILIDAD O RECHAZO DE LA DEMANDA.	64
2.3.5.3 LA AUDIENCIA.....	65
2.3.6 EJECUCIÓN DE LAS OBLIGACIONES DE HACER, NO HACER Y DAR COSA DETERMINADA.....	67
2.3.6.1 EJECUCIÓN DE OBLIGACIONES DE DAR NO DINERARIAS.	68
CAPITULO III	
METODO DE LA INVESTIGACION	71
3.1 ENFOQUE METODOLOGICO.	71
3.2 TIPO DE ESTUDIO.	71
3.3 UNIVERSO- MUESTRA.....	72
3.4 OPERACIONALIZACION DE VARIABLES DE ESTUDIO.....	74
3.5 INSTRUMENTOS DE RECOGIDA DE DATOS.....	75
3.6 PLAN DE PROCESAMIENTO DE DATOS.....	75
CAPITULO IV	
ENTREVISTA A PROFUNDIDAD.....	78
ANALISIS DE ENTREVISTAS.	79
ENTREVISTA A SECTOR PROFESIONALES DEL DERECHO, ABOGADOS DE LA REPÚBLICA DE EL SALVADOR.....	89
CAPITULO V	
CONCLUSIONES.....	94
RECOMENDACIONES.....	97



INTRODUCCION

El presente trabajo de tesis es un estudio teórico práctico, sobre el proceso de inquilinato y su ejecución, específicamente por la causal de mora, dicho estudio será a través del análisis de expedientes sobre procesos de inquilinato que se llevan a cabo en los tribunales de lo Civil y Mercantil de Santa Ana, así como también, a través de entrevistas a jueces de dichos tribunales, abogados litigantes, esto por ser las personas conocedoras del tema, así como también se hará una investigación bibliográfica utilizando libros de varios autores.

Este tema es de gran importancia debido a que es un tema novedoso el cual puede ser de gran ayuda para la comunidad jurídica. Será realizado a través del método cualitativo en un periodo de siete meses, específicamente desde febrero hasta agosto del año 2014.

Con la entrada en vigencia del Código Procesal Civil y Mercantil, El Salvador ha dado un paso histórico, al sistema jurídico legal de la Republica y específicamente en relación a las normas procesales en materia civil y mercantil; el Proceso de Inquilinato, se constituye como uno de los Procesos Especiales contenidos en el Código Procesal Civil y Mercantil, proceso que se caracteriza por ser innovador debido a las características propias de su naturaleza.

En cuanto a la aplicabilidad de las normas jurídicas del Código Procesal Civil y Mercantil de El Salvador, específicamente en las regulaciones del Proceso de Inquilinato, es de considerar la existencia de una serie de criterios y fundamentos que en la práctica pueden presentarse; lo que conlleva en un momento determinado, a enmarcar una posible problemática visualizada en la práctica, como por ejemplo: lo concerniente a la prueba en el Proceso de desocupación por causa de mora, cuáles serían los medios de prueba idóneos a efecto de probar los extremos de la demanda o desvirtuar los mismo, así como, el estudio y análisis en la posible aplicación del Artículo 695 inciso tercero Código Procesal Civil y Mercantil en relación con lo que dispone el Artículo 482 del mismo cuerpo legal; temáticas que serán abordadas en la presente investigación a efecto de obtener un criterio que coadyuve con la correcta



aplicación de las normas que regulan el Proceso de Inquilinato así como su ejecución.

Por otra parte, es de considerar, la problemática que se presenta en la actualidad, en razón de la existencia de un déficit de textos relacionados con las normas que rigen el Proceso de Inquilinato, así como las diferentes problemáticas que se pueden presentar en un momento determinado al aplicar las normas por parte de diferentes sectores profesionales del derecho; en vista de lo anterior y con fundamento en el mismo, se realiza un estudio y se presenta el Anteproyecto denominado “Estudio Teórico Practico del Proceso de Inquilinato y su Ejecución” que contiene tres capítulos. En el Capítulo I se explica el planteamiento del Problema, así como también la justificación de la investigación ya que con ello se logra enmarcar la importancia de que en el ámbito jurídico se investiguen a profundidad las normas que rigen los procesos contenidos en diversos cuerpos normativos tal es el caso del Proceso de Inquilinato el cual se configura como un valioso aporte por las características que éste presenta; Además dentro de este capítulo se encuentran a su vez los objetivos planteados, así como también las preguntas guías que se convierten en herramientas útiles ya que permiten que la investigación este orientada a un punto como tal sin salir de los márgenes de la temática.

A efecto de obtener una mayor comprensión de lo que rodea la Problemática que se enmarca en la presente investigación, se despliega en el Capítulo II, el marco teórico, el cual contiene las antecedentes históricos de la Investigación, marco doctrinario conceptual, y el marco jurídico en el cual se hace un análisis de la normativa nacional como internacional que ampara el tema central de la investigación.

El Capítulo III en el cual se presenta la metodología a utilizar en la Investigación; donde se establecen los mecanismos a utilizar a efecto de recolectar la información mediante los instrumentos y medios idóneos, así como también el plazo para realizar la etapa investigativa, con la gama de recursos que se han aportado y teniendo en cuenta la idoneidad de los mismos.



CAPITULO I: PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA



1.1 DESCRIPCIÓN DE LA SITUACIÓN PROBLEMÁTICA

La normativa jurídica del Código Procesal Civil y Mercantil, de reciente incorporación a la legislación salvadoreña, ha producido una serie de innovaciones en cuanto a la regulación de los presupuestos del proceso en materia civil y mercantil; ya que éste trajo consigo una evidente unificación en las reglas y procedimientos para la tutela de las relaciones civiles y mercantiles; por lo que su vigencia en El Salvador instituyó una nueva etapa en el sistema de administración de justicia salvadoreño.

El Código Procesal Civil y Mercantil, constituye una normativa muy extensa y compleja, que pese a sus reformas, ha dado lugar inevitablemente a dudas y problemas de interpretación a sus destinatarios como lo son jueces, abogados, funcionarios judiciales e instituciones; por lo que se evidencia una necesidad de un análisis y conocimiento profundo sobre los distintos aspectos en dicho instrumento procesal. Y sin prescindir de la existencia de una serie de procesos especiales contenidos en el referido código procesal, encontrándose de forma prominente el proceso de inquilinato, como un instrumento rápido y expedito de tutela judicial en relación a las pretensiones basadas en el arrendamiento para vivienda; por lo que el análisis e interpretación de dicho proceso representa un desafío en los distintos problemas que el mismo presenta en la práctica.

Dicho lo anterior y considerando que el tema central se basa en realizar un análisis de carácter tanto teórico como práctico del proceso de inquilinato y su ejecución, se torna ineludible fundamentar la presencia de una problemática inminente en relación al mismo; esto se basa en la existencia de desconocimiento de aspectos procesales básicos en la fase cognoscitiva del proceso de inquilinato como en su ejecución, por parte de diferentes profesionales del derecho.

Es de observar que a la fecha existe un déficit en cuanto a textos que brinden una información detallada sobre el tema, por lo que se asevera, que lo anterior se convierte en un obstáculo en la práctica generando de ese modo una serie de



deficiencias al momento de promover un proceso de ésta naturaleza; como por ejemplo: en aspectos relacionados con la prueba, en su estructura o tipo de proceso, entre otros; aunado a ello el poco tiempo de aplicación de las normas contenidas en el Código Procesal Civil y Mercantil, juega un papel no menos incidente en las dificultades que presenta la aplicación de las normas relativas al proceso de inquilinato; por cuanto la situación problemática refleja que los diferentes profesionales del derecho desconocen generalidades sobre los distintos aspectos procesales en materia de proceso de inquilinato y su ejecución, lo que se ve reflejado en la práctica.

La modalidad de ejecución en el proceso de inquilinato representa en un momento determinado una problemática, por ejemplo: que si procede lo regulado en el artículo 695 del Código Procesal Civil y Mercantil, al momento que el juez decreta la desocupación del inmueble por parte del inquilino, en el proceso de desocupación por causa de mora; en lo que respecta a la entrega de inmuebles ocupados, ya que en el inciso tercero del referido artículo se encuentra previsto que en el caso que el inmueble fuera la vivienda habitual del ejecutado se le dará un plazo de un mes para desalojarlo.

Lo anterior se encuentra íntimamente conexo con lo que dispone el artículo 482 del Código Procesal Civil y Mercantil; en relación a la advertencia que se le hace al demandado, de que su inasistencia a la audiencia llevará a la declaración de desahucio sin más trámites en un plazo no mayor de diez días; por lo que existe la interrogante, si procedería la aplicación del artículo 695 inciso tercero en lo que respecta al plazo que se le otorga al inquilino para la desocupación del inmueble.

Sin lugar a duda, la aplicación del artículo 695 inciso tercero del Código Procesal Civil y Mercantil, a efecto de decretar la desocupación del inmueble, es el que más beneficiaría al inquilino que está siendo desalojado de su lugar de habitación; una vez comprobado los extremos de la demanda o por la incomparecencia del inquilino a la celebración de la respectiva audiencia, no obstante, no debe dejarse de lado los intereses y derechos que le amparan al



propietario del inmueble frente al incumplimiento del inquilino, ya que para éste último representaría de mayor beneficio la aplicación del plazo que regula el artículo 482 del cuerpo normativo en comento.

Dicho lo anterior, surge la necesidad de realizar un análisis profundo sobre la aplicabilidad de ambos artículos en la práctica; ya que en la praxis pueden existir diversidad de criterios, así como de fundamentos que conllevan a la aplicación de una determinada norma jurídica, lo que además entraña una problemática, pues el hecho que para unos jueces sea más viable la aplicación de uno u otro de los artículos antes mencionados, podría en un momento determinado provocar una incertidumbre jurídica pues ambos plazos distan entre sí.

Como una particularidad de esta clase de procesos, radica en observar que en el proceso de inquilinato, relativamente puede ser considerado que no existe el emplazamiento al demandado, cuestión que es discutible, lo cual significaría una supresión a una etapa procesal de gran significación como lo es el emplazamiento; lo anterior podría en algún momento determinado considerarse como exponer al demandado a la indefensión procesal, no obstante es de analizar que se cuenta con la contestación a la demanda en sus diversas estrategias; con la diferencia que la misma es ejercida oralmente en la audiencia, según lo preceptuado en el artículo 427 inciso segundo Código Procesal Civil y Mercantil.

Otra de las problemáticas evidenciadas en la práctica dentro del proceso de inquilinato y por ser más reincidente en el proceso de desocupación por causa de mora, es lo concerniente a la prueba, ya que los únicos medios de prueba pertinentes con los que dispone el demandado son aquellos relativos a la procedencia del sobreseimiento; por tanto las alegaciones del inquilino y en consecuencia la prueba se dirigirán a demostrar el pago del monto total, de acuerdo al artículo 485 inciso primero Código Procesal Civil y Mercantil; y es de analizar y considerar en la práctica cuales son los medios de prueba que los abogados presentan para hacerlos valer en un proceso de desocupación por causa de mora; generalmente podrían ser presentados recibos simples de pago que el propietario del



inmueble entrega al inquilino, pero será éste un documento con suficiente valor probatorio para que un juez decrete la desocupación de un inmueble por causa de mora.

Con la realización de un estudio de naturaleza teórico y práctico, guiado al análisis e interpretación del proceso de inquilinato de desocupación por causa de mora, se estaría en alguna medida, en la búsqueda de una solución de la problemática jurídica antes abordada, todo con la finalidad de garantizar a las partes procesales una pronta y cumplida justicia, lo cual instituye una de las finalidades primordiales del Estado.



1.2 DELIMITACION DE LA INVESTIGACION

1.2.1 Delimitación temporal.

El Proceso de Inquilinato, visto desde una perspectiva teórica y práctica en el Marco del Código Procesal Civil y Mercantil, el cual entró en vigencia en Enero del año 2010; realizando una breve reseña histórica acerca de este tipo de proceso hasta el año 2014.

1.2.2 Delimitación física-geográfica.

La investigación se llevará a cabo en el departamento de Santa Ana, específicamente en su municipio, en los Juzgados primero y tercero competentes en materia Civil y Mercantil, en vista que éstas son las instituciones competentes ante las cuales se presentan las demandas de los Procesos de Inquilinato.

1.2.3 Enunciado del problema.

Se planteó una interrogante de manera abstracta y que enuncia el problema objeto de investigación, tal pregunta es:

¿Será aplicable lo regulado en el artículo 695 inciso tercero del Código Procesal Civil y Mercantil al momento de decretar la desocupación del inmueble en el proceso de inquilinato por causa de mora, en relación a lo que dispone el artículo 482 del mismo cuerpo normativo; existiendo controversia en el plazo que otorgan ambos?



1.3 JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN

La realización de un estudio teórico- práctico, en relación al proceso de inquilinato regulado en la normativa jurídica del Código Procesal Civil y Mercantil, representa una investigación de gran interés, enfocado a brindar un análisis que contribuya a disminuir las deficiencias que se presentan al momento de promover un proceso en materia de inquilinato y específicamente en aquellos procesos de inquilinato relativos al arrendamiento para vivienda, pues como más adelante se establecerá, es ese el ámbito de aplicación de las normas contenidas en el Código Procesal Civil y Mercantil en materia de inquilinato.

Es de reconocer que la temática que se pretende abordar requiere un enfoque tanto de carácter teórico, como la praxis del mismo; lo que representa una investigación innovadora que coadyuve a la correcta aplicación de la norma jurídica en uno de los procesos especiales como lo es el proceso de inquilinato; del cual se ve reflejado un gran número de casos en los juzgados de primera instancia y principalmente el caso del proceso de desocupación por causa de mora, por cuanto la investigación y análisis en torno a la teoría y practicidad del mismo se visualiza de gran beneficio para la comunidad jurídica en la búsqueda de la solución de la problemática trazada en relación a la temática.

Es elemental dejar establecido que las normas relativas al proceso de inquilinato, se encuentra modificado el ámbito de su aplicación de los procesos de inquilinato regulados en las normas especiales de la ley de inquilinato; según lo establece el artículo 478 inciso tercero del Código Procesal Civil y Mercantil, donde se evidencia una unificación de los procedimientos aplicados en general a los arrendamientos de bienes inmuebles exclusivamente a arrendamientos para vivienda.

En El Salvador, a medida que el Derecho ha evolucionado surge la necesidad del estudio de la normativa vigente y su incidencia en el que hacer jurídico, razón por la cual es necesario el estudio, análisis e interpretación del proceso de inquilinato y



su ejecución orientado en un aspecto práctico de las normas contenidas en el Código Procesal Civil y Mercantil.

El aporte se centra en la elaboración de un estudio ordenado, relevante y suficientemente profundo del proceso de inquilinato, el cual forma parte de los procesos especiales regulados en el Libro Tercero del Código Procesal Civil y Mercantil; normativa inédita en la legislación salvadoreña; motivo por el cual el análisis de un proceso de carácter especial como lo es el proceso de inquilinato, jurídicamente se concibe y visualiza de gran beneficio para profesionales del derecho, orientado a su vez a facilitar una guía práctica, como herramienta útil a efecto de obtener un mayor conocimiento es relación a aspectos procesales en materia de inquilinato en El Salvador.

Una novedad en el desarrollo del tema radica substancialmente en concebir el proceso de inquilinato, desde un aspecto tanto teórico como práctico, profundizando el estudio fundamentalmente en la problemática que el mismo entraña al momento oportuno de aplicar la normativa jurídica; para lo cual, se debe abordar el análisis desde la normativa procesal que lo regula, así como desde la normativa especial como lo es la ley de inquilinato; la cual posee íntima relación a la temática en estudio; partiendo que la misma fue instaurada entre otros objetivos con la finalidad primordial de balancear, en lo posible, los intereses de las partes en el contrato de arrendamiento para viviendas y proteger adecuadamente al inquilino cumplidor de sus obligaciones así como al propietario frente a la malicia del inquilino moroso.

Es significativo el análisis e interpretación del proceso de inquilinato desde el punto de vista que se ha hecho ver, para determinar si las normas contempladas en el Código Procesal Civil y Mercantil relativas al proceso de inquilinato son aplicadas tanto por los jueces de primera instancia de lo civil y mercantil así como por los abogados litigantes de la forma adecuada para resolver los conflictos que se suscitan entre las partes intervinientes en el proceso de inquilinato; en la búsqueda de una pronta y cumplida administración de justicia.



Con la realización de éste tipo de investigación se pretende dar a conocer a la comunidad jurídica el procedimiento o pasos a seguir en el proceso de inquilinato tanto en la fase de teoría como en la ejecución, en vista que en la práctica existe un desconocimiento de aspectos procesales relacionados con el proceso de inquilinato; por cuanto resultaría una investigación con características nuevas, ya que dicha temática no ha sido abordada desde una perspectiva de este tipo.

Por lo anterior es necesario realizar la investigación con la finalidad de conocer cuál es el grado y alcance del proceso de inquilinato y su ejecución en la normativa jurídica del Código Procesal Civil y Mercantil, y con ello establecer su aplicabilidad y modo de proceder según la práctica.



1.4 OBJETIVOS

1.4.1 OBJETIVO GENERAL

- Analizar desde una perspectiva teórica- practica el proceso de inquilinato y su ejecución a la luz de la normativa vigente del Código Procesal Civil y Mercantil.

1.4.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Indagar sobre la aplicabilidad de las normas relativas al proceso de inquilinato y la problemática que éstas pueden presentar tanto para los juzgados de primera instancia como para los abogados litigantes.
- Analizar el grado de efectividad y rapidez en la aplicabilidad de las normas relativas al proceso de inquilinato en la búsqueda de la resolución de las controversias jurídicas relacionadas a ésta materia.
- Examinar la posibilidad de la aplicación del artículo 695 inciso tercero Código Procesal Civil y Mercantil al decretar la desocupación por causa de mora, en relación a lo preceptuado en el artículo 482 del mismo cuerpo normativo.
- Identificar los medios de prueba pertinentes que en la práctica deben ser presentados en un proceso de inquilinato de desocupación por causa de mora.



1.5 PREGUNTAS GUÍAS

- 1) ¿Existe algún tipo de problemática que genera la aplicabilidad de las normas jurídicas relativas al proceso de inquilinato, contenidas en el Código Procesal Civil y Mercantil, para los jueces y abogados de la República?
- 2) ¿Cuáles son las deficiencias que en la práctica se presentan con mayor incidencia al momento de promover un proceso de inquilinato por causa de mora?
- 3) ¿Será aplicable lo preceptuado en el artículo 695 inciso tercero Código Procesal Civil y Mercantil, en el proceso de inquilinato, al momento de decretar la desocupación del inmueble por causa de mora en relación al plazo que el mismo otorga?
- 4) ¿Cuáles son los medios de prueba idóneos que deben ser presentados en el proceso de inquilinato por causa de mora?
- 5) ¿Cuál es el plazo para la desocupación del inmueble que se le otorga al inquilino dentro de un proceso de desocupación por causa de mora dentro de la práctica, y cuál es el fundamento legal en el otorgamiento de dicho plazo?
- 6) ¿Cuál es el grado de efectividad en la aplicabilidad de las regulaciones que rigen el Proceso de Inquilinato?



CAPITULO II:

MARCO TEÓRICO



CAPITULO II

2. MARCO TEORICO

2.1 ANTECEDENTES HISTÓRICOS.

Es significativo conocer cuál ha sido la trascendencia del que hacer jurídico en torno a las generalidades en materia de inquilinato, con el objeto de entender y marcar una pauta que permita distinguir realidades en escenarios de épocas completamente diferentes; saber cuál ha sido la génesis y sus primeras regulaciones es el primer paso para lograr comprender de manera precisa la evolución de una regulación tan incidente en la sociedad salvadoreña como es el proceso de inquilinato en la legislación Civil y Mercantil.

2.1.1 SURGIMIENTO Y EVOLUCIÓN DEL ARRENDAMIENTO.

El arrendamiento es uno de los contratos que tiene mayor importancia tanto teórica como práctica, por los problemas que suscita, por su reglamentación minuciosa en el Código y por su constante aplicación en la práctica.¹

Los antecedentes más antiguos del arrendamiento se encuentran en el derecho romano, en las figuras contractuales locatio rei, locatio operartum y locatio operaris fasciendi. La locatio se practicó en sus inicios solamente en esclavos y animales. No fue hasta el siglo II a.C. cuando apareció la renta de tierras. Posteriormente, ya en la época del Imperio, en Roma fueron construidas grandes edificaciones con fines habitacionales; de esta manera comenzó el alquiler de viviendas.²

Los romanos hicieron uso frecuente de la figura del arrendamiento en sus explotaciones agrícolas, las cuales a través del arrendamiento constituyeron una fuente importante en la economía de las ciudades. En épocas posteriores el arrendamiento se extendió a otros bienes, incluida la vivienda.

¹ Rafael Rojina Villegas, Derecho Civil Mexicano, Tomo VI. Contratos Volumen I, Editorial Porrúa, S.A 1985, Pág.547.

² Tesis de Israel Rodríguez Baires, Universidad Francisco Gavidia, Título Resarcimiento de Daños y Perjuicios Civiles, el Lucro Cesante y el Daño Emergente, Pág.25, 2004.



Por lo que se puede afirmar que en el Derecho Romano, el arrendamiento no se inició como una figura propia; pues se confundía con la compraventa en el sentido de que se entregaba una cosa, a manera de venta, pero por un tiempo determinado. Posteriormente, las conquistas, el auge comercial, la inmigración y otros factores, sirvieron para que el arrendamiento como un contrato adquiriera identidad, en atención a la necesidad de vivienda para aquellas personas de escasos recursos. Se daba una casa para el uso, con la obligación para el usuario de pagar una renta.

Por otro lado; la influencia del derecho inglés y del derecho germano, sentaron sus bases para complementar al derecho romano, al grado de no admitirse en la actualidad el arrendamiento perpetuo, pues a partir de la Revolución francesa se modifica esta situación.

Con la influencia del Código Napoleón, la legislación de casi todos los países occidentales fue favorable al arrendador, después del Código Civil suizo de las obligaciones, se modificó la legislación para hacerla imparcial, inclinarse incluso en favor del arrendatario.

2.1.2 DIFERENTES TIPOS DE LEGISLACIONES QUE HAN RETOMADO A LO LARGO DE LA HISTORIA Y EVOLUCIONADO DE TAL FORMA, LA FIGURA DEL ARRENDAMIENTO.

2.1.2.1 Derecho Romano.

El Derecho Romano es el conjunto de preceptos jurídicos que rigieron a la sociedad romana a través de las distintas épocas de su existencia. En la actualidad debe ser estudiado en vista que en él se encuentra el origen de la mayor parte de las instituciones del derecho civil moderno.

Desde el antiguo derecho romano, el contrato de arrendamiento era creador de obligaciones, pero no traslativo de derechos reales: entre el arrendador y el arrendatario no se origina sino relaciones de obligaciones, sin derecho real. En otras palabras, con la celebración del contrato de alquiler el propietario solamente transfiere el derecho de ocupación y el usufructo o goce del inmueble, pero retiene el derecho de propiedad sobre el mismo.



En el Derecho romano, la locación-conducción o arrendamiento es un contrato consensual oneroso en virtud del cual una persona denominada arrendador entrega temporalmente a otra llamada arrendatario una cosa para su uso o una obra a cambio de una cantidad.³ El provecho que uno u otro contratante puede obtener de ese respectivo entregar o recibir la cosa varía en función del tipo de arrendamiento, por lo que el pago de una cantidad puede ser a cargo de uno u otro contratante, dependiendo de quién sea el que obtenga un provecho especial de aquel contrato.

Es sustancial hacer mención que el arrendamiento en Antigua Roma fue muy utilizado con respecto a aquellos que se obligaban a la realización o ejecución de una obra o la prestación de un servicio.

Mientras el arrendador tiene a su disposición el derecho para exigir la restitución de la cosa y otras posibles obligaciones del arrendatario, el arrendatario tiene el derecho para exigir las obligaciones del arrendador. En Roma se distinguieron tres formas principales de arrendamiento agrupadas bajo el concepto de locación -conducción, la cesión para el goce de una cosa, la prestación de un trabajo o servicio y la de una obra, mediante una remuneración o renta.⁴

2.1.2.2 Derecho Español.

En lo que respecta al derecho Español, se afirma que existió variedad de legislaciones de prórroga respecto al arrendamiento en que se les negó los beneficios a los extranjeros y se fijaron los montos máximos de aumento de renta, lo mismo que la obligación de los propietarios de publicar anuncios cuando hubiera inmuebles vacíos. Sin prescindir que en los contratos de arrendamiento intervienen dos partes, arrendador y arrendatario, como en todos los contratos, y que las soluciones deben encaminarse a armonizar los intereses de ambos al amparo de la garantía social que consagra la Constitución Española, sin menoscabo de los derechos del que menos tiene.

³ Rafael Rojina Villegas, Derecho Civil Mexicano, Tomo VI. Contratos Volumen I, Editorial Porrúa, S.A 1985, Pág.547.

⁴ Rafael Rojina Villegas, Derecho Civil Mexicano, Tomo VI. Contratos Volumen I, Editorial Porrúa, S.A 1985, Pág.550.



Con la influencia del Código Napoleón, la legislación de casi todos los países occidentales fue favorable al arrendador, pero después del Código Civil Suizo de las obligaciones, se modificó la legislación para hacerla imparcial, inclinarse incluso en favor del arrendatario.

2.1.3 ANTECEDENTES HISTÓRICOS SOBRE LA LEY DE INQUILINATO EN EL SALVADOR.

En El Salvador, la ley de inquilinato ha sido el instrumento legal con características especiales que ha venido a lo largo de la historia regulando las relaciones contractuales que surgen de los contratos de arrendamiento.

La primera Ley de Inquilinato denominada “LEY DE EMERGENCIA SOBRE INQUILINATO”, surgió, mediante el Decreto Legislativo No.14, publicado en el Diario Oficial No.73, Tomo 140 de fecha 29 de Marzo de 1946, la cual fue promulgada con carácter de urgente, a fin de detener el alza arbitraria e inmoderada de los alquileres, lo que la caracterizo por ser una ley protectora de los derechos de los inquilinos.⁵

La Ley de Emergencia sobre Inquilinato, afectaba los arrendamientos de casa, piezas o apartamentos de habitación, mesones, locales para comercio, colegios, escuelas, oficinas, tiendas, talleres y puestos de mercado; se encontraba constituido únicamente de once artículos, habiéndose omitido el procedimiento para hacerla efectiva, ante tal situación, lo que procedía era la aplicación de la ley común, por lo que correspondía al Juez de Primera Instancia, conocer de las demandas concernientes a las controversias suscitadas en materia de inquilinato, con cierta injerencia del Alcalde Municipal, ya que según la referida ley recaían ciertas atribuciones al mismo, como por ejemplo recibir el depósito de los cánones de arrendamiento que el propietario no quería aceptar; nombrar peritos para valúo de propiedades, a fin de estimar un cánón adecuado al inmueble; dictaminar por medio de la Comisión de Ornato Municipal, si una propiedad necesitaba o no ser reparada, entre otras actividades como recibir o hacer efectivo el pago de multas por

⁵ Tesis de José Antonio Mena, Universidad de El Salvador, Título Análisis de las causales de terminación de los Contratos de Arrendamiento en la Ley de Inquilinato. Sugerencias sobre agregación o suspensión de causales, 1974.



infracciones a las disposiciones que regulaba la ley “LEY DE EMERGENCIA SOBRE INQUILINATO”.⁶

La “LEY DE EMERGENCIA SOBRE INQUILINATO”, otorgó en su último artículo, que los inquilinos no podían renunciar a sus beneficios por ser los mismos, de orden público; característica no menos importante e incidente para los posteriores ordenamientos que vendrían a aparecer y evolucionar en torno a la materia de inquilinato en El Salvador.

La Ley de Inquilinato se consideró desde su iniciación como una ley de emergencia, en vista que la misma legislaba solo sobre problemas de vivienda que necesitaban de resolución inmediata, por ello se consideró como una Ley de excepción, de privilegio, en que se pretendía favorecer en forma evidente a una de las partes que concurren a la celebración del contrato. Se consideraba generalmente la parte favorecida como la más débil, la que tenía menos recursos económicos, la que se consideraba en desventaja, que siempre es el inquilino.

Posteriormente, en el año 1948 surge y nace a la vida jurídica un nuevo ordenamiento que vendría a regular y por tanto modificar lo concerniente en materia de inquilinato en El Salvador; mediante el Decreto Legislativo No.71, publicado en el Diario Oficial No.152, Tomo 145 de fecha 14 de julio de 1948, se creó una nueva ley la cual fue denominada “LA NUEVA LEY DE INQUILINATO”. El ámbito de aplicación de esta nueva ley se caracterizó por ser más restringido y específico, ya que afectaba los arrendamientos o subarrendamientos de casas o parte de ellas, para vivienda o para establecimientos comerciales o industriales cuyo capital no excediera de seis mil colones, siempre y cuando su dueño habitara en ellos, en trastiendas o en piezas interiores aparte, pero contiguas a los establecimientos; la ley en comento no se aplicaba a los locales para tiendas, talleres y puestos de mercado, como la Ley de 1946.⁷

⁶ Tesis de Cristina Consuelo Guevara M. de Cuellar, Universidad de El Salvador, Título Análisis Jurídico del Procedimiento de Inquilinato, problemática habitacional enmarcada en el periodo 1986-1988. 1990.

⁷ Tesis de Cristina Consuelo Guevara M. de Cuellar, Universidad de El Salvador, Título Análisis Jurídico del Procedimiento de Inquilinato, problemática habitacional enmarcada en el periodo 1986-1988. 1990.



Un hecho significativo en relación a esta ley, fue el surgimiento del organismo denominado Departamento Nacional de Inquilinato, el cual dependía del Ministerio del Interior en el Ramo de Gobernación, siendo la autoridad superior en grado; dicho organismo conocería todo lo concerniente a los contratos de arrendamiento que afectaba la ley denominada “LA NUEVA LEY DE INQUILINATO”.

Asimismo la ley en comento mantuvo semejanzas con la ley anterior, en relación a la inexistencia de disposiciones para el procedimiento a aplicar, por lo que se debía de seguir las reglas de los juicios verbales, sin importar la cuantía, esta ley estableció el recurso de apelación, lo mismo que el plazo de ocho días para establecer la mora en el pago de la renta, contados a partir del día que según el contrato debió hacerse el pago.

Es substancial hacer mención que según las disposiciones plasmadas en la ley denominada “LA NUEVA LEY DE INQUILINATO” expresamente estableció que la misma tendría una vigencia de tres años por lo tanto, estaría vigente hasta el año 1951, no obstante lo anterior esta fue prorrogada por mediante el Decreto legislativo No. 521, publicado en el Diario Oficial No.231, Tomo 153 de fecha 13 de diciembre de 1951, habiéndose extendido su plazo o vigencia hasta el 31 de diciembre de 1952, y en dicha prórroga en sustitución del Departamento Nacional de Inquilinato, estableciendo la competencia para conocer en Primera Instancia en los juicios relacionados con la ley en comento. En San Salvador, el Juez Especial de Inquilinato; en el resto de la República, los Juzgados de lo Civil o de Primera Instancia, y los Jueces de Paz en las demás poblaciones.

Transcurrido el periodo para el cual fue prorrogada la vigencia de la ley denominada “LA NUEVA LEY DE INQUILINATO”, en el año 1952, la misma se continuo prorrogando anualmente mediante decretos legislativos, habiéndose concluido estas prorrogas el día 18 de febrero del año 1958, por lo que se estaría entrando a una nueva etapa en cuanto al ordenamiento jurídico en El Salvador en materia de inquilinato, en vista que según el Decreto Legislativo No. 2591, se promulgó la “LEY DE INQUILINATO”, publicada en el Diario Oficial No.35, Tomo 178 de fecha 20 de febrero del año 1958, la cual entró en vigencia el día primero de



marzo del mismo año, ley que se encuentra vigente en la actualidad, ciertamente con el transcurrir del tiempo se han realizado algunas modificaciones en la misma.

2.1.4 LA ENTRADA EN VIGENCIA DEL CÓDIGO PROCESAL CIVIL Y MERCANTIL, Y LA INCLUSIÓN DE LAS DISPOSICIONES DEL PROCESO ESPECIAL DE INQUILINATO EN EL SALVADOR.

En Julio del año dos mil diez entró en vigencia una nueva Ley de la República, de conformidad al Decreto Legislativo N°712, la cual vino a fusionar las leyes procesales tanto civiles como mercantiles en un solo cuerpo legal; derogándose así el Código de Procedimientos Civiles el cual mantuvo una vigencia de 129 años, por lo cual se puede afirmar que era necesaria una nueva ley que cumpliera con las expectativas y necesidades actuales en el país.

Con la entrada en vigencia de la normativa jurídica en mención, fueron derogados los artículos contenidos en la ley de inquilinato en lo concerniente a las disposiciones del Capítulo V de los procedimientos; por lo que en la actualidad el proceso de inquilinato en El Salvador se encuentra regulado en el Código Procesal Civil y Mercantil como uno de los procesos especiales con los que cuenta dicha normativa jurídica.



2.2 MARCO DOCTRINARIO – CONCEPTUAL.

Se visualiza de gran importancia abordar la temática en estudio en torno a los fundamentos teóricos del mismo, a efecto de permitir presentar una serie de conceptos, que constituyan un cuerpo unitario y no simplemente un conjunto arbitrario de definiciones, por medio del cual se sistematicen, clasifiquen y relacionen entre sí los fenómenos particulares estudiados.

2.2.1 PRINCIPIOS GENERALES DEL DERECHO.⁸

En torno al tema, y en virtud que el mismo se basa en la realización de un estudio tanto de carácter teórico como la practicidad de los elementos esenciales y la tramitación de uno de los procesos especiales contenidos en el Código Procesal Civil y Mercantil, como lo es el Proceso de Inquilinato; por lo que se materializa imprescindible abordar una serie de principios procesales del derecho, visto como una serie de postulados fundamentales sobre los que se asienta la impartición de justicia civil y mercantil.

Principio de Legalidad: Constituye que todo proceso deberá tramitarse ante juez competente y conforme a las disposiciones del Código, las que no podrán ser alteradas por ningún sujeto procesal.

Con dicho principio se persigue básicamente asegurar que todos los actos del proceso se rijan por lo establecido de manera previa por el Código, sin que puedan inaplicarse sus reglas, ni excepcionarse ni modularse el contenido de las mismas a voluntad del juez y de las partes.

- **Principio de Defensa y Contradicción:** Este principio procesal se afirma que es una garantía para las partes de un debido proceso; el cual se encuentra regulado en el artículo 4 del Código Procesal Civil y Mercantil, y expresa que el sujeto contra quien se dirija la pretensión tienen derecho a defenderse en el proceso, así como también cada una de las partes que intervienen dentro del

⁸ Versión 14 de Agosto de 2009, Guillermo Alexander Parada Gámez y Julio Alfredo Rivas Hernández, para el Programa de USAID, para el Fortalecimiento de la Justicia Laboral para el CAFTA -DR.



proceso, tienen derecho a contar con la oportunidad de exponer su argumentación y rebatir la de la contraria.

- **Principio de Igualdad Procesal:** Principio procesal que deberá regir los procesos judiciales para con ello no vulnerar derechos constitucionales a ninguna de las partes; ya que las misma, han de gozar de iguales oportunidades de alegación y prueba dentro del proceso, que los actos de éstos no pueden ir encaminados a favorecer a una sola de ellas; que el juez no ha de prejuzgar el desenlace de la contienda.
- **Principio Dispositivo:** En cuanto a este principio procesal, se determina que la iniciativa para la apertura de los procesos corresponde siempre a las partes y no al tribunal, proscribiendo así cualquier tentación de proceso inquisitivo, tanto en la primera instancia como en los grados superiores. La ley faculta a las partes poder terminar el proceso unilateralmente o por acuerdo entre las misma así como también recurrir de las resoluciones que les sean gravosas y que según la ley procedan.
- **Principio de Aportación:** Principio procesal, que supone necesaria la actividad procesal de los sujetos. Basándose fundamentalmente en que las circunstancias únicamente pueden ser alegadas por las partes, así como la aportación de la prueba.
- **Principio de Oralidad:** principio que se basa en el hecho que los procesos civiles y mercantiles se realicen de forma predominantemente oral, en el sentido de primar la realización oral de las alegaciones y la prueba.
- **Principio de Concentración:** Principio que comprende significativamente una labor aplicativa del responsable de administrar justicia, programando para cada proceso concreto los actos y comparecencias orales que resulten menester de acuerdo a esa proximidad temporal que exige la ley. Este



principio procesal posee íntima relación y fundamento con la economía procesal.

- **Principio de dirección y ordenación del proceso:** El juez debe darle el impulso para la tramitación del proceso, realizando las actuaciones que sean procedentes para evitar con ello la paralización del procedimiento; con la mayor celeridad y ordenación. En virtud de lo anterior, ha de ser el órgano judicial, y no las partes intervinientes en el proceso, quienes deberán proveer en todo momento a la continuación del trámite procedimental, siempre que concurren los motivos para ello.

2.2.2 NATURALEZA JURÍDICA DEL ARRENDAMIENTO.

El contrato de arrendamiento, se afirma que el mismo es de naturaleza privada. Según el contenido del contrato, confiere un título de mera tenencia, uso o goce, dependiendo de los derechos que autoriza el propietario en el inmueble, en vista que el arrendatario no tiene el título de propietario, sino que reconoce dominio ajeno (del arrendador, en este caso), pues la mera tenencia es “la que se ejerce sobre una cosa, no como dueño, sino en lugar o a nombre del dueño”. Cuando existe tenencia con ánimo de dueño se está frente a un poseedor, sin embargo cuando tal “animus” está ausente, se afirma que el sujeto es un mero tenedor.

2.2.3 CONCEPTO.

En la búsqueda de una mejor comprensión del tema en estudio como lo comprende el proceso de inquilinato y su ejecución, esto a la luz del Código Procesal Civil y Mercantil, se evidencia la necesidad de plasmar una serie de conceptos de arrendamiento, en virtud que al promover un proceso de inquilinato, debería existir previamente la celebración de un contrato de arrendamiento de un bien inmueble, por lo que se denota imprescindible dejar establecido en que consiste el arrendamiento; contribuyendo de tal forma a la obtención un grado mayor de asimilación en cuanto al tema en comento.



2.2.3.1 Concepto romanista.

El concepto romanista moderno de arrendamiento es muy amplio; tanto, que no es posible presentarlo en forma unitaria, pues abarca objetos tan diversos como la legislación misma en que están contenidos; sin embargo, es necesario recurrir a un concepto genérico que sirva de referencia, como el que afirma que "la figura del arrendamiento se entiende como el hecho que una persona ceda a otra el goce de una cosa a cambio de un precio determinado y a tiempo cierto".

El contrato de arrendamiento es aquel por virtud del cual una persona llamada arrendador se obliga a conceder temporalmente el uso y el goce de un bien en forma temporal, a otra persona llamada arrendatario, quien se obliga a pagar como contraprestación un precio cierto.⁹

2.2.3.2 ARRENDAMIENTO.

Para el Autor Arturo Valencia Zea define el contrato de arrendamiento como: “Aquel en virtud del cual las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa y la otra a pagar por este goce un precio determinado”¹⁰

Para el autor Alberto Brénes Córdova, el arrendamiento es: “Un contrato bilateral en cuya virtud una de las partes se compromete, mediante un precio que la otra se obliga a pagarle, a procurar a ésta por cierto tiempo, el uso o disfrute de una cosa, a prestarle temporalmente sus servicios o ejecutarle un trabajo”.¹¹

Federico Puig Peña lo define como: “Contrato por virtud del cual una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto”; compartiendo de esa manera la definición que brinda el Código Civil Español.¹²

⁹ Miguel Ángel Zamora y Valencia, Contratos Civiles, Editorial Porrúa, Av. República Argentina 15 México, Pág. 193.

¹⁰ Arturo Valencia Zea, Obra Derecho Civil, Tomo IV, tercera edición, editorial Temis, Colombia, Pág. 320.

¹¹ Alberto Brénes Córdova, Tratado de las obligaciones y Contratos, Parte Segunda. Imprenta Lenhann, San José 1936. Pág.421.

¹² Federico Puig Peña, Tratado de Derecho Civil Español, Tomo IV. Vol. II. Editorial Revista de Derecho Privado, Madrid, 1951, Pág.190.



La legislación salvadoreña define el arrendamiento de la siguiente forma: “El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado”; lo cual se encuentra plasmado en el Código Civil de El Salvador específicamente en el artículo 1703.

2.2.4 El contrato de arrendamiento se puede presentar de tres especies, las cuales se plasman a continuación.

- Arrendamiento de cosas: Contrato que crea un vínculo personal, en virtud del cual puede exigir el arrendatario, el uso y disfrute de aquellas, en tanto pesa sobre él la obligación de pagar la cantidad convenida, es decir la utilización de la cosa. A la cantidad que se paga por el uso de la cosa se da el nombre de alquiler, renta, arrendamiento o inquilinato en las fincas urbanas, y de renta o arrendamiento en los predios rústicos; en las cosas muebles se llama solamente alquiler.
- Arrendamiento de servicios: El arrendador se obliga a trabajar o prestar determinados servicios al arrendatario en forma, lugar y tiempo convenidos mediante un pago. El arrendatario está obligado a retribuir los servicios. Este tipo de contrato concluye por incumplimiento de obligaciones, por terminación de contrato o por la muerte.
- Arrendamiento de obra: En este tipo de contrato una persona se compromete con otra a realizar una obra o un trabajo determinado mediante el pago de un precio, en este caso, es el arrendador el que tiene que pagar por la obra que ha encargado. Esto recae sobre el resultado de un trabajo, sobre el producto del mismo, ya acabado. Ejemplo: la confección de un traje o la construcción de una casa.



2.2.5 LAS PARTES CONTRATANTES

Se llama parte arrendadora a la que se obliga a ceder el uso o goce temporal de un bien mueble o inmueble, a cambio de un precio cierto; se llama parte arrendataria a la que adquiere el uso o goce temporal del bien, mediante el pago de un precio cierto.

2.2.6 ELEMENTOS ESCENCIALES.¹³

Consentimiento: Se siguen las reglas generales de los contratos y se da con el acuerdo de las voluntades de ambas partes (arrendador y arrendatario), una para conceder el uso o el uso y goce de un bien, y la otra para pagar como contraprestación un precio cierto.

La Capacidad como un elemento de validez: En la celebración de un contrato de arrendamiento se necesita sólo capacidad general; por lo tanto, los dueños pueden dar en arrendamiento por sí o mediante sus administradores; esto significa que pueden darse los bienes ajenos, lo mismo sucede con los bienes que están asegurados y sujetos a un proceso, inclusive el arrendatario, con el consentimiento del arrendador, puede celebrar un contrato de arrendamiento.

2.2.7 EL OBJETO.¹⁴

El objeto de la obligación principal del arrendador consiste en hacer gozar a otro de una cosa durante cierto tiempo.

El objeto de la obligación principal del arrendatario es pagar el precio, en dinero o en especie.

La cosa que se da en arrendamiento y el precio que debe ser cierto; no se necesita que el pago sea en dinero ya que pueden serlo las cosas y derechos que están en el comercio, que no sean fungibles, y tampoco los que estén fuera del comercio, como los derechos personalísimos. El precio debe ser cierto, verdadero y determinado o determinable, lo que quiere decir que debe de consistir en una suma

¹³ Rafael Rojina Villegas, Derecho Civil Mexicano, Tomo VI. Contratos Volumen I, Editorial Porrúa, S.A 1985, Pág. 559.

¹⁴ Rafael Rojina Villegas, Derecho Civil Mexicano, Tomo VI. Contratos Volumen I, Editorial Porrúa, S.A 1985, Pág. 547.



de dinero o cualquiera otra cosa equivalente, que se trate de una simulación y que siempre exista la posibilidad de determinarlo.

2.2.8 CLASIFICACIÓN.¹⁵

Es un contrato principal, porque no depende de ningún otro para su nacimiento o existencia y porque tiene su propia finalidad y función económica y jurídica.

- BILATERAL, porque ambas partes quedan obligadas en forma recíproca;
- ONEROSO, en virtud de que las obligaciones que ambas partes se deben, se traducen en provechos y gravámenes recíprocos;
- CONMUTATIVO, porque en este contrato se saben desde el momento de su celebración los derechos y obligaciones de las partes;
- Se trata de un contrato in-tuitu personae en el sentido de que el arrendatario no puede subarrendar o ceder el contrato de arrendamiento si no es con el consentimiento del arrendador;
- El arrendamiento es un contrato CONSENSUAL, porque se perfecciona por el solo consentimiento de arrendador y arrendatario; no es solemne, porque no requiere formalidades especiales, y no es real porque no se requiere la entrega de la cosa arrendada.
- TEMPORAL, porque se celebra por un periodo limitado, el cual se fija en relación con el tiempo o con el uso o goce de la cosa arrendada;
- NOMINADO y traslativo de uso o disfrute.
- DE TRACTO SUCESIVO, porque las prestaciones del arrendador y del arrendatario no se cumplen en un solo acto, sino de una manera periódica.

Rasgos característicos del contrato de arrendamiento, es que constituye un ejemplo de contrato de tracto sucesivo; es uno de esos contratos cuyas obligaciones se van renovando y extinguiendo sucesivamente. Si se trata del arrendamiento de una casa, mes a mes se va extinguiendo la obligación del arrendador de proporcionar el goce de la cosa y la obligación del arrendatario de pagar el precio; y

¹⁵ Rafael Rojina Villegas, Derecho Civil Mexicano, Tomo VI. Contratos Volumen I, Editorial Porrúa, S.A 1985, Pág. 551.



extinguida la obligación de un mes, nace la obligación del otro mes. De donde se desprende que el arrendamiento se extingue por la terminación y no por la resolución, porque esta es propia de los contratos de ejecución instantánea.

Este contrato transforma al arrendatario en mero tenedor de la cosa arrendada; la propiedad y la posesión continúan en manos del arrendador. El arrendatario en tan mero tenedor como el comodatario, el depositario o el acreedor prendario.

2.2.9 OBLIGACIONES DE LAS PARTES.¹⁶

Del arrendador:

- Transmitir el uso o goce temporal de la cosa; entregar la cosa arrendada en tiempo, lugar y forma pactados;
- Conservar la cosa arrendada en el mismo estado para aquel que está destinada la cosa arrendada;
- No estorbar ni embarazar el uso, ni cambiar la forma del bien, salvo en caso de reparaciones urgentes e indispensables;
- Garantizar el uso o goce pacífico por el tiempo que dure el contrato;
- Garantizar la posesión útil, por lo que es responsable de los vicios ocultos que impidan o disminuyan el uso del bien arrendado;

Del arrendatario:

- Pagar la renta en forma y tiempo convenidos;
- Conservar la cosa en el estado en que la reciba, respondiendo de los daños y perjuicios que sufra el bien por culpa o negligencia, poniendo en conocimiento del arrendador la necesidad de reparaciones urgentes;
- Servirse de la cosa para el uso convenido o conforme a su naturaleza.

2.2.10 SUJETOS QUE INTERVIENEN.

El Arrendador: Es la persona que posee uno o varios inmuebles destinados a ser alquilados, por lo que adquiere derechos y obligaciones como es el de exigir el precio del arrendamiento y mantener en óptimas condiciones el bien a arrendar.

¹⁶ Rafael Rojina Villegas, Derecho Civil Mexicano, Tomo VI. Contratos Volumen I, Editorial Porrúa, S.A 1985, Pág. 591.



El Arrendatario: Es el que habita una vivienda propiedad del arrendador, obligándose a cancelar puntualmente el respectivo pago del precio de arriendo y el cuidado de la casa alquilada y, a la vez, adquiere el derecho de habitación y gozar de todos los servicios inherentes a la vivienda.

El Subarrendatario: Es la persona que contrata con el arrendatario.

2.2.11 EL SUBARRENDAMIENTO.

Para el autor José Robeñas. “El subarrendamiento es el arrendamiento de la cosa arrendada por el arrendatario y su naturaleza es la de un nuevo contrato que en nada altera el contenido del arrendamiento original”.¹⁷

Para Alberto Brénes Córdova, el subarrendamiento es “Un contrato en cuya virtud el arrendatario da en arrendamiento a su vez el todo o parte de la cosa, a una persona, frente a la cual asume el carácter de arrendador”¹⁸

De lo anterior se denota que existen dos esferas contractuales distintas, por una parte, la del contrato originario de arrendamiento, en el que son partes obligadas en sus consecuencias, el arrendador y el arrendatario; y dos, el subarrendamiento, en el que figuran como partes el arrendatario o subarrendante, y el subarrendatario, manteniéndose entre ambos contratos con entera separación o independencia, de tal modo que el subarrendamiento, puede celebrarse en sus estipulaciones, precio y demás, en forma distinta del contrato principal, estando desligados el arrendador y el subarrendatario.

2.2.12 PRUEBA EN LA LEGISLACIÓN SALVADOREÑA:

Se afirma que la prueba es el medio determinado por la ley para establecer la verdad en un hecho controvertido. Es la existencia de la verdad absoluta, y las

¹⁷ José Castán Robeñas, Derecho Civil Español, Común y Floral, Tomo IV, pág. 425.

¹⁸ Alberto Brénes Córdova, Obra “Tratados de las Obligaciones y Contratos, parte Segunda, pág. 436.



pruebas son los medios necesarios por los cuales la inteligencia del hombre llega a describir la realidad objetiva.

Para Eduardo J. Couture¹⁹ prueba es: un medio de verificación de las proposiciones que los litigantes formulan en juicio.

Para Guillermo Cabanellas²⁰: Es la demostración de la verdad de una afirmación de la existencia de una cosa o de la razón, argumento, documento u otro medio para patentizar la verdad o falsedad de algo.

La prueba, para que tenga plena validez y sea confiable así como que la misma sea capaz de convencer al juzgador de una verdad sobre un hecho; en base en la doctrina de diferentes autores sobre la prueba, ésta debe contener los siguientes elementos:

- **LEGALIDAD Y LICITUD:** La prueba debe rendirse dentro de la Audiencia de Prueba, la cual debe ser obtenida por medios legales sin violentar derechos fundamentales y que sea permitida por la ley, de no presentarse en esta oportunidad la prueba llevada al proceso vuelve ilegal.
- **INMEDIACION:** Toda prueba debe ser rendida ante el juez de la causa, para que de esta forma sea recibida y valorada de manera objetiva.
- **RELEVANCIA:** Debe aportar elementos que ayuden a probar los dichos de la parte que lo presenta es decir que sea relevante para resolver la controversia.
- **PERTINENCIA:** Consiste en la necesaria relación que debe haber entre la prueba propuesta y los hechos que se debaten.
- **SUFICIENCIA:** La prueba deberá ser idónea, apta, capaz de llevar al Juez al convencimiento de la existencia o inexistencia del hecho debatido.

¹⁹ Fundamentos del Derecho Procesal Civil; Tercera Edición, Editorial NAC. México, 1981, P. 217

²⁰ Diccionario de Derecho Usual; tomo III. Octava Edición, Editorial Heliasta Buenos Aires, 1974, Pág. 423.



2.3 MARCO JURÍDICO

2.3.1 Teoría de Hans Kelsen.

La elaboración de un estudio de carácter teórico y práctico en torno al proceso de inquilinato regulado en el Código Procesal Civil y Mercantil, deberá ser fundamentado en las normas jurídicas vigentes en El Salvador, por lo que se enmarca indispensable aplicar la teoría de Hans Kelsen (1881/ 1973). **Según la teoría kelseniana de la jerarquía de las normas o “peldaños”, la validez de cada norma vendrá a sustentarse por la existencia de otra norma de rango superior y, así, sucesivamente. Respetando el orden jerárquico de las normas se formaría un ordenamiento jurídico coherente.**

Lo anterior significa que no se puede legislar o someter a regulación una figura jurídica de forma caprichosa sino que debe respetarse el orden jerárquico que un Estado tenga establecido al momento de hacer valer la ley frente al individuo.

Se afirma que el sistema normativo Salvadoreño se encuentra organizado de forma jerarquizada, y establece un orden lógico de autoridad legal, en base a los estudios realizados por el filósofo y jurista de origen austriaco Hans Kelsen, en dichos estudios se establece una pirámide en la que muestra la supremacía de una Ley sobre otra Ley. Este estudio permite la valoración en el sistema jurídico de cada país, en toda esa gama de leyes, decretos, reglamentos etc. Hans Kelsen establece como ley suprema la Constitución de la República, donde se encuentran todos aquellos derechos fundamentales de toda persona, en segundo lugar están jerarquizados los Tratados y Convenios Internacionales, los cuales determinan las normas básicas de cumplimiento a nivel internacional siempre y cuando sean ratificados por la Asamblea Legislativa, en su orden se establecen las leyes secundarias de cada país las cuales desarrollan los principios establecidos en la Ley primaria, posteriormente se encuentran los decretos o normas transitorias establecidas por el Órgano Legislativo, y en último lugar los reglamentos los cuales por lo general establecen la aplicabilidad de las Leyes secundarias. La importancia



de la jerarquización de las leyes es el orden de la aplicación el cual permite alcanzar el valor de la equidad y justicia en la sociedad.

2.3.2 LA CONSTITUCIÓN.

En la Constitución de la República de El Salvador, se establecen las garantías y libertades que tienen los individuos, y la protección que gozan frente al Estado. Asimismo es de considerar, que la Constitución de la República de El Salvador en cuanto a la aplicación de normas se refiere, es la que mayor nivel jerárquico posee; de manera que ninguna otra ley puede contraponerse a los principios que en ella se consagren; es decir, que el marco de la normativa jurídica nacional se desarrolla en base a la Constitución. Por consiguiente resulta fundamental la existencia de leyes secundarias que regulen de manera específica los mandatos normativos generales que contempla la Constitución de la Republica.

El Estado, por medio de la Constitución de la República reconoce a todas las personas sus derechos por igual, asegurando los mecanismos para su debida tutela, entre estos encontramos el Derecho a la propiedad y posesión regulado en el Artículo 2; el cual se reconoce de la siguiente manera: "Toda persona tiene derecho a la vida, a la integridad física y moral, a la libertad, a la seguridad, al trabajo, **a la propiedad y posesión**, y a ser protegida en la conservación y defensa de los mismos.

Se garantiza el derecho al honor, a la intimidad personal y familiar y a la propia imagen.

Se establece la indemnización, conforme a la ley, por daños de carácter moral".

En consonancia con lo anterior y atendiendo a la literalidad de lo preceptuado en el Artículo 2 de la Constitución de la República de El Salvador, se afirma que toda persona tiene la absoluta libertad de decidir con respecto a la propiedad y posesión de sus bienes haciéndose respetar ante el Estado sus libres disposiciones.



Asimismo, en relación a lo anterior, y tomando como base lo establecido en el artículo 23 de la Constitución de la República de El Salvador, el cual establece que se garantiza la libertad de contratar conforme a las leyes, por lo que ninguna persona que tenga la libre administración de sus bienes puede ser privada del derecho de terminar sus asuntos civiles o comerciales por lo que queda establecido el ejercicio en el derecho privado de la libre contratación siempre y cuando vaya regido conforme a la ley y con el consentimiento de ambas partes.

Es de considerar que la constitución de la República brinda al individuo una serie de garantías que serán aplicables en determinados momentos con la finalidad de respaldar los derechos que cada persona posee; garantías constitucionales que deberán ser aplicadas en procesos como lo es el proceso de inquilinato, tema objeto de estudio, en el cual deberá aplicarse lo preceptuado en el Artículo 3 de la Constitución de la República: “Todas las personas son iguales ante la ley. Para el goce de los derechos civiles no podrán establecerse restricciones que se basen en diferencias de nacionalidad, raza, sexo o religión”.

Un Estado de Derecho garantiza a las personas que gocen de una protección a través de las Garantías Constitucionales, siendo unas de las más importantes “El Derecho de Audiencia,” “Derecho de Defensa” o “del Debido Proceso” Artículo 11 de la Constitución de la República de El Salvador, estableciendo que “Ninguna persona puede ser privada de uno de sus Derechos, sin antes haber sido oída y vencida en juicio”. Lo que de una forma simplificada se refiere al debido proceso legal.

El Artículo 18 de la Constitución de la Republica de El Salvador instituye que: “Toda persona tiene derecho a dirigir sus peticiones por escrito, de manera decorosa, a las autoridades legalmente establecidas; a que se le resuelvan, y a que se haga saber lo resuelto”. Es deber de las instituciones legalmente instauradas resolver lo solicitado por las personas que en un momento determinado requieren al Estado, por medio de las mismas, que se dirima sobre una controversia o petición; por cuanto, todos aquellos que se vean en la necesidad de acudir a los Juzgados competentes con la finalidad que este se pronuncie sobre su petición y como es en el caso que



nos ocupa, promover un proceso de inquilinato, deberá la institución correspondiente resolver tal petición, así como la persona interesada está en el deber de realizar tal petición como la ley ya lo establece, en base al artículo en comento.

Otro de las garantías que regula la Constitución de la República, ley suprema en El Salvador, y no menos incidente en cuanto al tema objeto de análisis, es lo concerniente a lo que establece el Artículo 20 de la referida ley: “La morada es inviolable y sólo podrá ingresarse a ella por consentimiento de la persona que la habita, por mandato judicial, por flagrante delito o peligro inminente de su perpetración, o por grave riesgo de las personas”.

Por otra parte, es de considerar que el Artículo 144 de la Constitución de la República de El Salvador, establece que “Los tratados internacionales celebrados por El Salvador con otros Estados o con organismos Internacionales, constituyen leyes de la República al entrar en vigencia, conforme a las disposiciones del mismo tratado y de esta Constitución.

La ley no podrá modificar o derogar lo acordado en un Tratado vigente para El Salvador. En caso de conflicto entre el tratado y la ley, prevalecerá el tratado”. Los tratados son Leyes de la República y están sobre el ordenamiento secundario y serán ratificados siempre y cuando no contraríen la Constitución de la República.

2.3.3 TRATADOS INTERNACIONALES.

Se afirma que en la actualidad, El Salvador es parte de más de mil tratados internacionales y continúa incrementándose dicho número, es de considerar que casi la mitad han sido ratificados desde el inicio de la vigencia de la Constitución de la República de El Salvador.

Algunos de los tratados que han sido ratificados por El Salvador y que consagran derechos humanos fundamentales de forma general, y garantías como el debido proceso, se encuentran:

- Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos. 1976



- Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales. 1976
- Convención Interamericana de los Derechos Humanos. Pacto de San José. 1978

Los países miembros de dichos convenios y pactos están en la obligación de cumplir sus disposiciones y asegurar los mecanismos que viabilicen su ejecución entre ellos se encuentra la protección al derecho de propiedad y posesión.

2.3.3.1 Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos:

Pacto que reconoce los principios enunciados en la Carta de las Naciones Unidas, la libertad, la justicia y la paz en el mundo, tiene por base el reconocimiento de la dignidad inherente a todos los miembros de la familia humana y de sus derechos iguales e inalienables.

Es de hacer mención, que una de las Garantías más importantes que se regula en este Pacto, es en forma general el Derecho al Debido Proceso, el Artículo 14 nos establece entre otras cosas, la igualdad de las partes ante la ley, a ser juzgada sin dilaciones indebidas, etc.

2.3.3.2 Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales:

Parte Segunda, Artículos del 2 al 5; se reconoce los derechos sin discriminación alguna por motivo de raza, color, sexo, religión, opinión política o de otra índole, origen nacional o social, posición económica, nacimiento o cualquier otra condición social.

2.3.3.3 Convención Interamericana de los Derechos Humanos. Pacto de San José. 1978

Los derechos esenciales del hombre no nacen del hecho de ser nacional o de cualesquiera otros atributos que posea, sino que tiene como fundamento los atributos de la persona humana, razón por la cual se justifica una protección internacional, de naturaleza convencional coadyuvante o complementaria de la que se ofrece en el derecho interno de los Estados Americanos.

El Derecho a un debido proceso, es uno de las garantías que se reconocen, consagrado en el artículo 8 llamado Garantías Judiciales “toda persona tiene



derecho a ser oída con las debidas garantías y dentro de un plazo razonable, por un Juez o Tribunal competente, independiente e imparcial, establecido con anterioridad por la Ley, en la sustanciación de cualquier acusación penal formulada contra ella, o para la determinación de sus derechos y obligaciones de orden civil, laboral, fiscal o de cualquier carácter”.

Asimismo en el artículo 21, se reconoce el derecho a la Propiedad Privada.

“Toda persona tiene derecho al uso y goce de sus bienes. La ley puede subordinar tal uso y goce al interés social.

Ninguna persona puede ser privada de sus bienes, excepto mediante el pago de indemnización justa, por razones de utilidad pública o de interés social y en los casos y según las formas establecidas por la ley.

Tanto la usura como cualquier otra forma de explotación del hombre por el hombre, deben ser prohibidas por la ley”.

2.3.3.4 Declaración Universal De Los Derechos Humanos.

La declaración Universal de los Derechos Humanos regula también lo concerniente el derecho a la Propiedad individual y colectiva en su artículo 17 así como el mismo, estipula que nadie podrá ser privado arbitrariamente de su propiedad. La Declaración Universal de Derechos Humanos ha sido adoptada por la Asamblea General de Naciones Unidas en los cuales retoma derechos humanos y garantías fundamentales inherentes al individuo.

2.3.4 LEYES SECUNDARIAS DE LA REPÚBLICA DE EL SALVADOR. EL PROCESO DE INQUILINATO, COMO UNO DE LOS PROCESOS ESPECIALES CONTENIDOS EN EL CÓDIGO PROCESAL CIVIL Y MERCANTIL.

Lo que se ha tratado de ventilar es el grado de alcance que posee la elaboración de un estudio profundo en relación a uno de los procesos de carácter especial contenido en el Código Procesal Civil y Mercantil de El Salvador, legislación que entró en vigencia a partir del mes de Julio del año dos mil diez como nueva Ley



de la República, de conformidad al Decreto Legislativo N°712, por medio del cual han sido fusionadas las leyes procesales civiles como mercantiles en un solo cuerpo normativo.

El proceso de Inquilinato, específicamente se encuentra regulado en el Título Tercero del Libro Primero del Código Procesal Civil y Mercantil, como uno de los procesos especiales con los que cuenta la referida normativa legal.

Las normas contenidas en el Código Procesal Civil y Mercantil relativas al proceso de inquilinato unifican los procedimientos aplicados en general a los arrendamientos de bienes inmuebles exclusivamente a arrendamientos para vivienda, quedando fuera los arrendamientos para locales comerciales, oficinas públicas o profesionales y para Centros Educativos dependientes del Ministerio de Educación; en base a lo preceptuado en el Artículo 478 inciso tercero del Código Procesal Civil y Mercantil.

En base a lo anterior, es notable que el ámbito de aplicación en los procesos de inquilinato quedara reducido a las pretensiones basadas únicamente al arrendamiento para vivienda; reducción que se manifiesta de forma notoria al ser comparada a los supuestos incluidos en el Artículo 1 de la Ley de Inquilinato de El Salvador.

No obstante lo anterior, es indispensable dejar establecido que en relación al resto de pretensiones que giren en torno a los arrendamientos de bienes inmuebles con fines distintos a la vivienda, los mismos, estarán sujetos a los trámites de los procesos declarativos que corresponda por razón de la materia o por razón del objeto litigioso, en base a lo regulado en el Artículo 239 inciso 1º del Código Procesal Civil y Mercantil.

2.3.4.1 Ámbitos Incluidos en el Proceso de Inquilinato, según la normativa del Código Procesal Civil y Mercantil.



Artículo 477 Código Procesal Civil y Mercantil; el cual establece las pretensiones sujetas a la tramitación del proceso de inquilinato, de la manera siguiente:

1°. “Las demandas que, con fundamento en la falta de pago de la renta, pretendan la terminación del contrato y desocupación del inmueble arrendado por causa de mora.

2°. Las demandas que, con fundamento en la terminación del contrato en los casos previstos por la ley, pretendan la desocupación del inmueble y el reclamo de los cánones adeudados.

3°. Las demandas que tengan por objeto obtener autorización para incrementar el valor de la renta.

4°. Las diligencias que tratan de la imposición de multas a que se refiere la ley de la materia, cuando no hubieran sido impuestas en el proceso principal”.

Por lo tanto, se afirma que el ámbito de aplicación del proceso de inquilinato recae en las pretensiones claramente marcadas por el Artículo 477 del Código Procesal Civil y Mercantil, las cuales son de carácter general, sin distinción sobre la procedencia del derecho sustantivo protegido, ya sea civil, mercantil o inquilinato.

Es importante dejar establecido lo concerniente a lo regulado en el numeral primero del artículo en comento, el cual estipula que el fundamento para interponer la demanda es precisamente la falta de pago de la renta, es decir, cuando exista mora en el pago del canon, no obstante es imprescindible considerar la siguiente interrogante: ¿Cuándo existe mora?

En base a lo anterior, el artículo 24 ordinal 1° de la Ley de Inquilinato enmarca la existencia de mora en el pago de la renta, cuando el inquilino no paga la renta al arrendador o no la deposita donde corresponde dentro de los ocho días siguientes a la fecha fijada para el pago. En consonancia con lo anterior, se afirma que, el



arrendador debe esperar dicho lapso para demandar al inquilino moroso y solicitar la terminación del contrato y por tanto, la desocupación del inmueble arrendado.

Artículo 477 ordinal 2° Código Procesal Civil y Mercantil, es aplicable para las causales 2° a la 17° del artículo 24 y artículo 25 de la Ley de Inquilinato, cuya pretensión es la desocupación del inmueble y en el caso que exista mora en el pago de la renta, reclamar el pago de los cánones adeudados.

El consiguiente ordinal 3° del Artículo 477 Código Procesal Civil y Mercantil, es aplicable como ya se mencionó con anterioridad, para aquellas demandas que tengan por objeto autorizar incrementar el valor de la renta. Lo que posee íntima relación con lo preceptuado en el Artículo 8 Ley de Inquilinato, en el cual se regula que se autoriza al arrendador para aumentar el valor de la renta en dos casos: Cuando el arrendador hubiere hecho, después del arriendo, mejoras al inmueble con permiso del arrendatario o por autorización del juez y que represente por lo menos el veinte por ciento del valor del inmueble; y en el segundo de los casos, cuando el arrendatario hubiere arrendado total o parcialmente el inmueble y exista una notable desproporción entre lo pagado por el arrendatario y lo cobrado por éste a sus subarrendatarios.

Es significativo hacer mención a lo estipulado en el inciso ultimo del artículo en comento, en el cual se establece que el aumento que se autorice no podrá ser mayor del 10% anual sobre el costo de las mejoras y para el caso de los subarrendamientos se concederá un aumento de tal manera que el arrendatario autorizado para subarrendar le subsista como utilidad un margen del 5% total de los alquileres y si el arrendatario ocupara una parte del inmueble se tomará en cuenta para la determinación del aumento el valor de la parte ocupada por él.

Y para concluir el ordinal 4° Artículo 477 Código Procesal Civil y Mercantil, establece las diligencias que tratan de la imposición de multas a que se refiere el Artículo 26 de la Ley de Inquilinato, en el caso que las mismas no hubieren sido impuestas en el proceso principal. Como por ejemplo se encuentra: la falta de contrato escrito, Artículo 5 Ley de Inquilinato; la falta de extensión del recibo por el



pago del canon, Artículo 9 inciso 2º Ley de Inquilinato; así como la suspensión de los servicios básicos por el arrendador al inquilino, regulado en el Artículo 11 Ley de Inquilinato.

2.3.4.2 Procedimiento y Competencia del Proceso de Inquilinato.

Del Artículo 478 inciso 1º Código Procesal Civil y Mercantil, se desprende la estructura procedimental por la cual se regirá el proceso de Inquilinato; en consonancia con el referido artículo, se afirma que los procesos de inquilinato se sustanciarán en general conforme a lo dispuesto para los trámites del proceso abreviado, cualquiera que sea su cuantía; siempre atendiendo las normas especiales propias de la naturaleza del proceso, lo que significa, que la mayor parte de la estructura procedimental en los procesos de inquilinato serán retomadas de las reglas generales del procedimiento abreviado y por consiguiente, en menor cantidad son normas aportadas por lo preceptuado por el Título Tercero del Libro Primero del Código Procesal Civil y Mercantil donde se encuentra estipulado el proceso en comento.

2.3.4.3 Competencia.

La competencia objetiva en el Proceso de Inquilinato, según lo regulado por el Artículo 478 inciso 2º Código Procesal Civil y Mercantil, es asignada al “Juez de Primera Instancia del lugar donde se encuentre ubicada la vivienda arrendada”.

Competencia que es atribuida inicialmente en el artículo 30 ordinal 2º Código Procesal Civil y Mercantil. El artículo antes referido específicamente en su ordinal segundo, regula que los Juzgados de Primera Instancia conocerán: “de los Procesos Especiales regulados en este Código, sin perjuicio de lo establecido para el proceso monitorio”.

Los Jueces de Primera Instancia a que se refiere el artículo 30 Código Procesal Civil y Mercantil, que por disposición de ley son competentes para darle tramitación a los Procesos Especiales que la misma ley regula y califica a los mismos, como tal, son aquellos Jueces especializados creados a partir de la vigencia del Código Procesal Civil y Mercantil, y cuya denominación es la de Juez Civil y



Mercantil, o bien a los ya existentes Jueces de lo Civil, Jueces de lo Mercantil y Jueces de Primera Instancia con competencia en lo Civil y Mercantil.

Habiéndose excluido expresamente para la tramitación de los Procesos de Inquilinato, a los jueces de primera instancia de menor cuantía, por disposición de ley y en virtud de haberse realizado tal reformada.

Artículo 478 inciso tercero Código Procesal Civil y Mercantil: “Los procesos regulados en este título son los que se refieren exclusivamente a arrendamientos para vivienda”. El inciso último del artículo en comento, deja establecido que por disposición de ley el proceso de Inquilinato que regula el Código Procesal Civil y Mercantil como uno de los procesos especiales contenidos en el mismo, es aplicable únicamente a las pretensiones que se basan en el arrendamiento para vivienda.

2.3.4.4 Acumulación en los Procesos de Inquilinato.

Artículo 479 Código Procesal Civil y Mercantil: “Cuando la terminación del contrato se deba a la falta de pago de canon de arrendamiento, podrá acumularse a ella la pretensión de reclamación de las cantidades adeudadas”.

Lo anterior, indica que al promover un Proceso de Inquilinato, solicitando la terminación del contrato de arrendamiento de vivienda debido a la falta de pago de canon, podrá acumularse a la misma, la pretensión de reclamación de las cantidades adeudadas; lo anterior es de considerar que es una de las reglas especiales que rigen a los procesos de Inquilinato, lo que respecta a la acumulación de pretensiones, en virtud que dicha disposición se encuentra expresamente en la ley, y específicamente en el Título Tercero del Libro Primero del Código Procesal Civil y Mercantil, particularmente dentro de las regulaciones concernientes al Proceso de Inquilinato.

2.3.4.5 La Postulación en los Procesos de Inquilinato.

Artículo 67 inciso 1°, Código Procesal Civil y Mercantil: “En los procesos civiles y mercantiles será preceptiva la comparecencia por medio de procurador, nombramiento que habrá de recaer en un abogado de la República, sin cuyo concurso no se le dará trámite al proceso”.



En virtud de lo anterior y atendiendo a las reglas generales que rigen la promoción de los Procesos tanto Civiles como Mercantiles, regulados los mismos, por el Código Procesal Civil y Mercantil, la promoción de los procesos según lo establece el artículo 67 del cuerpo legal en comento, es por medio de abogado legalmente constituido, quien será el que representará a la parte planificando la estrategia de intervención durante el transcurso de la actividad procesal correspondiente; tomando en consideración y atendiendo a lo expresamente regulado por la ley, se afirma que la postulación en los Procesos de Inquilinato es preceptiva, por cuanto el mismo, se tramitara con la intervención del abogado de cada una de las partes dentro del proceso.

2.3.4.6 Reglas que rigen la Demanda en el Proceso de Inquilinato.

Ya con anterioridad se ha hecho mención, que en la promoción de los Procesos de Inquilinato, es aplicable la postulación preceptiva, por cuanto todas aquellas pretensiones sujetas a la tramitación del Proceso de Inquilinato estipuladas por el Artículo 477 Código Procesal Civil y Mercantil deberá ser iniciado por medio de la correspondiente demanda y a través de abogado legalmente constituido.

En referencia con lo anterior, es de considerar, que las reglas aplicables y que rigen la elaboración y preparación de la demanda en los Procesos de Inquilinato, no se encuentran reguladas en el apartado de las normas especiales, es decir, en las regulaciones del Título Tercero del Libro Primero del Código Procesal Civil y Mercantil, lo concerniente al Proceso de Inquilinato; por lo tanto, deberá realizarse una integración de las normas generales dictadas para el procedimiento abreviado. En vista de lo anterior, se afirma que la alegación inicial del demandante se deberá formalizar como una demanda simplificada, lo cual significa que deberá cumplir los requisitos enmarcados por el Artículo 418 Código Procesal Civil y Mercantil.

2.3.4.7 Admisión y rechazo en la Demanda.

Una vez interpuesta la demanda, el Juez competente y ante el cual ha sido interpuesta la misma, deberá resolver sobre su admisión o rechazo en el plazo de cinco días, contados a partir de su presentación; en base a lo regulado en las normas



generales en lo concerniente al Proceso Abreviado, específicamente en el Artículo 421 Código Procesal Civil y Mercantil.

Artículo 421 Código Procesal Civil y Mercantil: “El juez procederá a resolver por medio de auto sobre la admisión de la demanda simplificada en el plazo de cinco días desde su presentación. Si constatará, tras el examen de la misma, que se cumplen todos los presupuestos procesales y que no tiene defectos, dictará auto de admisión”.

Por lo que, una vez realizado el correspondiente examen liminar de la demanda, la misma puede ser admitida, prevenida o en su caso rechazada; en el último supuesto, los rechazos son por ser improponible o inadmisibles.

Es de considerar, que en el caso que la demanda posea defectos subsanables, el juez le prevendrá al demandado con advertencia que la corrija en el plazo de cinco días hábiles, contados a partir del día siguiente de la notificación, no obstante, si el demandado no subsana en legal forma o en el plazo previsto por la ley, el Juez declarará inadmisibles la demanda presentada; siendo rechazada de tal forma; por otra parte, si los defectos de la demanda presentada fueran insubsanables, el Juez dictará auto declarándola Improponible; siendo éste, el segundo de los casos en el cual la demanda puede ser rechazada; lo anterior, en base a lo estipulado en el Artículo 422 Código Procesal Civil y Mercantil.

Si la demanda es admitida, lo que significa que la misma ha cumplido con todos los requisitos de ley, se hará el señalamiento del día y hora de la celebración de la audiencia, para lo cual se citará al demandante y el demandado y demás interesados, si los hubiere, en el caso que existan subarrendatarios. Es de suma importancia establecer que la documentación que deberá ser entregada al demandado estará compuesta por: La correspondiente cita, la copia de la demanda y demás documentos adjuntos a la misma; con la finalidad que la parte demandada prepare su defensa.

Con la finalidad que las partes comparezcan a la celebración de la Audiencia; deberá realizarse la citación correspondiente, en la redacción de la misma, se hará



constar que la audiencia no se suspenderá por la incomparecencia del demandado, asimismo, que ambas partes deberán concurrir a dicha audiencia, con todos los medios de prueba de los que se pretendan valer, y disponibles para justificar sus argumentos, lo cual se desprende de las reglas generales, en lo concerniente al Proceso Abreviado específicamente en el Artículo 423 Código Procesal Civil y Mercantil.

Como una particularidad propia del Proceso de Inquilinato, el cual constituye uno de los Procesos Especiales, regulados en el Código Procesal Civil y Mercantil, es lo concerniente a lo establecido en el Artículo 482 del cuerpo legal en comento, lo relacionado con la prevención en la citación para la Audiencia; estipulando que se incluirá la advertencia al demandado, de que su inasistencia a la audiencia llevará a la declaración de desahucio sin más trámites en un plazo no mayor de diez días.

En relación a lo preceptuado por el artículo 482 Código Procesal Civil y Mercantil; y fundamentando la problemática jurídica que se pretende analizar en la presente investigación, es de considerar lo regulado por el Artículo 695 del mismo cuerpo normativo, en correspondencia al plazo que el Juez otorga al demandado para la desocupación del inmueble. Ya que es de puntualizar lo que regula el Artículo 695 inciso tercero Código Procesal Civil y Mercantil: “Cuando el inmueble fuera la vivienda habitual del ejecutado se le dará un plazo de un mes para desalojarlo. Transcurrido el plazo señalado, se procederá al inmediato lanzamiento”.

En vista de lo anterior, existe la referida norma jurídica en la cual se podría fundamentar el otorgamiento de un plazo mayor de los diez días que regula el Artículo 482 Código Procesal Civil y Mercantil, en virtud de encontrarse bajo el supuesto que el inmueble que se pretende desocupar, se configura efectivamente como la vivienda habitual del “ejecutado”; no obstante es de considerar que el Juez, al momento de dictar una sentencia decretando la desocupación del inmueble, no se estaría frente a una ejecución forzosa, por lo que deberá ser estudiada la forma y fundamentación práctica de la aplicación de dicha norma jurídica.



2.3.4.8 El Emplazamiento en el Proceso de Inquilinato.

Se puede observar y se desprende de las normas que rigen al Proceso de Inquilinato, que en el mismo, no existe el emplazamiento al demandado. No obstante es de considerar que la supresión legislativa de la etapa procesal del correspondiente emplazamiento, como una de las garantías con las que cuenta el demandado, para que el mismo ejerza su defensa, no significa en un momento determinado exponerlo a la indefensión procesal, en vista que el demandado siempre cuenta con la contestación a la demanda en sus diversas estrategias; con la única diferencia que ésta deberá ser ejercida oralmente en la audiencia correspondiente, de acuerdo a lo prescrito en el Artículo 427 inciso 2º Código Procesal Civil y Mercantil.

2.3.4.9 Incomparecencia del Demandante a la Celebración de la Audiencia.

En el caso que el demandante citado en legal forma no compareciese, a la celebración de la Audiencia, ni hubiere alegado alguno de los motivos de suspensión de la audiencia, que se encuentra regulados en el Artículo 208 Código Procesal Civil y Mercantil, en base a lo previsto por el Artículo 425 del mismo cuerpo legal, se le tendrá por desistida la demanda, siempre que el demandado no alegare interés legítimo en la continuación del proceso, y se tendría por finalizado el proceso de manera anticipada.

Los Procesos de Inquilinato se sustanciaran conforme a las reglas del Proceso Abreviado, como ya se mencionó, cualquiera que sea la cuantía, por lo que se afirma que según las reglas generales concernientes al mismo, la celebración de la Audiencia se llevará a cabo con la comparecencia de los abogados de las partes, de la forma prevista y regulada en los Artículos 426 al 429 del Código Procesal Civil y Mercantil.

2.3.4.10 Sentencia y Recursos en otros Procesos de Inquilinato.

Con la finalidad de evitar el planteamiento de futuras demandas por las mismas pretensiones, el Artículo 487 Código Procesal Civil y Mercantil, regula que las sentencias dictadas en los restantes procesos especiales de inquilinato, si



producirán efectos de cosa juzgada material; ya que las que han sido decretadas en procesos de desocupación por causa de mora, por obras en el inmueble, por ruina o insalubridad, se les niega el efecto de cosa juzgada. Asimismo el referido artículo estipula que contra dichas sentencias procederán los recursos previstos en el Código para las que se dicten en los procesos abreviados.

2.3.4.11 Los Subarrendatarios en el Proceso de Inquilinato.

En el proceso de inquilinato, las partes procesales generalmente será el demandante y demandado, arrendador y arrendatario; no obstante en diversos casos, existirán otros interesados, los cuales se configuraran en este tipo de Proceso, como la existencia de subarrendatarios; quienes deberán ser citados legalmente para su comparecencia a la celebración de la respectiva audiencia, en virtud de lo cual, el demandado deberá poner en conocimiento del juez los nombres de sus subarrendatarios, con dicha finalidad, lo anterior en base al Artículo 483 Código Procesal Civil y Mercantil.

El Artículo 483 Código Procesal Civil y Mercantil, estipula la obligación en la que se encuentra el inquilino, en relación a dar noticia a sus subarrendatarios en el caso que exista una demanda interpuesta contra él, la misma ley le otorga al inquilino el plazo de tres días contados desde la notificación de la demanda incoada en su contra, bajo pena de responder ante los mismos en el caso de daños y perjuicios que sufrieren como consecuencia de la sentencia dictada dentro del proceso.

En consonancia con lo anterior, el Artículo 484 Código Procesal Civil y Mercantil regula el derecho que le ampara al subarrendatario de intervenir en el proceso como coadyuvante del demandado, debiendo por disposición de ley, acompañar el contrato que lo acredite como tal, siempre que el subarrendamiento hubiese sido autorizado por el arrendador. Es de suma importancia lo que estipula el Artículo en comento en relación a los derechos que poseen los subarrendatarios en vista que los mismos no tendrán más derechos que los que le amparan al inquilino, asimismo la sentencia que se dicte contra éste les afectará aunque no hayan intervenido dentro del proceso.



2.3.4.12 PROCESO DE DESOCUPACIÓN POR CAUSA DE MORA.

Desahucio y Derecho a ser sobreseído en el Proceso.

De acuerdo a lo regulado por el Artículo 480 Código Procesal Civil y Mercantil; en el Proceso de Inquilinato, cuando la pretensión se base en la desocupación por causa de mora, la referida norma dispone que en la redacción de la esquila de citación para la audiencia, se le advertirá al inquilino sobre el derecho de enervación del desahucio, lo cual consiste en el derecho que posee el inquilino que ha sido demandado en el proceso de inquilinato, a ser sobreseído en el proceso, únicamente si cumple con el pago del monto total de lo adeudado, más las costas del proceso.

Es de considerar lo que dispone expresamente el Artículo 480 inciso segundo, Código Procesal Civil y Mercantil, en vista que tal derecho únicamente podrá hacerlo valer el inquilino que por primera vez sea demandado por mora en contrato de arrendamiento para vivienda, para lo cual, podría hacer uso de él en cualquier estado del proceso antes del lanzamiento.

2.3.4.13 La Prueba en el Proceso de Inquilinato.

Con fundamento en lo que dispone el Artículo 485 inciso 1° Código Procesal Civil y Mercantil, se desprende que en un proceso de inquilinato en el cual se pretenda la desocupación del inmueble por mora, los únicos medios de prueba pertinentes con los que dispone el demandado, deberán ser los relativos a la procedencia del sobreseimiento; por lo que se afirma que las alegaciones y por tanto la defensa del inquilino que ha sido demandado en el proceso de inquilinato, deberá ser orientada a demostrar el pago del monto total, y por consiguiente la prueba de la que se pretenda hacer valer el inquilino, de igual forma deberá ser aquella dirigida a demostrar el pago del monto total que es reclamado dentro del proceso.

Por otra parte, el Artículo 485 en su inciso 2° regula expresamente uno de los casos en los cuales no procederá la acumulación en un proceso de inquilinato; estipulando de tal forma que, si el Inquilino incurriera en mora del pago de la renta durante el trámite de un proceso de desocupación, en base a las causales de los numerales 2 al 17 del Artículo 24 y Artículo 25 de la Ley de Inquilino; no será



acumulable la pretensión de reclamación del pago de lo adeudado, al juicio ya existente.

2.3.4.14 Sentencia y Recursos en Desocupación por Causa de Mora.

En virtud del contenido de la pretensión en el proceso de desocupación por causa de mora, las normas jurídicas que regulan lo concerniente a los procesos de inquilinato y específicamente en el Artículo 486 Código Procesal Civil y Mercantil, reconoce que la sentencia dictada en los referidos procesos, “no producirá efectos de cosa juzgada”, dejando a salvo el derecho a las partes para acudir al proceso declarativo correspondiente con la finalidad de controvertir el objeto del proceso de inquilinato.

En relación a lo regulado en el Artículo en comento, específicamente en su inciso segundo, es de considerar lo concerniente a los recursos judiciales que proceden contra la sentencia que resuelve la desocupación por causa de mora en el Proceso de Inquilinato, en cuanto, se afirma que contra la referida sentencia únicamente procederá el recurso de Apelación; y contra la sentencia de apelación dictada, no procederá recurso alguno, es decir que por disposición legal no cabe posibilidad de la interposición del recurso de casación.

2.3.4.15 PROCESO DE DESOCUPACIÓN POR OBRAS EN EL INMUEBLE.

Requisitos Especiales de admisibilidad de la demanda.

Es significativo considerar el hecho, que en el proceso de desocupación por obras en el inmueble, se adicionan requisitos de los que normalmente para otro tipo de pretensión no serían necesarios para la admisibilidad de la demanda, sin embargo para este tipo de proceso sí existe otra variedad de documentación que deberá ser agregada a la demanda presentada como requisitos de admisibilidad, como por ejemplo: el plano completo de las obras a realizarse en la vivienda y la consignación de una cantidad de dinero en beneficio del inquilino en caso de no realizar las obras en el plazo legal.

Deberá presentarse el plano completo debidamente aprobado de las obras a



realizar con especificación del tiempo de duración, cuando de acuerdo al inciso 1º y 2º del artículo 481 Código Procesal Civil y Mercantil, traten de los supuestos siguientes:

- a) Obras por nueva construcción en el inmueble.
- b) Obras destinadas a aumentar la capacidad locativa del inmueble.
- c) Obras de reparaciones indispensables que no puedan diferirse y exijan la desocupación del inmueble.

En caso de no ser presentados junto a la demanda, la documentación relacionada con las especificaciones indicadas, el juez podría mediante auto prevenir ante tal omisión.

Asimismo, otro de los requisitos que la ley configura como menester para la admisibilidad de la demanda, el hecho de consignar una cantidad de dinero igual a dos mensualidades de renta, la cual eventualmente se entregará al inquilino, si en el plazo de un mes contado a partir de la desocupación no se inicien los trabajos de las obras que fundamentan la pretensión, en base a lo regulado en el artículo 481 inciso 3º Código Procesal Civil y Mercantil.

2.3.4.16 PROCESO DE DESOCUPACIÓN POR RUINA O INSALUBRIDAD.

Sentencia en el caso de Ruina o Insalubridad.

La ley expresamente establece que el Juez deberá expresar en la Sentencia estimatoria correspondiente, que el inmueble es inhabitable total o parcialmente. Es de considerar que la declaración de inhabitable mantendrá su vigencia por el tiempo que duren las obras indispensables de rehabilitación.

Este tipo de procesos, se encuentran comprendido en los procesos de desocupación por obras en el inmueble. En virtud de lo anterior, se incluyen los comentarios del contenido especial de la sentencia, relacionadas a la ejecución de obras necesarias para la rehabilitación, en base a lo estipulado en el Artículo 488 Código Procesal Civil y Mercantil.



2.3.5 EL PROCESO ABREVIADO.

El proceso abreviado constituye, junto con el proceso común, los procesos declarativos previstos en el Código Procesal Civil y Mercantil, y considerando lo que se ha hecho mención con anterioridad, en relación a que los procesos de inquilinato se sustanciarán conforme a lo dispuesto para del proceso abreviado, es que se realiza una síntesis de lo que constituye el trámite de este tipo de procesos, a efecto de visualizar de una forma más compleja las normas que rigen a los Procesos de Inquilinato, tema que se configura como objeto de investigación.

En lo que respecta al proceso abreviado, se logra afirma que el mismo, se trata de un proceso sumario, el cual procura la abreviación del trámite mediante una demanda simplificada, existiendo reglas limitativas de la acumulación, asimismo la concentración de actividad de alegación en lo que respecta a la contestación a la demanda, prueba y sentencia en audiencia.

2.3.5.1 Demanda.

En el proceso abreviado, lo concerniente a la demanda, se presentara una demanda simplificada, por escrito, la cual deberá contener los requisitos previstos en el artículo 418 Código Procesal Civil y Mercantil: designación del juzgado; identificación del demandante, del demandado y de aquellos otros interesados que deban ser llamados al proceso, así como sus domicilios; una enumeración suficiente de los hechos que justifiquen la razón de ser de la petición; la petición; fecha y firma.

2.3.5.2 Admisibilidad o rechazo de la Demanda.

Una vez presentada la demanda en el proceso abreviado, el juez efectuará el examen liminar de la demanda a efecto de su admisibilidad dentro del plazo de cinco días, dictando auto de admisión y señalando fecha de audiencia, si la demanda cumple con todos los presupuestos y requisitos que la ley exige. En el supuesto que la demanda tuviera defectos subsanables, el juez concederá a la parte un plazo de cinco días para que los mismos sean subsanados; si los defectos fueran insubsanables, declarará la demanda improponible, mediante resolución, poniéndole de tal forma fin al proceso; la resolución mediante la cual se declara improponible la demanda presentada admite recurso de apelación.



Si la demanda presentada en el respectivo proceso abreviado es admitida, el juez citará a audiencia, la cual deberá celebrarse entre los diez y los veinte días siguientes a la citación, debiendo ser notificados en legal forma el demandante, demandado y demás interesados determinados en la demanda, a quienes se les deberá hacer entrega de la correspondiente copia de la demanda y demás documentos agregados a la misma. Es de considerar que no obstante la audiencia tendrá lugar en única convocatoria, podrán las partes solicitar la suspensión de la audiencia alegando justa causa.

2.3.5.3 La Audiencia.

Las partes tienen la obligación de comparecer a la celebración de la audiencia correspondiente; no obstante podría darse el caso que el demandante no comparece ni hubiere alegado justa causa, en dicho caso, se le tendrá por desistida la demanda, siempre que el demandado no alegare interés legítimo en la continuación del proceso. No dejando de lado, que lo anterior implicaría la imposición de las costas, y la condena a indemnizar los daños y perjuicios causados. En el caso que el demandado no compareciera a la audiencia, se continuará con la misma, sin necesidad de declarar su rebeldía.

En cuanto a la realización de la respectiva audiencia, en primer término, el juez deberá instar a las partes a una posible conciliación, a fin de evitar la prosecución del proceso, caso en el cual se estaría ante una eventual sentencia, forma anticipada de ponerle fin al proceso.

La audiencia en el proceso abreviado inminentemente concentra la actividad de alegación, lo que constituye ratificación, ampliación o reducción de la demanda, para lo cual se concederá la palabra a la parte demandante para que ratifique, amplíe o reduzca su demanda, aunque en ningún caso podrá introducir cambios sustanciales a lo ya alegado.

Contestación a la demanda, en la cual el demandado podrá alegar cuantos defectos procesales estime conveniente y posteriormente afirmando o negando concretamente los hechos y los fundamentos de derecho de la demanda, y en el



caso que existiera una eventual reconvencción, la cual para ser admitida deberá reunir los requisitos previstos en el artículo 424 Código Procesal Civil y Mercantil, es de considerar la posible interrupción de la audiencia a solicitud del demandante, si fuera menester a efectos de ejercer una adecuada defensa respecto de la reconvencción.

Concluida la etapa de saneamiento procesal, la audiencia continúa con la proposición y producción de la prueba, para lo cual deberá ser el demandante quien comenzará, proponiendo las pruebas de que intente valerse para probar los hechos aludidos en la demanda, posteriormente continuara el demandado. Las reglas para la proposición de las pruebas son las previstas en la regulación general de la prueba en relación a cada medio probatorio. En relación a la práctica de la prueba, se estará a lo dispuesto en el proceso común, según lo establece el artículo 428 Código Procesal Civil y Mercantil.

Una vez practicada la prueba, se recibirán los alegatos orales de las partes, que dispondrán de un lapso que no excederá de treinta minutos, concluidos los éstos, en caso que el Juez no se considerare lo suficientemente ilustrado sobre las cuestiones de cualquier tipo que sean objeto del debate, concederá a ambas partes el tiempo que crea conveniente para que informen o den explicaciones respecto de los puntos en que existiere duda.

Terminados los alegatos, el juez podrá dictar sentencia en el acto, o anunciar verbalmente el fallo, debiendo en todo caso pronunciar la sentencia dentro de los quince días siguientes a la finalización de la audiencia, según lo preceptuado en el Artículo 430 del Código Procesal Civil y Mercantil. Es de considerar que el incumplimiento del plazo legal para dictar sentencia, hará incurrir al juez en una multa equivalente a un salario mínimo nacional urbano más alto vigente, por cada día de retraso, con fundamento en el Artículo 417 Código Procesal Civil y Mercantil.



2.3.6 EJECUCIÓN DE LAS OBLIGACIONES DE HACER, NO HACER Y DAR COSA DETERMINADA.

En el Título cuarto se encuentran las regulaciones referentes a la ejecución forzosa de obligaciones de hacer, no hacer y dar cosa determinada, comprendiendo los artículos 675 al 699 Código Procesal Civil y Mercantil.

Se considera como una modalidad especial de ejecución, ya que por medio de la misma se procura obtener el cumplimiento de la sentencia en sus propios términos; es de considerar que la diferencia respecto de la ejecución dineraria reside en el contenido de la obligación, en vista que en el presente caso no refiere al pago de una suma de dinero, sino a una prestación que podrá consistir en hacer, no hacer algo o dar cosa determinada.

En la ejecución de éste tipo de obligaciones, se torna inevitable establecer mecanismos que procuren, en primer término, obtener el concurso de la voluntad del ejecutado a efecto de obtener el cumplimiento de la prestación debida, en sus propios términos; y sólo ante falta o imposibilidad de ejecución en esos términos, se procederá a la ejecución por equivalente, que seguirá el procedimiento de la ejecución dineraria.

En cuanto a los presupuestos y requisitos de la ejecución de hacer, no hacer o dar cosa determinada, serán los mismos regulados en el capítulo destinado a las disposiciones generales de la ejecución forzosa, los cuales básicamente radican en la existencia de un título de ejecución forzosa, aquellos previstos en el artículo 554 Código Procesal Civil y Mercantil, así como en el artículo 555, cuando se trata de títulos extranjeros, y en segundo término la iniciativa de la parte ejecutante, sin la cual no podrá disponerse ninguna medida de ejecución, en base a lo preceptuado en el artículo 570 del cuerpo normativo en comento, en vista que el mismo regula que la ejecución forzosa sólo podrá iniciarse a instancia de parte ejecutante.

Considerando que es imprescindible contar con un título de ejecución, y en el supuesto que dicho título consista específicamente en una sentencia, es menester que dicha sentencia sea de condena, o de una prestación de condena contenida en



una sentencia constitutiva o meramente declarativa. Es importante establecer que a efecto de proceder a una ejecución, la sentencia en que se basa deberá estar firme, no obstante, la ley regula los casos en los cuales podría proceder la solicitud de la ejecución provisional de la sentencia recurrida, siendo aplicable para este tipo de obligaciones.

Referente al procedimiento de la ejecución, este varía de acuerdo con el contenido de la obligación, en relación a las diferentes modalidades de ejecución. No obstante el procedimiento dependerá en cuanto a las distintas obligaciones, serán aplicables las disposiciones generales sobre la ejecución forzosa, en cuanto regulan el despacho de ejecución, la notificación al ejecutado, la eventual oposición del ejecutado y la eventual suspensión de la ejecución. No debe dejarse de lado el derecho de defensa del ejecutado, fundamentado y en base a lo preceptuado en las disposiciones generales de la ejecución forzosa, artículo 579 y siguientes.

2.3.6.1 Ejecución de obligaciones de dar no dinerarias.

La ejecución de obligaciones de dar no dinerarias, que consisten, en una prestación de entregar algo distinto del dinero.

En relación a este tipo de ejecución de obligaciones, los presupuestos y requisitos del mismo se basaran en las reglas generales de la ejecución forzosa, y en cuanto al procedimiento podrá presentar particularidades en relación al bien que deba ser entregado en cumplimiento de la obligación contenida en el título de ejecución; por lo que, se regula la obligación de entrega de cosas genéricas o indeterminadas contenidas en el artículo 692, la obligación de entrega de cosas muebles determinadas, regulado en el artículo 693, y la obligación de entrega de inmuebles artículos 694 y 695; todos del Código Procesal Civil y Mercantil.

Por poseer íntima relación con el tema de estudio, se retoma lo concerniente a la obligación de dar no dineraria, específicamente cuando la obligación consiste en la entrega de un inmueble, para lo cual se seguirá el procedimiento previsto en el artículo 694 Código Procesal Civil y Mercantil; admitida la solicitud, el juez ordenará que se ponga en posesión del mismo al ejecutante, con las oportunas adecuaciones



registrales, extendiéndose diligencia con las constancias previstas en dicha norma. Si el inmueble estuviera ocupado por personas que no dependen del ejecutado, se seguirá el procedimiento previsto en el artículo 695 del mismo cuerpo normativo, para lo cual se notificará la existencia de la ejecución para que en el plazo de diez días sean presentados al juzgado los títulos que justifiquen su ocupación, y en el caso que carecieran de título o si éste fuera insuficiente, se procederá de inmediato al lanzamiento.

Como una garantía, puede ser considerado lo previsto en el Artículo 695 inciso tercero Código Procesal Civil y Mercantil, en el cual se previene, que si el inmueble fuera la vivienda habitual del ejecutado se le dará un plazo de un mes para desalojarlo, procediéndose al inmediato lanzamiento una vez vencido dicho plazo que la ley expresamente regula.



CAPITULO III: METODO DE LA INVESTIGACION



METODO DE LA INVESTIGACION

3.1 ENFOQUE METODOLOGICO.

El método utilizado en la investigación, el cual es denominado método cualitativo inductivo, en vista de que el mismo, posee como objetivo la descripción de las cualidades de un fenómeno, en la búsqueda de un concepto que obtenga abarcar una parte de la realidad, no tratando de probar o medir en qué grado una cierta cualidad se encuentra en un cierto acontecimiento dado, sino más bien descubrir tantas cualidades como sea posible.

En virtud de lo anterior, la investigación estableció el alcance de la realización de un estudio de carácter teórico y práctico en relación al Proceso de Inquilinato y su ejecución en base a las disposiciones del Código Procesal Civil y Mercantil, considerando a la vez, que dicho proceso se configura como uno de los procesos especiales contenido en el cuerpo normativo en comento. El proceso de inquilinato y específicamente el proceso de desocupación por causa de mora, representa un gran número de casos presentados en los Juzgados de lo Civil y Mercantil de Santa Ana; así como es de advertir, que las normas jurídicas aplicables al tema ostentan un grado de problema en cuanto a su interpretación y aplicabilidad en casos específicos; por lo que el estudio tanto teórico y práctico de dicha temática, se visualiza de beneficio encaminado a brindar una guía útil dirigida a profesionales del derecho.

3.2 TIPO DE ESTUDIO.

La presente investigación es de tipo **Descriptiva**, la cual permite caracterizar datos, debiendo presentar un impacto en la vida de las personas, en vista de las características propias de la población objeto de estudio, así como las observaciones existentes.

Se torna indispensable considerar o establecer cuál es el objetivo de la investigación descriptiva: afirmando que el mismo consiste en llegar a conocer las situaciones, costumbres y actitudes predominantes a través de la descripción exacta de las actividades, objetos, procesos y personas. Como dato importante cabe



mencionar, que su meta no se limita a la recolección de datos, sino a la predicción e identificación de las relaciones que existen entre dos o más variables.

Este tipo de estudio, presenta una serie de ventajas, entre las cuales se podrá mencionar, que puede ser interpretada directamente por el investigador, por lo que representa el medio para poder deducir las relaciones sociales y describir la realidad social tal como es experimentada y así lograr explicar el comportamiento humano.

En base al período y la secuencia del estudio, fue **Transversal**, o también llamado estudio de prevalencia o estudio vertical, ya que el mismo, mide la prevalencia de la exposición y del efecto en una muestra poblacional en un solo momento temporal, es decir en un lapso de tiempo dado, pues de esta forma se obtendrán ventajas como un buen control de la selección de los sujetos a entrevistar en un periodo de tiempo corto, únicamente en una ocasión, a efecto de retomar las respuestas brindadas, así como los criterios debidamente fundamentados, en correspondencia al tema.

La investigación fue **Retrospectiva**, tomando en cuenta la ocurrencia de los hechos así como el registros de la información, considerando que el diseño es posterior a los hechos estudiados; los datos son obtenidos de archivos así como de lo que los sujetos o los profesionales describen, y específicamente en el presente caso, de las entrevistas que se realizaran a los Jueces de lo Civil y Mercantil, Abogados, en relación a los diversos problemas que se presentan en la aplicabilidad de las normas contenidas en el Código Procesal Civil y Mercantil en lo que respecta al proceso de inquilinato y su ejecución.

3.3 UNIVERSO- MUESTRA

El tipo de muestra que se utilizo fue “Muestra por Conveniencia” o “Caso Ideal”, la cual consiste básicamente en buscar que el sujeto o sujetos de estudio representen un modelo similar de un individuo o grupo en relación a la temática estudiada.



Con el objetivo de recopilar la información que es necesaria en la presente investigación, se recurrió a los razonamientos de ciertos sujetos, los cuales están clasificados de acuerdo a su nivel de conocimiento en relación al Proceso de Inquilinato y su ejecución, estos sujetos son: a) Sector Órgano Judicial, conformado por tres Jueces, de los cuales se tomaron a dos de ellos y Secretarios de los Juzgados de lo Civil y Mercantil de Santa Ana; b) Sector Profesional de Derecho, constituido por tres abogados litigantes, los licenciados: José Manuel Pineda Calderón, Elías Humberto Peraza y Mauricio Rene Corleto Valencia.



3.4 OPERACIONALIZACION DE VARIABLES DE ESTUDIO

VARIABLE	DEFINICION	INDICADOR	FUENTE
INQUILINATO	Alquiler, es un contrato por el que una de las partes (Propietario) se obliga a dar a otra (Inquilino) el goce o uso de una vivienda por tiempo determinado y precio cierto.	Contrato : <ul style="list-style-type: none">➤ Verbal➤ Escrito	<ul style="list-style-type: none">➤ Entrevistas➤ Estudio de expedientes
MORA	La mora es el retraso culpable o deliberado en el cumplimiento de una obligación o deber. Así pues, no todo retraso en el cumplimiento del deudor implica la existencia de mora en su actuación.	Contrato : <ul style="list-style-type: none">➤ Verbal➤ Escrito	<ul style="list-style-type: none">➤ Entrevistas➤ Estudio de expedientes



3.5 INSTRUMENTOS DE RECOGIDA DE DATOS

Con la finalidad de conocer el objeto de estudio fue utilizada la entrevista semiestructurada, de la cual ya se ha hecho mención, la misma, está conformada por un número de diez preguntas abiertas, dirigidas al informante clave, realizada con el objetivo de obtener toda la información y fundamentación de la misma en relación a la práctica, lo cual fue de utilidad en el análisis e interpretación del tema encaminado a los objetivos en la investigación. Preguntas a utilizar: ver anexo

3.6 PLAN DE PROCESAMIENTO DE DATOS

Se debe dejar plenamente establecido, que el procesamiento de la investigación y análisis es de tipo **inductivo cualitativo**, en vista que los datos obtenidos deben de ser transcritos literalmente, de cada una de las personas entrevistadas, tanto preguntas, como las respuestas brindadas, por lo que se afirma que realizo de forma explicativa, de tal forma que refleje lo manifestado por los informantes claves, a efecto se realizó posteriormente una comparación de los resultados, entre los diferentes entrevistados, completando la observación del grupo investigador la posibilidad de realizar una triangulación de datos, lo que conllevaría a lograr identificar tanto similitudes como diferencias en los diversos puntos de vista, en virtud de lo anterior, se obtendría una perspectiva clara de la práctica con la teoría, obteniendo así un análisis e interpretación de los resultados.



Con la finalidad de obtener los resultados esperados en la investigación, se utilizó el siguiente recuadro:

<u>Pregunta de la Entrevista</u>	<u>Entrevistado</u>	<u>Respuesta del Entrevistado</u>	<u>Análisis de la Interpretación</u>	<u>Conclusión</u>



CAPITULO IV: ANALISIS E INTERPRETACION DE LOS DATOS



UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR
FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA DE OCCIDENTE
DEPARTAMENTO DE CIENCIAS JURIDICAS

ENTREVISTA A PROFUNDIDAD

Tema de Investigación: **“Estudio Teórico Practico del Proceso de Inquilinato y su Ejecución por causa de Mora”**

Fecha: 21 Agosto 2014

OBJETIVO: Conocer el contenido del proceso de inquilinato así como su ejecución, en el marco del Código Procesal Civil Mercantil, realizando un análisis del mismo, fundamentado en la práctica.

La Entrevista a Profundidad fue realizada en la ciudad de Santa Ana, Departamento de Santa Ana a las siguientes personas:

- Juez Primero de lo Civil y Mercantil de Santa Ana.
- Juez Tercero de lo Civil y Mercantil de Santa Ana.
- Juez Suplente del Juzgado Tercero de lo Civil y Mercantil de Santa Ana.
- Tres Abogados independientes en el libre ejercicio de la profesión de la Ciudad de Santa Ana.



ANALISIS DE ENTREVISTAS.

1- ¿Considera usted que el Proceso de Inquilinato regulado bajo la normativa del Código Procesal Civil y Mercantil, se constituye como un mecanismo eficaz en la solución de las controversias que se suscitan entre el inquilino y arrendatario y porque?

Al realizar un análisis en cuanto a las respuestas brindadas por los entrevistados en relación a la presente interrogante, es de considerar que todos coinciden en afirmar y considerar en base a su experiencia en la práctica que el proceso de inquilinato que regula el Código Procesal Civil y Mercantil si se constituye como un mecanismo eficaz a efecto de obtener la solución de las controversias derivadas del incumplimiento de un contrato de arrendamiento, sea éste verbal o por escrito, entre el inquilino y el arrendatario; asimismo, los fundamentos en que los entrevistados basan su respuesta posee similitud, en vista que coinciden en aseverar que el trámite que regula el Código Procesal Civil y Mercantil para este tipo de procesos es de forma expedita, considerando uno de los entrevistados que el plazo brindado para señalar audiencia es corto luego de admitida demanda, por lo que, para los jueces entrevistados se convierte dicho proceso en un trámite ágil y eficaz. Una variante en cuanto a un criterio obtenido en la presente interrogante es el hecho que para uno de los jueces el proceso de inquilinato si se considera eficaz a efecto de ponerle fin al contrato de arrendamiento y para la desocupación del inmueble arrendado, no obstante lo anterior el referido juzgador considera que dicho proceso, no se constituye una garantía eficaz en cuanto a la recuperación de los cánones adeudados, lo que dependerá de las circunstancias económicas del arrendatario; fundamentación que se constituye con un alto grado de importancia, ya que es de considerar que si el demandante inicia un proceso de desocupación por causa de mora, una de las pretensiones seria efectivamente el pago de los cánones que le son adeudados, entonces cual sería la garantía para el mismo que en dicho proceso obtenga efectivamente el pago de lo que le es adeudado.



2- ¿Considera usted que en el Código Procesal Civil y Mercantil existen vacíos legales en cuanto a las normas que regulan el Proceso de Inquilinato, y en caso afirmativo cuáles serían?

En cuanto al análisis e interpretación efectuada en las respuestas brindadas, se logra afirmar que existe un criterio uniforme entre los jueces entrevistados, en vista que los mismos coinciden en aseverar, que no se puede considerar la existencia de algún vacío legal en relación a las normas que regulan el proceso de inquilinato, existiendo a su vez una similitud en cuanto a los fundamentos que conllevan a tal afirmación; ya que con diversas palabras encaminan sus respuestas en afirmar que el artículo 19 del Código Procesal Civil y Mercantil, es la salida a cualquier tipo de incidente o algún aspecto casuístico o falencias en dicho proceso; por lo que, la regla de integración de las normas que se estipula en el referido artículo sería la solución viable y legal a efecto de obtener una resolución a cualquier tipo de problemática en la aplicabilidad de las normas que regulan el proceso de inquilinato. Asimismo otro aspecto considerado por los juzgadores que fueron entrevistados y que a su vez coinciden en su fundamento, es el hecho de considerar lo concerniente a la aplicabilidad de las regulaciones del proceso abreviado ya que el artículo 478 Código Procesal Civil y Mercantil establece, que los procesos de inquilinato se sustanciaran conforme a los tramites del proceso abreviado, por lo que, no consideran la existencia propiamente de vacíos legales ya que se cuenta con las reglas relativas al proceso especial así como las reglas generales del proceso abreviado; sin dejar a un lado lo antes referido, que es la aplicabilidad de la regla de interpretación de las normas contenida en el artículo 19 Código Procesal Civil y Mercantil; por lo que, es de considerar que dicho artículo es de gran importancia en la práctica a efecto de resolver algún problema de interpretación o aplicación en las normas contenidas en ordenamiento jurídico en comento y en el caso concreto como lo es en las regulaciones del proceso especial de inquilinato.

3- ¿En el proceso de desocupación por causa de mora, cual es el tipo de prueba que debería ser presentada a efecto de probar los extremos de la demanda o desvirtuar los mismos por parte de la defensa?



Con el análisis realizado a partir de las respuestas se logra constatar que los entrevistados parten de un mismo criterio considerando que el Código Procesal Civil y Mercantil establece el principio de libertad probatoria, por lo que afirman que puede ser cualquier medio de prueba ya sea documental o testimonial, los medios probatorios establecidos en el Capítulo Tercero del Código Procesal Civil y Mercantil y que sean aplicables para el caso en concreto. Es de suma importancia hacer mención a lo referido por los entrevistados en relación a haber manifestado que en la práctica ha existido una serie de dificultades para los usuarios o abogados por diversidad de cuestiones en relación a la forma de probar la falta de pago en virtud de ser un hecho negativo, esto ya que se ha tenido en consideración que el que afirma un hecho negativo no necesita probarlo, bajo este precepto es que ha existido una serie de conflictos a la hora que los abogados litigantes promovían un proceso especial de inquilinato de desocupación por causa de mora, por lo que a la hora de ofrecer prueba, los mismos, no ofertaban medios probatorios o en algunos casos presentaban el contrato de arrendamiento, no obstante lo anterior, para algunos de los juzgadores se ven en la necesidad de requerir a la parte demandante que oferte prueba de la mora que alega; ya que con el contrato únicamente se probaba la existencia de una relación contractual, a su criterio; ante dicha problemática evidenciada en la práctica y conforme a las experiencias en la promoción de ésta clase de procesos, los abogados comenzaron a ofrecer testigos, la declaración de la parte contraria y en otros casos presentaba documentos como recibos de pagos. Es de considerar, que en relación a esta problemática que fue evidenciada en la práctica y respaldada por los jueces entrevistados, se afirma que existe una diferencia en dos criterios brindados ya que para uno de los entrevistados considera que es la parte demandada quien está en la obligación de probar que efectivamente ha realizado el pago de los cánones reclamados por la parte demandante, mientras que otro criterio sostenido por otro de los jueces es que no obstante la parte demandante alega un hecho negativo es necesario que lo pruebe debiendo ofertar los medios de prueba que considera necesarios a efecto de probar la falta de pago. Al realizar un análisis en cuanto a los criterios brindados se concluye que para los juzgadores la prueba más factible y sencilla de ser presentada con la finalidad de probar la falta de pago



por la parte demandante es la declaración de parte contraria, ya que con dicha prueba el abogado casi garantiza que en el caso que la parte demandada no compareciere se tendría por ciertos los hechos alegados. Por otra parte al considerar los medios de prueba con los que se deberá hacer valer la parte demandada los entrevistados coinciden en afirmar que la prueba idónea para el caso sería los recibos de pago, documentación que demuestre que efectivamente el pago de los cánones reclamados ha sido efectuado como por ejemplo libretas de depósito en el caso que el pago se haya acordado de esta forma o en el supuesto de no contar con los mismo es también factible ofrecer testigos cuando el pago haya sido realizado por distintas personas. Ante los criterios brindados por los juzgadores es de considerar que en la práctica lo que ha presentado mayor problemática para los abogados litigantes son los medios de prueba en relación la falta de pago en un proceso especial de inquilinato por causa de mora.

4- ¿En la práctica, en un proceso de desocupación por causa de mora, cuales son las pruebas respectivas que presentan las partes con mayor incidencia, y si es dicha prueba pertinente o idónea?

Al analizar las respuestas brindadas por los entrevistados se logra constatar que dos de ellos coinciden en sus respuestas, al manifestar que la prueba que es presentada con mayor incidencia en los procesos de desocupación por causa de mora es la declaración de las partes o declaración de la parte contraria y prueba testimonial, la cual para ellos, representaría la prueba idónea o más eficaz a efecto de probar tanto la existencia de una relación contractual entre las partes, así como para demostrar los hechos alegados en la demanda, considerando a su vez que con este tipo de prueba existe la ventaja que en el caso que no comparezca la parte citada sin causa justificada se tendrían por ciertos los hechos positivos alegados en la demanda; no obstante lo anterior se obtiene un criterio con cierto grado de discrepancia en virtud de haber considerado en base a la práctica que la prueba que es presentada con mayor incidencia en este tipo de procesos es la prueba documental, en el caso de la parte actora tiende a presentar recibos extendidos por el arrendante y no pagados por el arrendatario o en efecto recibos que han sido pagados para con ello



comprobar la parte demandada que no existe mora en el pago de los cánones reclamados en la demanda en su contra, considerando que en el juzgado a su cargo, la declaración de parte, es ofrecida con menos incidencia en la práctica por los abogados litigantes, lo anterior es de considerarse que en la práctica se presente de tal forma en base a los criterios que manejan cada uno de los juzgadores. Asimismo es de considerar que en la práctica en diversas situaciones, en esta clase de procesos, es presentada prueba impertinente como por ejemplo escrituras de propiedad, se vuelve indispensable razonar que en un proceso de inquilinato no se discute la propiedad de un inmueble. Partiendo de las respuestas y diversidad de fundamentos razonables que sostienen los entrevistados se logra evidenciar que en esta clase de proceso especial la prueba que en la práctica debería ser presentada por los abogados consistiría en el contrato de arrendamiento y la declaración de parte contraria, así como prueba testimonial, y que hasta cierto punto es dicha prueba la que está siendo presentada en la práctica con cierto grado de deficiencias en algunos casos.

5- ¿Cuál es el plazo que se le concede al inquilino para la desocupación del inmueble por causa de mora, y su fundamentación?

Analizadas las respuestas brindadas, se constata que todos parten de un mismo fundamento el cual radica en afirmar que el Código Procesal Civil y Mercantil no establece un plazo en el cual el arrendatario debe desocupar el inmueble; con lo único que se cuenta es con la disposición del artículo 482, en el supuesto que la falta de comparecencia del demandado a la audiencia llevara a la declaración de desahucio sin más trámites en un plazo no mayor de diez días. Es de considerar que todos afirman que no existe un plazo para la desocupación del inmueble por parte del inquilino, pero en la práctica los juzgadores varían en cuanto al plazo que estos otorgan y el fundamento legal que los mismos utilizan, ya que uno considera que la salida es la aplicabilidad del artículo 144 Código Procesal Civil y Mercantil, el cual le otorga la facultad al juez para establecer plazo en aquellos casos no contemplados en la ley, afirmando a su vez que si el proceso se encuentra en la etapa procesal de



ejecución forzosa de la sentencia en el proceso de inquilinato debe ser aplicado el artículo 695 Código Procesal Civil y Mercantil. Se vuelve ineludible analizar el hecho que, entre los dos criterios restantes existe discrepancia, ya que uno considera que lo que es aplicable son los diez días que regula el artículo 482 Código Procesal Civil y Mercantil, en virtud que es el único plazo que se encuentra como fundamento en dicha ley procesal; por el contrario el otro de los juzgadores considera que este criterio no es aplicable ya que dicho plazo es únicamente para el caso de incomparecencia del demandado a la audiencia, considerando que en el caso que las partes no lleguen a un acuerdo en cuanto al plazo para la desocupación y sea el juzgador el que defina dicho plazo, éste sería otorgado dependiendo de cada caso en particular, asegurando a su vez que el plazo de diez días no procedería en vista de haber comparecido el demandado a la audiencia. Por otra parte, en el caso que no comparezca el demandado y se declare el desahucio no significaría para dicho juzgador que se tendría que proceder al lanzamiento, sino tendría que iniciarse una ejecución forzosa de la sentencia y sería en este caso en el que el juez fijaría un plazo el cual queda a su discreción con la advertencia que en caso que no cumplan se procederá al lanzamiento. Es importante hacer mención que en cuanto a esta interrogante no existe un criterio uniforme entre los juzgadores en materia civil y mercantil de la ciudad de Santa Ana, no obstante todos consideran que en vista que la ley procesal no brinda un plazo legal para la desocupación del inmueble, dicho plazo sería otorgado a discrecionalidad de los mismo y efectivamente así es otorgado en la práctica y con distinto fundamento legal, aunque dichos plazos varíen entre los diferentes juzgados de la ciudad de Santa Ana competentes en esta materia.

6- ¿Considera usted aplicable lo que regula el artículo 695 inciso tercero del Código Procesal Civil y Mercantil al momento de decretar la desocupación del inmueble, en el Proceso de Inquilinato por causa de mora, en relación a lo que dispone el art. 482 del mismo cuerpo normativo?

Realizando una interpretación en correspondencia a las respuestas brindadas, es de considerar que la presente interrogante varía en cuanto a los puntos que fueron



tomados en consideración por los juzgadores, ya que todos consideraron sus fundamentos desde puntos de vista diversos, para uno de los juzgadores simplemente afirmo que no es aplicable ya que el artículo 482 Código Procesal Civil y Mercantil ya es claro en establecer el plazo de diez días, no obstante si se está en la etapa procesal de la ejecución de la sentencia si se aplicaría el artículo 695 inciso tercero Código Procesal Civil y Mercantil; otro de los entrevistados afirma que en relación al referido artículo se está en ejecución de obligaciones originadas de procesos distintos, por lo que en el juzgado a su cargo han considerado que dicho inciso del referido artículo no es aplicable en los procesos de inquilinato; no obstante considerar el mismo, que en el momento de la ejecución de la sentencia en el proceso de inquilinato, al aplicar lo que regula el artículo 19 Código Procesal Civil y Mercantil en relación a la integración de las normas, puede ser aplicable el artículo 695 inciso tercero afirmando que se cuenta con fundamentos validos en tal aplicación de la referida norma en un proceso especial de inquilinato, no obstante en dicho tribunal no lo aplican de tal forma; y el último de los criterios y fundamentos obtenidos es el que se basa en considerar que el artículo en comento solamente sería aplicable en un proceso de inquilinato en el eventual caso que el arrendatario haya subarrendado el inmueble, siempre considerando la regla de integración de las normas.

7- ¿Considera usted que existen deficiencias en cuanto a la aplicabilidad de las normas que regulan el Proceso de Inquilinato al momento de promover un proceso de esta naturaleza y cuáles serían los que representan con mayor incidencia?

En cuanto al análisis realizado de las respuestas a la presente interrogante, es de considerar que todos los juzgadores consultados afirman que no existen deficiencias en cuanto a la aplicabilidad de las normas que regulan el proceso de inquilinato, es de tomar en consideración que respecto a uno de los entrevistados encamino su respuesta al hecho de considerar que si existieran deficiencias en cuanto a la aplicabilidad de dichas normas se estaría afirmando la existencia de sus propios errores, por lo que cree que no es posible aseverar los propios errores; por el



contrario otro de los criterios fue totalmente distinto, por haber considerado que no existen deficiencias en cuanto a la aplicabilidad de las normas, tomando en cuenta las normas que regulan el referido proceso, en virtud que si la ley no es explícita en las normas especiales, existe la integración de las normas así como las regulaciones generales del proceso abreviado de conformidad a lo establecido en el artículo 478 Código Procesal Civil y Mercantil.

8- ¿De los diferentes Procesos de Inquilinato que regula el Código Procesal Civil y Mercantil, a su juicio cual es el que se presenta en mayor número de casos ante el Juzgado a su cargo, y si el mismo presenta alguna problemática en cuanto a la práctica?

En esta interrogante y en la realización del respectivo análisis es de considerar que todos los entrevistados tomaron a bien aclarar que el Código Procesal Civil y Mercantil únicamente regula una clase de proceso de inquilinato y es el Proceso Especial de Inquilinato; ya que es el artículo 477 Código Procesal Civil y Mercantil el que regula las diferentes causales por las cuales se puede impetrar el proceso de inquilinato; asimismo todos coincidieron en aseverar que la causal más invocada en los procesos de inquilinato es la causal número uno es decir por causa de mora. En relación a alguna problemática que puede ser presentada en la práctica, solo uno de los entrevistados manifestó que la problemática que se evidencia en la práctica es el hecho que los abogados no ofrecen prueba a efecto de acreditar la mora; por lo que es de considerar una vez más que existe un grado de deficiencia en cuanto a la aportación de la prueba en el proceso especial de inquilinato regulado bajo la normativa del Código Procesal Civil y Mercantil.

9- ¿Cuál es el modo de proceder para desarrollar el Proceso de Inquilinato de desocupación por causa de mora, se están siguiendo todos los lineamientos que establece el Código Procesal Civil y Mercantil, en relación al mismo?

Analizando las respuestas obtenidas, es menester hacer mención que todos los entrevistados afirman que si se están siguiendo todos los lineamientos que establece



el Código Procesal Civil y Mercantil en relación al proceso de inquilinato; dos de los jueces que fueron entrevistados relatan de forma concreta el desarrollo de dicho proceso tomando como fundamento legal lo que dispone el artículo 478 Código Procesal Civil y Mercantil, y es el hecho que el proceso de inquilinato se tramitara conforme a las reglas del proceso abreviado, artículo 470 de la referida norma; entre otras cosas, el análisis de la demanda si cumple con los requisitos o en el caso contrario el juez podrá adecuar los hecho o prevenir, admitida la demanda el juez se citara a las partes en un plazo no menor de diez días, con la finalidad que la parte demandada ejerza su derecho de defensa, ese plazo entre diez y veinte días, debe de realizarse la audiencia, audiencia que por su naturaleza es breve por tratarse del procedimiento abreviado, momento el demandado tendrá que contestar la demanda, alegar cualquier oposición si es que la tuviere y realizar la oferta probatoria y la correspondiente producción de la prueba para que sea admitida, en la misma audiencia se dicta la sentencia. Asimismo como dato importante se obtuvo que en la mayoría de los casos no comparece el demandado a la celebración de la audiencia por lo que la respectiva audiencia solo se verifica con la presencia del abogado de la parte demandante por lo que el trámite se vuelve más sencillo y solo solicitan la desocupación del inmueble y solicita el desahucio. Uno de los entrevistados considero la etapa procesal en la que no se verifica la desocupación del inmueble de forma voluntaria, por lo que se declara el desahucio, señalando día y hora para dicha diligencia solicitando a la parte actora la comparecencia de un depositario en caso de no encontrarse en el inmueble persona adulta que pudiese hacerse cargo de los bienes que en ella se encuentran, con la finalidad de proteger tales bienes en virtud que el artículo 2 de la Constitución de la República, regula por parte del Estado la protección a la propiedad privada, manifestando dicho juzgador que en la práctica si en el inmueble únicamente se encuentran menores de edad los mismos deben ser remitidos a una institución por no encontrarse adulto que se haga responsable.

10-¿Qué opinión tiene usted en relación a que no existe el Emplazamiento al demandado en el Proceso de Inquilinato en base a las normas del Proceso Abreviado?



En la última de las interrogantes planteadas a los juzgadores que fueron entrevistados, se logra constatar que todos coinciden en cuanto a sus criterios y fundamentos, al considerar que si bien es cierto no se le llama emplazamiento al demandado porque así lo dispone el Código Procesal Civil y Mercantil, propiamente si existe tal emplazamiento ya que la finalidad del emplazamiento es hacer del conocimiento del demandado la existencia de una demanda en su contra, a efecto que este puede ejercer su defensa, respetando lo regulado en el artículo 11 de la Constitución de la República de El Salvador; afirmando a su vez que lo que no existe en Proceso de Inquilinato es la contestación a la demanda de manera escrita, ya que en virtud de tramitarse bajo las reglas del proceso abreviado, este se concentra en una única audiencia en la cual se contesta la demanda, y se ejerce la defensa lo cual se constituye como la finalidad del emplazamiento. Por lo que se afirma que para los juzgadores en materia civil y mercantil de la ciudad de Santa Ana, esto no representa ningún inconveniente en la práctica en vista que no se le llama propiamente emplazamiento pero la entrega de la documentación al demandado así como la citación a la respectiva audiencia y su celebración constituyen la finalidad del emplazamiento el cual es el llamado que la ley hace al demandado para que se presente a ejercer su derecho de defensa.



UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR
FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA DE OCCIDENTE
DEPARTAMENTO DE CIENCIAS JURÍDICAS

Entrevista a Sector Profesionales del Derecho, Abogados de la República de El Salvador.

OBJETIVO: Conocer el contenido del Proceso de Inquilinato así como su ejecución, en el marco del Código Procesal Civil y Mercantil, realizando un análisis del mismo, fundamentado en la práctica.

- 1. ¿En base a su criterio y experiencia en la tramitación de Procesos de Inquilinato, considera que el Proceso que regula el Código Procesal Civil y Mercantil es un medio eficaz para la resolución de las controversias en esta materia?**

En virtud de realizar el análisis a esta interrogante, los abogados entrevistados coinciden en sus respuestas al considerar que el proceso de inquilinato que regula el Código Procesal Civil y Mercantil si se constituye como un medio eficaz para la resolución de las controversias en materia de inquilinato; no obstante es menester hacer mención que dos de los entrevistados consideraron y tomaron como fundamento el hecho de considerar que el legislador al derogar las normas contenidas en la ley especial sustantiva como lo es la ley de inquilinato respecto al procedimiento se tornó más eficaz dicho proceso.

- 2- ¿Considera que se están aplicando los fundamentos jurídicos del Código Procesal Civil y Mercantil en cuanto a la realización y tramitación del Proceso de Inquilinato y por qué?**

Todos los entrevistados consideraron que si se están aplicando los fundamentos jurídicos del Código Procesal Civil y Mercantil en la tramitación del proceso especial de inquilinato, los fundamentos en que basan sus argumentos radican en considerar



que es deber del juzgador aplicar la ley y es por ello que efectivamente es lo que en la práctica se estaría dando por parte de los aplicadores de la ley; no obstante alguno considera que en cuanto a la aplicabilidad por parte de los abogados litigantes es de considerar que en muchas ocasiones existen deficiencias ya que los abogados se quedan con los conocimientos anteriores.

3- ¿De los procesos de inquilinato que regula el Código Procesal Civil y Mercantil, cual es el que se presenta con mayor numero en la práctica?

Todos los abogados entrevistados coinciden en afirmar que en la práctica, en un proceso de inquilinato la causal de mora es la que mayor incidencia posee, en virtud que las demandas que son presentadas es bajo la pretensión de desocupar el inmueble por la falta de pago así como el reclamo de los cánones que se adeudan; por lo que es de considerar que efectivamente en la práctica esta sería la cusa que se presenta con mayor incidencia, considerando las respuestas brindadas por los aplicadores de la ley así como por los abogados.

4- ¿En el proceso de desocupación por causa de mora, cual es la prueba que usted como Abogado presenta al Tribunal, a efecto de probar los extremos de la demanda o desvirtuar los mismos?

Dos de los entrevistados consideran que la declaración de la parte contraria seria la prueba más eficaz, no obstante consideran que dependiendo del caso en concreto y tomando en consideración tanto la existencia de un contrato escrito como la literalidad de éste, así varia la prueba que puede ser ofrecida; en base a dos de los criterios obtenidos consideran y fundamentan que la parte demandante no debe probar los hechos que alega ya que sería la parte demandada la que le corresponde probar que efectivamente realizo los pagos; al considerar este fundamento en contraposición a lo manifestado por los aplicadores de la ley que han sido entrevistados, se denota que efectivamente en la práctica los abogados tienden a considerar que no es necesario ofertar prueba para acreditar la mora, cuestión que para algunos de los jueces si lo consideran necesario.



5- ¿Encuentra en las regulaciones del Código Procesal Civil y Mercantil específicamente en lo concerniente al Proceso de Inquilinato vacíos legales?

En el análisis e interpretación sobre esta interrogante es de considerar que existe un criterio distinto para cada uno de los abogados en virtud que si bien manifiestan que no consideran la existencia propiamente de algún vacío legal en las regulaciones del Código Procesal Civil y Mercantil en cuanto al proceso de inquilinato; existen divergencias en cuanto a que cada uno considero un punto en el cual manifiestan que la ley no regulo tal aspecto, por un lado un de los entrevistados considera que no existe una regulación en cuanto al grado de consanguinidad en un subarrendamiento; otro considero el hecho que no se menciona lo concerniente a dar en arrendamiento en local comercial, o un inmueble con fines distintos al de habitación y por último se menciona que no existe regulación que permita perseguir el cumplimiento de los cánones adeudados; criterios que si bien para los abogados litigantes no existe norma expresa que lo regule; más bien representarían casos concretos que tendrían que solucionarse mediante las regulaciones ya establecidas y atinentes a su naturaleza.

6- ¿Cuál es el plazo que en la práctica se le concede al inquilino que ha sido demandado en un proceso de desocupación por causa de mora y se decreta la desocupación del inmueble y cuál es el fundamento legal de dicho plazo?

Todos los entrevistados afirman que el plazo que en la práctica se le concede al inquilino para la desocupación del inmueble es a discreción del juez que conoce del proceso; fundamentando diversos criterios como lo que regula el artículo 482 Código Procesal Civil y Mercantil, en relación a la advertencia de desahucio ante la falta de comparecencia del demandado, lo anterior manifestado por los abogados se constata con las respuestas brindadas por los jueces que en base a sus fundamentos de ley así aplican y otorgan un plazo para efectuar la desocupación del inmueble arrendado.



7- ¿Considera usted aplicable lo que regula el Artículo 695 inciso tercero del Código Procesal Civil y Mercantil al momento de decretar la desocupación del inmueble, en el Proceso de Inquilinato por causa de mora, en relación a lo que dispone el artículo 482 del mismo cuerpo normativo?

Al realizar un análisis en cuanto a las respuestas brindadas por los abogados es de considerar que dos de los criterios obtenidos afirman que efectivamente si es aplicable dicha regulación, nada más basan su fundamento en considerar que se encuentre el proceso en la etapa procesal de ejecución forzosa, ante lo cual si es aplicable dicha normativa jurídica; otro de los criterios discrepa entre los dos anteriores ya que este considera que no es aplicable en virtud de tratarse de otra clase de proceso o naturaleza diversa.



CAPITULO V: CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES



CONCLUSIONES.

- ❖ Que en el estudio, de las regulaciones del Proceso Especial de Inquilinato contenidas en el Código Procesal Civil y Mercantil, es menester retomarlo desde un aspecto teórico como práctico, en virtud de existir un gran número de casos en la práctica, así como, deficiencias en la aplicabilidad de las normas al momento de incoar un proceso de esta naturaleza.
- ❖ Existe una falta de unificación de criterio en cuanto al plazo que se le otorga al inquilino para la desocupación del inmueble, así como el fundamento legal que los juzgadores aplican a efecto de otorgar dicho plazo, lo que podría en algún momento vulnerar el derecho de las partes en el debido proceso.
- ❖ Que el Proceso Especial de Inquilinato que regula el Código Procesal Civil y Mercantil se constituye como un mecanismo eficaz en la resolución de las controversias que se suscitan entre las partes de un contrato de arrendamiento, en virtud que su trámite se materializa de forma expedita en la práctica, situación que beneficia a las partes procesales.
- ❖ Que no existe un criterio uniforme en cuanto a la aplicabilidad del artículo 695 inciso tercero Código Procesal Civil y Mercantil al momento de decretar el plazo para la desocupación del inmueble por parte del inquilino, lo que constituye y conlleva a que los juzgadores otorguen plazos diferentes, así como diversos fundamentos legales.
- ❖ Que en la práctica existen deficiencias a la hora que los abogados promueven un proceso de inquilinato en relación a los medios probatorios con los que pretenden valer los fundamentos de su demanda.
- ❖ Que las partes no promueven en un alto porcentaje la ejecución forzosa para obtener el pago de cánones adeudados.



- ❖ Que no existe un plazo legal para la desocupación de un inmueble en un proceso de desocupación por causa de mora cuando el demandado comparezca a la respectiva audiencia, por lo que queda un margen a efecto que el juzgador pueda otorgarlo, a discrecionalidad del mismo, lo que conlleva a que dicho plazo sea otorgado dependiendo de cada caso en concreto.
- ❖ Que en el Proceso de Inquilinato la causa que se presenta en mayor número en la práctica es la causal de desocupación por causa de mora, por lo que el análisis a las regulaciones y deficiencias que se presentan en la práctica, se torna indispensable a efecto que dicho estudio contribuya a una correcta aplicabilidad de las normas por los distintos profesionales del derecho.
- ❖ Que las reglas generales que regulan el Proceso Abreviado las cuales son aplicables al Proceso Especial de Inquilinato, conlleva a que éste último, se torne eficaz en virtud de ser una única audiencia en la cual se concentra la actividad procesal, lo que le da la característica de ser un proceso expedito en la resolución de las controversias en materia de inquilinato.
- ❖ Que en la aplicabilidad de las regulaciones contenidas en el Código Procesal Civil y Mercantil en relación al Proceso de Inquilinato, no presentan deficiencias en virtud que existen tanto las reglas especiales como las reglas generales por lo que no se advierte algún ningún legal en cuanto al proceso de inquilinato.
- ❖ Que los abogados al no poseer los conocimientos prácticos en cuanto a los medios probatorios que deberán ofrecer en una demanda de inquilinato por la causal de desocupación por causa de mora, dejan vacíos en cuanto a los



extremos a probar, por lo que los jueces no pueden conocer la verdad real de los hechos que alegan en la demanda.

- ❖ Que los medios probatorios pertinentes e idóneos para ser ofrecidos en un proceso de desocupación por causa de mora, sería la declaración de la parte contraria, sin prescindir de presentar como prueba documental el contrato de arrendamiento a efecto de establecer la relación contractual existente entre las partes procesales; así como, toda aquella documentación que respalde el pago o la falta de éste.



RECOMENDACIONES.

- ❖ Realizar estudios desde un aspecto teórico sin prescindir de los aspectos prácticos de Procesos que en la práctica se presentan con incidencia como lo es el Proceso Especial de Inquilinato.
- ❖ Aquellos abogados independientes que ejercen la procuración en procesos especiales de inquilinato deben estar plenamente capacitados e identificados con esta clase de procesos, y tener el conocimiento necesario de las nuevas normativas que lo rigen.
- ❖ Que se retomen temáticas como los medios de prueba, y cuáles son los medios de prueba idóneos que pueden ser presentados en un proceso de desocupación por causa de mora, a efecto que en la práctica se aplique de forma correcta, contribuyendo a que los procesos iniciados finalicen de forma que las partes solucionen sus controversias sin desgastar el aparato jurisdiccional.
- ❖ Que se mantenga uniformidad de criterios por parte de los juzgados en cuanto al plazo que se le otorga al inquilino para la desocupación del inmueble en un proceso de desocupación por causa de mora, así como los fundamentos legales en que se basan los mismos.
- ❖ La Universidad de El Salvador como ente formador de profesionales, debería formar a sus estudiantes desde aspectos teóricos como prácticos en las nuevas modalidades de aplicación de leyes.
- ❖ A la Universidad de El Salvador, que propicie los medios necesarios para motivar a la comunidad estudiantil jurídica, sobre la constante capacitación sobre el acontecer judicial, dentro del cual se encuentra de forma sustancial uno de los



Procesos Especiales que regula el Código Procesal Civil y Mercantil, como lo es, el Proceso de Inquilinato.

- ❖ Al cuerpo docente de la Facultad Multidisciplinaria de Occidente del Departamento de Ciencias Jurídicas, especialmente a los encargados de impartir las materias relacionadas al ámbito jurídico Civil y Mercantil; que incluyan dentro de su planificación, temas como lo es el Proceso Especial de Inquilinato regulado en el Código Procesal Civil y Mercantil abordando el mismo desde un aspecto práctico en vista que la practicidad de los procesos se configuran como una herramienta útil en la práctica para los profesionales del derecho.
- ❖ A los estudiantes de la Carrera de Ciencias Jurídicas que se motiven por la investigación y análisis de procesos especiales contenidos en el Código Procesal Civil y Mercantil como lo constituye el Proceso de Inquilinato, y que a la vez realicen una integración teórica-práctica, a efecto de obtener las herramientas necesarias al momento de integrarse como profesionales del derecho a la vida práctica.



ANEXOS.

PREGUNTA 1	ENTREVISTADO	RESPUESTA	ANALISIS
<p>¿Considera usted que en el Proceso de Inquilinato reglado bajo la normativa del Código Procesal Civil y Mercantil, se constituye como un mecanismo eficaz en la solución de las controversias que suscitan entre el Inquilino y Arrendatario y por qué?</p>	<p>Jueza Primero de lo Civil y Mercantil de Santa Ana.</p>	<p>Es necesario establecer que el proceso de Inquilinato que regula el Código Procesal Civil y Mercantil es relativo a aquellos contratos de arrendamiento que realizan exclusivamente para vivienda en cuanto al caso de contratos realizados para uso comercial se tramita por otro proceso, en ese sentido si es un mecanismo eficaz ya que de la manera en cómo se desarrolla el proceso por los lineamientos establecidos en el CPCM en un plazo de entre diez y veinte días después de admitida la demanda debe de verificarse a la audiencia única lo que convierte al proceso de inquilinato un proceso ágil y eficaz para los arrendantes de un bien inmueble.</p>	<p>Los aplicadores de la ley coinciden en afirmar y considerar en base a su experiencia en la práctica que el proceso de inquilinato que regula el Código Procesal Civil y Mercantil si se constituye como un mecanismo eficaz a efecto de obtener una solución de las controversias que se derivan del incumplimiento de un contrato de arrendamiento, sea éste verbal o por escrito, entre el inquilino y el arrendatario; es de considerar que los fundamentos en que los juzgadores basan su criterio posee similitud, en vista que los mismos coinciden en afirmar que el trámite que regula el Código Procesal Civil y Mercantil para este tipo de procesos posee la característica de ser rápido y expedito, por lo que su tramitación contribuye a una resolución pronta de la problemática que se discute.</p>
	<p>JUEZ TERCERO DE LO CIVIL Y MERCANTIL</p>	<p>Considero que sí, es un trámite bastante expedito y en cuanto al menos para ponerle fin al contrato y para la desocupación del inmueble es efectivo. Para lo que si no hay garantía de efectividad es para la recuperación de los cánones adeudados porque eso si ya depende de las circunstancias económicas del arrendatario.</p>	

	JUEZ SUPLENTE JUZGADO TERCERO CIVIL Y MERCANTIL	Si por que facilita que las partes contratantes puedan hacer efectivo vía judicial (en caso de ser necesario) las clausulas estipuladas en el contrato, sea este verbal o escrito.	
PREGUNTA 2.	ENTREVISTADO	RESPUESTA	ANALISIS
¿Considera usted que en el Código Procesal Civil y Mercantil existen vacíos legales en cuanto a las normas que regulan el Proceso de Inquilinato, y en caso afirmativo cuáles serían?	Jueza Primero de lo Civil y Mercantil de Santa Ana	No existen vacíos legales en cuanto a la normativa aplicable al Proceso de Inquilinato, ya que en caso de existir falencias en alguna de las partes del proceso el art. 478CCPM establece que los procesos de inquilinato se sustanciaran conforme a los tramites del proceso abreviado y en caso de no regularlo se tramitaría de conformidad a lo establecido en el art. 19CCPM, pueden ser aplicadas en lo pertinente lo establecido en el Titulo Segundo de la normativa recién citada es decir lo referente al Proceso Común, finalmente hay que tener en cuenta que el Código Procesal Civil y Mercantil es un Código Procesal y no de Procedimientos por lo tanto no es necesario que cada procedimiento se encuentre específicamente establecido en la norma.	Se evidencia la existencia de un criterio uniforme entre los jueces, en virtud que éstos coinciden en aseverar, que no se puede considerar la existencia de algún vacío legal en relación a las normas que regulan el proceso de inquilinato, criterio fundamentado entre los mismo con características similares; afirmando que el artículo 19 del Código Procesal Civil y Mercantil, es la salida a cualquier tipo de incidente o algún aspecto casuístico o problemáticas que puedan presentarse en dicho proceso; por lo que, la regla de integración de las normas que se estipula en el referido artículo sería la solución viable y legal a efecto de obtener una salida legal en los proceso de inquilinato y así resolver cualquier tipo de problemática en la aplicabilidad de las normas que regulan dicho proceso.

	JUEZ TERCERO DE LO CIVIL Y MERCANTIL	En realidad no creo que sea fácil advertir algún vacío porque tenemos normas de integración, entonces se supone que todo tendría que estar regulado a partir de la complementariedad de las normas y si no se encontrara alguna solución procesal para alguna cuestión incidental que pueda ocurrir para eso está el art. 19 que nos manda a integrar las normas y están las normas del proceso común y del abreviado; pero aparte de eso me parece que lo único, en la práctica verdad, que algunas veces genera diferencias de criterio en el usuario o litigantes es cuando tramitar una pretensión como proceso especial de inquilinato y cuando en un proceso distinto pero a la mejor se genere alguna confusión por falta de cuidado por parte del usuario en revisar las normas que precisamente el contrato de inquilinato esta previsto para el arrendamiento de viviendas, a veces vienen a promover procesos especiales de inquilinato cuando el inmueble ha sido arrendado para fines distintos a los de vivienda	
	JUEZ SUPLENTE JUZGADO TERCERO CIVIL Y MERCANTIL	No creo que hayan vacíos legales, puede haber omisión en aspectos puramente casuísticos pero que son solubles por la regla de integración contenida en el artículo 19 CPCM.	
PREGUNTA 3.	ENTREVISTADO	RESPUESTA	ANALISIS
¿En el Proceso de Desocupación por causa de Mora, cual es el tipo de prueba que debería ser presentada a efecto de probar los extremos de la	Jueza Primero de lo Civil y Mercantil de Santa Ana	En el caso de la parte actora, lo que pretende probar es un hecho negativo, es decir la mora en el pago de los cánones, al respecto es de citar que jurídicamente MORA significa el retardo o retraso en el cumplimiento de la obligación o como lo establece el art. 1422 No. 1 CC, el deudor estará en mora cuando	Es de considerar que para los aplicadores de ley, el Código Procesal Civil y Mercantil establece el principio de libertad probatoria, por lo que afirman que puede ser cualquier medio de prueba ya sea

<p>demanda o desvirtuar los mismos por parte de la defensa?</p>		<p>no ha cumplido sus obligaciones en el término estipulado, de ahí que la ley presuma sin necesidad de otros requisitos una presunción de IURES TANTUM, que no es más que la afirmación o conjetura legal que puede ser destruida por prueba en contra y surte efectos mientras no se demuestre lo contrario; respecto al demandado en caso que las partes den fiel cumplimiento a lo establecido en el art. 9 de la Ley de Inquilinato la prueba idónea respecto a la defensa deberían ser los recibos de pago en los que se haga constar que el inquilino es decir el demandado en el proceso, ha realizado puntualmente los pagos de cánones de arrendamiento, a fin de librar al demandado de la pretensión incoada en su contra, en caso de no contar con dichos recibos el demandante a fin de probar el no pago puede hacer uso de la prueba testimonial.</p>	<p>documental o testimonial, los medios probatorios establecidos en el Capítulo Tercero del Código Procesal Civil y Mercantil y que sean aplicables para el caso en concreto; la prueba que a consideración de éstos es la más factible a efecto de probar los hechos alegados en la demanda de inquilinato sería la declaración de parte contraria, así como los documentos que acrediten la falta de pago o recibos efectivamente pagados, sin dejar a un lado el contrato de arrendamiento con la finalidad de probar la relación contractual entre el arrendatario y arrendante.</p>
	<p>JUEZ TERCERO DE LO CIVIL Y MERCANTIL</p>	<p>En esa parte si ha habido algunas dificultades para los usuarios de ese tipo de pretensiones, porque tradicionalmente se decía que el que afirma un hecho negativo no debe probarlo, que solo se tenían que probar hechos positivos y tradicionalmente se ha comprobado que no hay como probar una negación, probar que alguien no ha pagado no es posible porque es un hecho negativo, en el juzgado donde yo laboro se le requiere a la parte demandante que oferte prueba de la mora, porque si solo me presentan el contrato solo me comprueban la relación contractual, entonces empezaron a ofertar testigos, algunos presentaban documentos como recibos y otros presentaban la declaración de la parte contraria, en</p>	

		<p>realidad la prueba más sencilla es la declaración de parte contraria porque con eso el abogado casi garantiza de que si la persona demandada no comparece se tienen por ciertos los hechos Y si la pregunta es como hacer una adecuada defensa con el demandado, si lo que les están afirmando es que no ha pagado lo más fácil sería probar que pago traer recibos en donde conste que en efectuó pago, a veces han establecido que los pagos del arrendamiento se van a hacer mediante depósitos bancarios entonces traer un estado de cuenta o solicitarle algún documento al banco o pedir que la parte contraria presente la libreta de ahorro que es el documento en donde se acordó se iba a pagar los cánones de arrendamiento.</p>	
	JUEZ SUPLENTE JUZGADO TERCERO CIVIL Y MERCANTIL	<p>El Código Procesal Civil y Mercantil, establece el principio de libertad probatoria en ese entendido puede ser cualquier medio, documental o testimonial (en sus modalidades de propia parte y parte contraria).</p>	
PREGUNTA 4.	ENTREVISTADO	RESPUESTA	ANALISIS
<p>¿En la práctica, en un Proceso de Desocupación por causa de Mora, cuales son las pruebas respectivas que presentan las partes con mayor incidencia; y es dicha prueba pertinente o idónea?</p>	<p>Jueza Primero de lo Civil y Mercantil de Santa Ana</p>	<p>Respecto a la parte actora tienden a ser presentados los recibos que han sido extendidos por el arrendante y no han sido pagados por el arrendatario, en ese orden y no obstante tener la presunción legal de la mora es una prueba pertinente en el sentido que son presentados como principio de prueba por escrito, además y con menor incidencia las partes ofrecen declaración de propia parte y prueba testimonial, la cual también es pertinente en el sentido de establecer por medio de la declaración de las partes o los testigos</p>	<p>Existe una discrepancia en cuanto a los criterios obtenidos, no obstante para los aplicadores de la ley la prueba que en la práctica los abogados presentan son medios de prueba idóneos, no obstante en ciertas ocasiones existen deficiencias en cuanto a la prueba que es ofertada; pero en base a la práctica se ha venido mejorando</p>

		los hechos establecidos en la demanda o aquellos hechos con los que el demandado pretende librarse de la demanda interpuesta en su contra. La parte actora también tiende a presentar escrituras de propiedad dicha prueba es impertinente ya que en un proceso e inquilinato no se discute la propiedad o no de un inmueble, en todo caso si es necesario que sea demostrada la relación que existe entre el arrendante y el arrendatario la cual se prueba por medio del contrato de arrendamiento.	las consideraciones por parte de los abogados a la hora de ofertar prueba, en la mayoría de los casos es ofrecida la declaración de parte contraria, testimonial y documental que prueba el pago de los cánones que son reclamados.
	JUEZ TERCERO DE LO CIVIL Y MERCANTIL	Lo que presentan normalmente es el contrato y esa es la prueba idónea para establecer la relación contractual. También la declaración de las partes o la declaración de la parte contraria, la mayoría de veces es eficaz la declaración de la parte contraria para establecer que hubo un contrato verbal y las condiciones en que contrataron, quien sabe como ocurrió eso las partes del contrato, la declaración de la parte contrario a fin de demostrar	
	JUEZ SUPLENTE JUZGADO TERCERO CIVIL Y MERCANTIL	Lo más común es declaratorio de propia parte; y claro que pertinente.	
PREGUNTA 5.	ENTREVISTADO	RESPUESTA	ANALISIS
¿Cuál es el plazo que se le concede al inquilino para la desocupación del inmueble por causa de mora, y su fundamentación?	Jueza Primero de lo Civil y Mercantil de Santa Ana	El art. 1739 inc. 3 del Código Civil establece, si se arrienda a tanto por día, semana mes, el desahucio será respectivamente de un día, de una semana, de un mes. En tanto que el art 482 regula. En todos los procesos de inquilinato en los que se pretenda la desocupación del inmueble, se advertirá al demandado, en la citación para la audiencia, de que su falta de comparecencia a la misma llevara a la	Los aplicadores de la ley fundamentan que el Código Procesal Civil y Mercantil no establece un plazo en el cual el arrendatario debe desocupar el inmueble; con lo único que se cuenta es con la disposición del artículo 482, en el caso que el

		<p>declaración de desahucio sin más trámites en un plazo no mayor de diez días. Al respecto a criterio de la suscrita el plazo que debe de concedérsele al demandado es de diez días, ya que si bien es cierto la ley sustantiva establece un plazo diferente dicho plazo en el caso que las partes de manera extrajudicialmente intenten arreglar dársele cumplimiento a lo establecido en la legislación procesal ya que se ha vuelto una litispendencia.</p>	<p>demandado no comparezca a la respectiva audiencia por lo que existe una diversidad de criterios en cuanto al momento en que el juez le corresponda fijar dicho plazo, ante tal situación dos criterios se basan en confirmar que aplican el plazo según cada caso en concreto, y el tercer criterio varia en considerar que si aplica lo que dispone el artículo 482 y el plazo que la otorga es el de los diez días que fija para el desahucio.</p>
	<p>JUEZ TERCERO DE LO CIVIL Y MERCANTIL</p>	<p>Debo entender la pregunta como aquellos casos donde el juez da un plazo para la desocupación pero para eso no hay un plazo sino que tomando las consideraciones de cada caso en particular será como se defina el plazo más razonable para que desocupen, Pero el art. 482 que es el único que regula un probable plazo, establece que ante la falta de comparecencia de la parte demandada, la audiencia se llevara a cabo y que su falta de comparecencia llevara a la declaración del desahucio sin más trámites en un plazo no mayor de 10 días, entonces algunos interpretan con ese artículo de que ese el plazo máximo que se le debería de dar a las personas para que desocupen el inmueble, pero en realidad acá lo que establece es que si no viene lo que se va a declarar es el desahucio, el termino desahucio prácticamente es una orden para que desocupe. Pero el dilema es que si la persona no cumple vamos a lanzarlo de una vez, y no, tiene que promoverse un</p>	

		proceso de ejecución y en ese proceso de ejecución es en donde el juez debe determinar un plazo, y ese plazo es al que me refiero que queda a discrecionalidad del juzgador que desocupen con la advertencia que si no cumplen se procede al lanzamiento.	
	JUEZ SUPLENTE JUZGADO TERCERO CIVIL Y MERCANTIL	El Código Procesal Civil y Mercantil no establece un plazo en el cual el arrendatario debe desocupar el inmueble; sin embargo el artículo 144 CPCM establece que el Juez tiene facultad para establecer plazo en aquellos casos no contemplados en la ley; y si se encuentra en proceso de ejecución forzosa de la sentencia del proceso de inquilinato debe aplicarse el artículo 695 CPCM.	
PREGUNTA 6.	ENTREVISTADO	RESPUESTA	ANALISIS
¿Considera usted aplicable lo que regula el artículo 695 inciso tercero del Código Procesal Civil y Mercantil al momento de decreta la desocupación del inmueble, en el Proceso de Inquilinato por causa de mora, en relación a lo que dispone el artículo 482 CPCM?	Jueza Primero de lo Civil y Mercantil de Santa Ana	De conformidad a la integración de las normas procesales reguladas en el art. 19CPCM, no obstante el art 695 de la norma citada se encuentra dentro del Capítulo Tercero, Sección Tercera del Título Cuarto denominado de la ejecución de hacer, no hacer y dar cosa determinada, el mismo puede ser aplicado en un proceso de inquilinato en el eventual caso de que el arrendatario haya subarrendado el inmueble, sin embargo para tal caso es necesario que el referido arrendatario haya sido facultado expresamente para subarrendar el inmueble, de lo contrario esta sería una causal de terminación del contrato. En la práctica dicho caso no se da puesto que por lo general los arrendantes prohíben a los arrendatarios subarrendar el inmueble arrendado.	La existencia de criterios diversos se ha manifestado en las respuestas brindadas a dicha interrogante; algunos aplicadores de la ley han considerado que los fundamentos en la aplicabilidad del artículo 695 inciso tercero Código Procesal Civil y Mercantil son válidos en cuanto el proceso se encuentre en la fase de ejecución forzosa, no obstante en el tribunal a su cargo no consideran aplicarlo por tratarse de una norma de naturaleza distinta al proceso de inquilinato; asimismo, otro de los juzgadores simplemente afirma que si sería aplicable siempre que

			<p>el proceso se encuentre en la etapa de ejecución, y el último de los fundamentos dados radica en considerar que si sería aplicable en el caso que exista subarrendamiento, siempre tomando en consideración la regla de integración de las normas la cual fue considerado por todos los jueces.</p>
	<p>JUEZ TERCERO DE LO CIVIL Y MERCANTIL</p>	<p>En este art 695 se está refiriendo a procesos de distinta naturaleza y el proceso de inquilinato tiene su propia regulación de hecho les decía al principio que el proceso de inquilinato está fijado específicamente para vivienda, de este inciso tercero que me hablan, en estos casos parecería si se agarra literalmente como habla a cualquier caso que el inmueble sea de vivienda habitual pero al menos en nuestro tribunal se ha entendido que no es aplicable para el proceso de inquilinato acá se está en ejecución de obligaciones originadas de procesos distintos de inquilinato y el inmueble podría estar o no ocupado por el ejecutado entonces por eso dice que cuando el inmueble fuera la vivienda habitual se le va a dar el plazo de un mes que si no fuera la vivienda habitual no se quedaría ese plazo de ahí que no está refiriéndose específicamente al proceso de inquilinato y por eso así como aplicarlo digamos aisladamente al inciso tercero es aplicable a los procesos de inquilinato no se podría; desde luego es una interpretación válida a partir de normas de integración. Al momento que se va a la ejecución forzosa específicamente se puede</p>	

		interpretar por el art. 19 de que en vista que no hay un plazo legal fijado para que sea desocupado un inmueble en los casos del proceso de inquilinato, es válido integrar esta norma y aplicarla al proceso de inquilinato y no le vería yo ningún problema a ese tipo de interpretación, tendría argumentos totalmente validos pero sin perjuicio de que un juez diera un plazo menor porque de repente las personas ya tienen meses de estar viviendo y sin pagar y para garantizar de forma más eficaz el proceso perfectamente le puede fijar un término menor, en conclusión la pregunta era que si considero valido aplicar el artículo, si lo considero valido y se puede justificar e incluso dependiendo se le podría dar más porque como no hay ninguna norma específica, la interpretación pasa por esos casos donde no hay normas concretas se puede integrar el derecho y es perfectamente válido.	
	JUEZ SUPLENTE JUZGADO TERCERO CIVIL Y MERCANTIL	No, porque en 482 ya ha establecido con claridad que será en el plazo de 10 día; pero si se está en ejecución de la sentencia si deberá aplicarse el articulo 696 CPCM.	
PREGUNTA 7.	ENTREVISTADO	RESPUESTA	ANALISIS
¿Considera usted que existen deficiencias en cuanto a la aplicabilidad de las normas que regulan el Proceso de Inquilinato al momento de promover un proceso de esta naturaleza y cuáles serían	Jueza Primero de lo Civil y Mercantil de Santa Ana	No. Ya que si bien es cierto existen etapas procesales que no están explícitamente establecidas en el procedimiento del Proceso Especial de Inquilinato, las mismas pueden suplirse con el procedimiento del Proceso Abreviado de conformidad a lo establecido en el art. 478CPCM, y en caso seguir existiendo dudas respecto al modo de proceder se debe tener en cuenta lo regulado por el art. 19CPCM respecto a la	Los juzgadores han considerado que no existen deficiencias en cuanto a la aplicabilidad de las normas que regulan el proceso de inquilinato, diversas opiniones en cuanto a considerar que si ellos aplican las normas no podrían afirmar que existan deficiencias

<p>los que se presentan con mayor incidencia?</p>		<p>integración de la norma que permite que supletoriamente se proceda de conformidad a lo establecido en otros procesos, teniendo como consecuencia que el Código Procesal Civil y Mercantil es una norma Procesal y no de Procedimientos.</p>	<p>por su parte, pues tratan de aplicar la ley conforme a derecho; no obstante si consideran que por parte del sector profesional como abogados sí podrían afirmar deficiencias en cuanto a circunstancias como los medios probatorios que ofertan, así como el proceso que inician como es el proceso de inquilinato.</p>
	<p>JUEZ TERCERO DE LO CIVIL Y MERCANTIL</p>	<p>No sería deficiencia en la aplicación de las normas en los procesos, en todo caso cuando las personas vienen a demandar las normas como tal no vinculan a los jueces porque se supone que los que saben de derecho son los jueces y las personas se pueden equivocar en las normas y ese no es problema, el problema es que se equivoquen en los hechos o la prueba, en las normas no, digamos no tiene consecuencia que vengan a citar un montón de artículos que no son aplicables cuando han hecho una buena teoría y no han hecho una buena oferta probatoria entonces yo tendría que buscar la norma que solucione el caso aunque ellos se hayan equivocado, en realidad no sería el problema de aplicación porque las normas las aplica uno de juez pero si en el planteamiento de las demandas que se formulan en este tipo de procesos algunas deficiencias que se pueden advertir ha sido la falta de claridad de cuando se está en el proceso de inquilinato como les decía hace un momento que a veces vienen a presentar procesos de inquilinato cuando no es el inmueble dado para vivienda, ese creo que es el caso</p>	

		más recurrente y lo otro la prueba que a veces vienen a demandar y no ofrecen más que la prueba del contrato pero que esa deficiencia en el planteamiento en alguna medida se ve amparada por lo tradicional que ya les mencionaba al principio de que teóricamente hay todavía muchas obras escritas para otros periodos obviamente del derecho en las que se afirmaba que los hechos negativos no necesitan ser probados	
	JUEZ SUPLENTE JUZGADO TERCERO CIVIL Y MERCANTIL	No creo.	
PREGUNTA 8.	ENTREVISTADO	RESPUESTA	ANALISIS
¿De los diferentes Procesos de Inquilinato que regula el Código Procesal Civil y Mercantil, a su juicio cual es el que se presenta en mayor número de casos ante el Juzgado a su cargo; y si el mismo presenta alguna problemática en cuanto a la práctica?	Jueza Primero de lo Civil y Mercantil de Santa Ana	El Código Procesal Civil y Mercantil únicamente regula una clase de proceso de inquilinato y es el Proceso Especial de Inquilinato, habiendo sido regulado en el art.478 <i>in fine</i> que es exclusivamente a arrendamientos para vivienda, ahora bien el art. 477CPCM establece las diferentes causales por las cuales puede iniciarse un proceso especial de inquilinato, al respecto por la causal que más procesos de inquilinato conoce este juzgado es por la que regula el No. 1 del art. 477CPCM es decir por la causal de mora.	Es de considerar y dejar claro que proceso de inquilinato solo se regula uno en el Código Procesal Civil y Mercantil, no obstante sí existen diversas causales que por las cuales se puede iniciar este proceso; visto lo anterior, es de afirma que en base a la práctica se afirma que el proceso de desocupación por causa de mora es el que se presenta en mayor número en los juzgados de lo civil y mercantil de la ciudad de Santa Ana; por lo que su estudio teórico como practico se torna importante; y en cuanto a la problemática evidenciadas se ha mencionado los medios de

			prueba que no se ofrecen por el demandado que afirma que se le adeudan el pago de los cánones, así como en ocasiones menos incidentes se presentan a promover proceso que no constituyen como proceso de inquilinato, ya que este solo es cuando se ha arrendado con fines de vivienda y no otros finalidades que regula la ley especial.
	JUEZ TERCERO DE LO CIVIL Y MERCANTIL	El proceso es uno, no hay diferentes procesos de inquilinato; los motivos por los cuales se puede promover un proceso de inquilinato son los que son variados. La regla general es por causal de mora.	
	JUEZ SUPLENTE JUZGADO TERCERO CIVIL Y MERCANTIL	El Código Procesal Civil y Mercantil solo regula en proceso de inquilinato; lo que hay es algunas causas por las cuales se puede impetrar el proceso de inquilinato; y la causa más invocada es la mora, es el pago de cánones y el problema más común es que no ofrecen prueba para acreditar la mora.	
PREGUNTA 9.	ENTREVISTADO	RESPUESTA	ANALISIS
¿Cuál es el modo de proceder para desarrollar el Proceso de Inquilinato de desocupación por causa de mora, se están siguiendo todos los lineamientos que	Jueza Primero de lo Civil y Mercantil de Santa Ana	El modo de desarrollar el proceso especial de inquilinato tal como lo establece el inciso final del art. 478CCPM es el establecido para el proceso abreviado regulado del art. 430 de la norma citada, verificándose generalmente las siguientes etapas. Admisión de la demanda, estableciendo en la misma el día y la hora para la celebración de la audiencia, en	A partir de las respuestas de los juzgadores, se denota la practicidad que poseen en cuanto a la tramitación de los procesos de inquilinato en virtud que éstos relatan de forma sintetizada el trámite que

<p>establece el Código Procesal Civil y Mercantil, en relación al mismo?</p>		<p>consecuencia se ordena emplazar citar al demandado para que concurra a la audiencia. Se verifica la audiencia, dictando la sentencia en el mismo acto. Al transcurrir el plazo legal para que las partes interpongan recurso de la sentencia dictada sin que los mismos lo hagan, se declara firme la sentencia dictada, otorgándosele al demandado que desocupe voluntariamente el inmueble arrendado en el plazo de diez días hábiles de conformidad a lo establecido en el art. 482CCPM. En caso de no haber sido desocupado el inmueble de manera voluntaria, se procede al desahucio, por lo cual se señala día y hora para dicha diligencia solicitando a la parte actora la comparecencia de un depositario en caso de no encontrarse en el inmueble persona adulta que pudiese hacerse cargo de los bienes que en ella se encontrara, con el fin de proteger tales bienes ya que el art. 2Cn. Ordena por parte del Estado la protección a la propiedad privada, por otra parte si en el inmueble solo se encontraran menores de edad los mismos deben ser remitidos a una institución por no encontrarse adulto que se haga responsable. Finalmente, respecto al depósito judicial sobre este podría ejercerse el derecho de retención de bienes establecido en el art 1730 CC.</p>	<p>legalmente corresponde a la demanda de inquilinato que es presentada en su juzgado, ante lo cual afirman que se si se están siguiendo todos los lineamientos que establece el Código Procesal Civil y Mercantil en relación al proceso de inquilinato.</p>
	<p>JUEZ TERCERO DE LO CIVIL Y MERCANTIL</p>	<p>Como les decía el tramite es breve, cuando se presenta una demanda el procedimiento es igual que todos los procesos regulados, se presenta la demanda y el juez debe hacer un análisis de la misma, revisar que cumpla con los requisitos de ley, un análisis de</p>	

		<p>fondo en cuanto a que las personas que estén compareciendo a demandar estén legitimadas, igual que tengan la capacidad procesal para intervenir y obviamente que los hechos que se formulen en la demanda se enmarquen dentro del proceso que se está promoviendo luego si se admite la demanda, inmediatamente se emplaza al demandado, en el caso del proceso de inquilinato no se utiliza ese término pero el termino no es el problema, se citara a las partes en un plazo no menor de diez días, entonces esa citación corresponde a un emplazamiento para que la parte ejerza su derecho de defensa, ese plazo entre diez y veinte días a mas tardar debe de realizarse la audiencia, y una audiencia breve como del procedimiento abreviado, una audiencia concentrada donde es hasta ese momento el demandado tendrá que contestar la demanda, alegar cualquier oposición si es que la tuviere y realizar la oferta probatoria y la correspondiente producción de la prueba para que sea admitida, es una audiencia sumamente concentrada tal cual está prevista en el código.</p>	
	JUEZ SUPLENTE JUZGADO TERCERO CIVIL Y MERCANTIL	Si	
PREGUNTA 10.	ENTREVISTADO	RESPUESTA	ANALISIS
¿Qué opinión tiene usted en relación a que no existe el Emplazamiento al demandado en el Proceso de Inquilinato en base a las normas del Proceso	Jueza Primero de lo Civil y Mercantil de Santa Ana	Si bien es cierto, el Título Tercero del Libro Tercero del Código Procesal Civil y Mercantil denominado Procesos Especiales no establece expresamente la parte del emplazamiento al demandado, eso no implica que no se realiza el emplazamiento del demandado ya que de conformidad al art 478 de la	Para los entrevistados no obstante no existe el nombre propiamente de emplazamiento en esta clase de proceso, la finalidad que persigue el emplazamiento si se encuentra

<p>Abreviado?</p>		<p>norma en cuestión establece que los actos se sustanciaran de conformidad al proceso abreviado, encontrándose que en la parte del proceso abreviado tampoco se encuentra expresamente el emplazamiento del demandado, al respecto es necesario darle aplicabilidad a lo establecido en el art. 19CPCM relativo a la integración de la norma procesal se aplica supletoriamente lo establecido en el proceso común que es el proceso que se encuentra desarrollado en el código en comento de manera completa, aunado a ello se encuentra el hecho que el tan mencionado código es una norma procesal y no de procedimientos, por lo tanto no es necesario que cada procedimiento se encuentre explícitamente desarrollado. Finalmente se debe de tener en cuenta que el emplazamiento no es más que la comunicación de la admisión de la demanda incoada en su contra al demandado a fin de que pueda preparar la defensa de sus derechos o intereses legítimos, por lo tanto con el hecho de notificarle la resolución en la cual está citando al demandado a la audiencia única se está emplazando al mismo ya que se le está informando de la existencia de la demanda.</p>	<p>presente en el momento que se realiza la respectiva cita y entrega de documentación al demandado con la finalidad que el mismo prepare y se apersona a ejercer su derecho de defensa; por lo que para los juzgadores efectivamente el derecho de defensa se materializa en esta clase de procesos de forma distinta.</p>
	<p>JUEZ TERCERO DE LO CIVIL Y MERCANTIL</p>	<p>Yo no le veo ningún problema que no le digan eso siempre y cuando haya dentro del trámite una posibilidad de que el demandado se entere que hay un trámite en su contra y que tenga todas las posibilidades de defenderse, y como se le garantiza ese derecho, citándole a audiencia y dándole copia de todos los documentos que tiene la otra parte en su contra, de cómo le llamen a eso no tengo ningún</p>	

		<p>problema entonces no le veo para nada ningún problema de que no diga emplazamiento, en principio puede contratar a un abogado desde antes de la demanda y desde ese momento el abogado tiene que empezar a planear su estrategia de defensa y documentar cualquier prueba que pretenda hacer valer y si la finalidad del emplazamiento es esa no hay ningún problema incluso en la práctica cualquiera le podría llamar emplazamiento y lo pueden materializar incluso con el esquema de un emplazamiento y no hay ningún problema, el nombrecito tal cual no afecta sino que dependerá de la garantía de defensa que él tenga que se materialice a través de entregarle los mismos documentos que le entregaría si le llamara emplazamiento, no hay problema.</p>	
	<p>JUEZ SUPLENTE JUZGADO TERCERO CIVIL Y MERCANTIL</p>	<p>Si existe en Emplazamiento por que dicho acto de comunicación es hacer del conocimiento a la parte demandada a la existencia de una demanda en su contra, para que puede ejercer su defensa, respetando lo presente en el artículo 11CN, lo que no hay en el Proceso de Inquilinato es contestar la demanda de manera escrita, pero si lo puede hacer en la audiencia respectiva de manera verbal, por tanto si hay Emplazamiento.</p>	

PREGUNTA 1.	ENTREVISTADO	RESPUESTA	ANALISIS
<p>¿En base a su criterio y experiencia en la tramitación de Procesos de Inquilinato, considera que el Proceso que regula el Código Procesal Civil y Mercantil es un medio eficaz para la resolución de las controversias en esta materia?</p>	<p>Licenciado René Mauricio Corleto Valencia.</p>	<p>Claro significa un avance sobre la anterior legislación, porque se trato de unificar procedimientos en materia civil y mercantil, el código sustrajo esto de la ley de inquilinato que estaba vigente en lo sustantivo, el procedimiento sigue siendo un procedimiento expedito, un procedimiento especial que se va por el trámite del procedimiento abreviado</p>	<p>Para los profesionales entrevistados coinciden en afirmar que el proceso de inquilinato que regula el Código Procesal Civil y Mercantil si es medio eficaz en la resolución de las controversias en esta materia, comparan el proceso anterior que regulaba la ley de inquilinato en contraposición a las regulaciones de la ley vigente.</p>
	<p>Licenciado Elías Humberto Peraza.</p>	<p>A mi criterio si, la entrada en vigencia y la reforma que vino hacer el código procesal civil y mercantil a la ley fue buena porque solo derogo la parte procesal de la ley; y antes se seguía el proceso de inquilinato ante los juzgados de lo laboral que eran los competentes esto era un problema, mientras ahora esa efectividad se manifiesta como tener al proceso de inquilinato como un proceso especial del código procesal civil y mercantil a partir del articulo 478 código procesal civil y mercantil y por lo tanto es más eficaz para resolver un proceso, y se puede ver que el legislador no se equivoco en derogar la parte</p>	

		procesal de la ley de inquilinato y solamente dejar la materia sustantiva del proceso antiguo.	
	Licenciado Daniel	Considera que si porqué al final de cuenta lo que cuenta es resolver un conflicto en arrendamiento a vivienda, da alternativa de solución al conflicto esto dependiendo del abogado que lo lleve.	
PREGUNTA 2.	ENTREVISTADO	RESPUESTA	ANALISIS
¿Considera que se están aplicando los fundamentos jurídicos del Código Procesal Civil y Mercantil en cuanto a la realización y tramitación del Proceso de Inquilinato y por qué?	Licenciado René Mauricio Corleto Valencia	hay que distinguir de parte de quien; si es del juez se están aplicando, los jueces están obligados a conocer del derecho, el juez es el director y ordenador del proceso articulo 14 y 15; y si es de parte de los litigantes yo no les podría decir si los litigantes están realmente empapados de cuál es el nuevo proceso de inquilinato porque siguen utilizando formulas que se utilizaban en cuanto a la ley de inquilinato ya que hay abogados que nos quedamos con formatos y no queremos salir de esos esquemas; ahora bien si nos preguntamos si se está aplicando en la realidad yo solo les podría	Por existir un deber del juzgador en aplicar la ley conforme a derecho es que los profesionales entrevistados consideran que efectivamente los juzgadores o aplicadores de la ley realizan su trabajo en aplicar los lineamientos que regula en Código Procesal Civil y Mercantil en cuanto al trámite del proceso de inquilinato.

		decir de que yo trato de aplicarla como debe ser la normativa procesal civil.	
	Licenciado Elías Humberto Peraza	Se sabe que todo proceso se basa en el principio de legalidad, entonces no se puede vulnerar un derecho que la misma ley me otorga y un derecho es el principio de legalidad, entonces podemos decir que si están aplicando los fundamentos jurídicos del código procesal civil y mercantil.	
	Licenciado Daniel	Si, se sigue todo el proceso y fases que la ley establece u la oportunidad de la parte contraria a defender. Por lo tanto se están aplicando todos los principios procesales.	
PREGUNTA 3.	ENTREVISTADO	RESPUESTA	ANALISIS
¿De los procesos de inquilinato que regula el Código Procesal Civil y Mercantil, cual es el que se presenta con mayor numero en la práctica?	Licenciado René Mauricio Corleto Valencia	El proceso de inquilinato por causa de mora es el que más seda con más frecuencia, es el que normalmente porque los dueños de los inmuebles son los que demandan el incumplimiento de parte del arrendatario de pagos del canon, es muy raro que haya uno por intolerancia, ya sea	En los procesos de inquilinato que se promueven la causal de mora es la que mayor incidencia posee, en virtud que las demandas que son presentadas es bajo la pretensión de desocupar el inmueble por la falta de pago así como el reclamo de los cánones que se adeudan.

		porque hagan demasiado escándalo o porque estén deteriorando el inmueble, es por eso el más común proceso de inquilinato por causa de mora.	
	Licenciado Elías Humberto Peraza	En la práctica lo que más se presenta es el del regulado en el artículo 480 de desocupación del inmueble por causa de mora en el pago	
	Licenciado Daniel	Por mora, es el que más se da en la práctica en tribunales	
PREGUNTA 4.	ENTREVISTADO	RESPUESTA	ANALISIS
¿En el proceso de desocupación por causa de mora, cual es la prueba que usted como Abogado presenta al Tribunal, a efecto de probar los extremos de la demanda o desvirtuar los mismos?	Licenciado René Mauricio Corleto Valencia	Se tiene que hacer una diferencia ya que según sea el caso es decir uno del demandante y otro del demandado; el demandante cuando presenta la petición de desocupación por causa de mora el problema es que el no pago el cual constituye un hecho negativo y los hechos negativos no hay una prueba que se pueda presentar podemos decir formal o documental pero si la declaración de parte contraria, se le pide al juez que le tome declaración al inquilino sobre si efectivamente a hecho los pagos o no, esa , es una	A consideración de los profesionales entrevistados la prueba que se presenta a efecto de probar la mora o desvirtuar los hechos alegados en una demanda de este tipo seria la declaración de parte contraria; sin prescindir de la documental con la que se cuente en cada caso en concreto.

		<p>forma ahora bien si lo vemos del lado del demandado, el demandado se puede exonerar aduciendo que el a efectuado los pagos y ahí el si tiene que probar presentando los recibos correspondientes que es la única manera de desvirtuar el no pago que se le aduce comprobando que se a pagado en el canon en concepto de arrendamiento del mes, día, correspondiente.</p>	
	<p>Licenciado Elías Humberto Peraza</p>	<p>Aquí si hay un problema en materia procesal civil y mercantil, existe una ventaja que ambas partes pueden presentar prueba, pero en este caso el que está obligado a probar que se le debe es el arrendante o el dueño de la casa, depende como está redactado el contrato, yo como abogado en los contratos que elaboro establezco que por cada canon de arrendamiento se hará una letra de cambio, si en ese caso yo tengo la letra de cambio que le correspondía al momento de la demanda yo presento las letras de cambio como prueba documental pero eso son en diferentes casos todo dependerá</p>	

		de la literalidad del contrato. Pero si el contrato es verbal es más difícil la prueba, se puede hacer uso de la prueba testimonial solo que el testigo debe ser a vista y oídas, porque la ley no prohíbe la prueba testimonial.	
	Licenciado Daniel	Declaración de parte contraria la contraparte debe de comprobar que ha pagado, y el demandante no tiene que probar nada. Los recibos de pago por parte del demandado Artículo 485 código procesal civil y mercantil, también el contrato de arrendamiento, en caso de existir o expresión que fue verbal.	
PREGUNTA 5.	ENTREVISTADO	RESPUESTA	ANALISIS
¿Encuentra en las regulaciones del Código Procesal Civil y Mercantil específicamente en lo concerniente al Proceso de Inquilinato vacíos legales?	Licenciado René Mauricio Corleto Valencia	Tal vez no he encontrado situaciones en las que me quedo en el aire pero una situación que puede darse es como perseguir el cumplimiento de cánones no pagados, que si el inquilino desocupa la vivienda y se desconoce donde esta como hacer efectivo el embargo en bienes o el cumplimiento de las obligaciones cuando se reclaman el pago de cánones adeudados,	Los profesionales entrevistados consideran que no existen propiamente algún vacío legal como tal; no obstante ha retomado diversos criterios que a su consideración no están expresamente regulados, no obstante son puntos que propiamente no conforman parte del proceso de inquilinato que regula el Código Procesal Civil y Mercantil.

		además de la desocupación.	
	Licenciado Elías Humberto Peraza	Los vacíos legales que yo puedo encontrar es que la ley no dice hasta qué grado de consanguinidad iba a ver subarrendamiento es decir la ley no dice cuando hay subarrendamiento porque para mí el subarrendamiento tendría que ser que se encuentre una persona que no tiene ningún grado de consanguinidad con el arrendatario.	
	Licenciado Daniel	No, está regulado todo con cada una de sus etapas, según el artículo 19 del Código Procesal Civil y Mercantil no; pero es discutible, pues no se menciona cuando se menciona cuando se da en arrendamiento en local comercial, o un inmueble con fines distintos al de habitación, el gran riesgo que está presente es la crítica que se puede hacer.	
PREGUNTA 6.	ENTREVISTADO	RESPUESTA	ANALISIS
¿Cuál es el plazo que en la práctica se le concede al inquilino que ha sido demandado en un proceso de desocupación por	Licenciado René Mauricio Corleto Valencia	Normalmente los jueces fijan un plazo de 30 días ó sea un mes para la desocupación, estos 30 días es un plazo de gracia que el juez por	Existen criterios diferentes en cuanto a mencionar un plazo, por lo que se asevera el hecho de considerar que en la práctica dicho

<p>causa de mora y se decreta la desocupación del inmueble y cuál es el fundamento legal de dicho plazo?</p>		<p>su sana crítica considera que es suficiente como para que el inquilino pueda encontrar a donde trasladarse para evitarse el ir con la autoridad a sacarlo, sin embargo es esa situaciones algunas veces quedan desprotegidos los intereses del arrendante ya que el código es bastante garantistas en cuanto a la parte demandada o deudor, por ejemplo con el embargo de bienes, no se puede embargar muebles de la casa y si la persona no tiene otros las cosas quedan nulatorias y no se podría ejecutar las obligaciones dinerarias y a quien favorece es al deudor.</p>	<p>plazo es otorgado por el juez a su discreción y dependiendo de cada uno de los casos en concreto que se presenten.</p>
	<p>Licenciado Elías Humberto Peraza</p>	<p>Bueno en el proceso especial de inquilinato el artículo 482 del código procesal civil y mercantil habla del desahucio que se tramitara en un plazo no mayor de diez días para desocupar el inmueble pero en la práctica siempre el plazo dependerá de la valoración del juez.</p>	
	<p>Licenciado Daniel</p>	<p>El artículo 482cpm, impone que la demandado se le debe advertir sobre la declaración del</p>	

		desahucio, el cual se efectuara sin más trámites en un plazo no mayor de diez días, aunque cabe valorar que esto queda a la voluntad del juez.	
PREGUNTA 7.	ENTREVISTADO	RESPUESTA	ANALISIS
¿Considera usted aplicable lo que regula el Artículo 695 inciso tercero del Código Procesal Civil y Mercantil al momento de decretar la desocupación del inmueble, en el Proceso de Inquilinato por causa de mora, en relación a lo que dispone el artículo 482 del mismo cuerpo normativo?	Licenciado René Mauricio Corleto Valencia	Lo del articulo 695 inc 3° no es aplicable al proceso de inquilinato porque esta se a otras cosas por ejemplo cuando una persona embarga un inmueble por deudas de dinero en un juicio ejecutivo y se condena y se va a la entrega o la subasta, o adjudicación en pago, a esto se refiere este título porque aquí se habla de obligaciones de dar y no dinerarias, no se habla de mora, el pago de canon es una obligación dineraria en este caso como son obligaciones no dinerarias tendría que haber entregado por ejemplo un carro y no lo entrego, entonces es este proceso, pero puede hacer la transferencia del inmueble pero en el caso del ejecutado.	La obtención de un criterio uniforme no fue posible en virtud que dos de los entrevistados considera que si es aplicable lo regula en el artículo 695 inciso tercero Código Procesal Civil y Mercantil, siempre que se esté en la ejecución forzosa de la sentencia en un proceso de inquilinato; no obstante un criterio afirma que no es posible dicha aplicación de tal normativa, ya que se trata de otra clase de procesos o de naturaleza diversa al proceso de inquilinato.
	Licenciado Elías Humberto Peraza	Si porque son etapas distintas porque el articulo 695 está en el contexto de la ejecución forzosa	

		que en todo caso se interpone por no haber cumplido el demandado de manera voluntaria lo que se decreto en una sentencia dentro del proceso de inquilinato si es el caso y siendo que el articulo 4823 está enmarcado en el proceso de inquilinato.	
	Licenciado Daniel	El artículo 695 inciso tercero del Código Procesal Civil y Mercantil, regula lo concerniente a la ejecución forzosa de la sentencia, es decir, fuera del trámite procesal que se la da al proceso de inquilinato, y es general para todo tipo de proceso, no solo el de inquilinato.	

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR

FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA DE OCCIDENTE

INVESTIGACION DENOMINADA: Estudio Teórico Practico del Proceso de Inquilinato y su Ejecución en base a la Normativa del Código Procesal Civil y Mercantil.

- ✓ **OBJETIVO:** Conocer el contenido del Proceso de Inquilinato así como su ejecución, en el marco del Código Procesal Civil y Mercantil, realizando un análisis del mismo, fundamentado en la práctica.

Pregunta de la Entrevista	Entrevistado	Respuesta del Entrevistado	Análisis de la Interpretación	Conclusión
1. ¿Considera usted que el Proceso de Inquilinato regulado bajo la normativa del Código Procesal Civil y Mercantil, se constituye como un mecanismo eficaz en la solución de las controversias que se suscitan entre el Inquilino y Arrendatario y porque?				
2. ¿Considera usted que en el Código Procesal Civil y Mercantil existen vacíos legales en cuanto a las normas que regulan el Proceso de Inquilinato, y en				

<p>caso afirmativo cuáles serían?</p>				
<p>3. ¿En la práctica, en un proceso de desocupación por causa de mora, cuáles son las pruebas respectivas que presentan las partes con mayor incidencia; y si es dicha prueba pertinente o idónea?</p>				
<p>4. ¿En el proceso de desocupación por causa de mora; cual es tipo de prueba idónea que debería ser presentada a efecto de probar los extremos de la demanda o desvirtuar los mismos por parte de la defensa?</p> <p>5. ¿Cuál es el modo de proceder para desarrollar el Proceso de Inquilinato de desocupación por causa de mora, se están siguiendo todos los</p>				

<p>lineamientos que establece el Código Procesal Civil y Mercantil, en relación al mismo?</p>				
<p>6. ¿Qué opinión tiene usted en relación a que no se regula expresamente la figura Emplazamiento al demandado en el Proceso de Inquilinato en base a las normas del Proceso Abreviado?</p>				
<p>7. ¿Considera usted que existen deficiencias en cuanto a la aplicabilidad de las normas que regulan el Proceso de Inquilinato al momento de promover un proceso de ésta naturaleza y cuáles serían los que se presentan con mayor incidencia?</p> <p>8¿De los diferentes Procesos de</p>				

<p>Inquilinato que regula el Código Procesal Civil y Mercantil, a su juicio cual es el que se presenta en mayor número de casos ante el Juzgado a su cargo; y si el mismo presenta alguna problemática en cuanto a la práctica?</p>				
<p>9. ¿Cuál es el plazo que se le concede al inquilino para la desocupación del inmueble por causa de mora, cuando la sentencia esta ejecutoriada y su fundamentación?</p> <p>10. ¿Considera usted aplicable lo que regula el Artículo 695 inciso tercero del Código Procesal Civil y Mercantil al momento de decretar la desocupación del</p>				

inmueble, en el Proceso de Inquilinato por causa de mora, en relación a lo que dispone el artículo 482 del mismo cuerpo normativo?				
---	--	--	--	--

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR
FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA DE OCCIDENTE
DEPARTAMENTO DE CIENCIAS JURÍDICAS

Entrevista a Jueces de lo Civil y Mercantil del Departamento de Santa Ana.

Fecha: _____

Nombre del Tribunal: _____

OBJETIVO: Conocer el contenido del Proceso de Inquilinato así como su ejecución, en el marco del Código Procesal Civil y Mercantil, realizando un análisis del mismo, fundamentado en la práctica.

¿Considera usted que el Proceso de Inquilinato regulado bajo la normativa del Código Procesal Civil y Mercantil, se constituye como un mecanismo eficaz en la solución de las controversias que se suscitan entre el Inquilino y Arrendatario y porque?

¿Considera usted que en el Código Procesal Civil y Mercantil existen vacíos legales en cuanto a las normas que regulan el Proceso de Inquilinato, y en caso afirmativo cuáles serían?

¿En el proceso de desocupación por causa de mora; cual es tipo de prueba que debería ser presentada a efecto de probar los extremos de la demanda o desvirtuar los mismos por parte de la defensa?

¿En la práctica, en un proceso de desocupación por causa de mora, cuáles son las pruebas respectivas que presentan las partes con mayor incidencia; y si es dicha prueba pertinente o idónea?

¿Cuál es el plazo que se le concede al inquilino para la desocupación del inmueble por causa de mora, y su fundamentación?

¿Considera usted aplicable lo que regula el Artículo 695 inciso tercero del Código Procesal Civil y Mercantil al momento de decretar la desocupación del inmueble, en el Proceso de Inquilinato por causa de mora, en relación a lo que dispone el artículo 482 del mismo cuerpo normativo?

¿Considera usted que existen deficiencias en cuanto a la aplicabilidad de las normas que regulan el Proceso de Inquilinato al momento de promover un proceso de ésta naturaleza y cuáles serían los que se presentan con mayor incidencia?

¿De los diferentes Procesos de Inquilinato que regula el Código Procesal Civil y Mercantil, a su juicio cual es el que se presenta en mayor número de casos ante el Juzgado a su cargo; y si el mismo presenta alguna problemática en cuanto a la práctica?

¿Cuál es el modo de proceder para desarrollar el Proceso de Inquilinato de desocupación por causa de mora, se están siguiendo todos los lineamientos que establece el Código Procesal Civil y Mercantil, en relación al mismo?

¿Qué opinión tiene usted en relación a que no existe el Emplazamiento al demandado en el Proceso de Inquilinato en base a las normas del Proceso Abreviado?

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR
FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA DE OCCIDENTE
DEPARTAMENTO DE CIENCIAS JURÍDICAS

Entrevista a Sector Profesionales del Derecho, Abogados de la República de El Salvador.

Fecha: _____

OBJETIVO: Conocer el contenido del Proceso de Inquilinato así como su ejecución, en el marco del Código Procesal Civil y Mercantil, realizando un análisis del mismo, fundamentado en la práctica.

1. ¿En base a su criterio y experiencia en la tramitación de Procesos de Inquilinato, considera que el Proceso que regula el Código Procesal Civil y Mercantil es un medio eficaz para la resolución de las controversias en esta materia?

2. ¿Considera que se están aplicando los fundamentos jurídicos del Código Procesal Civil y Mercantil en cuanto a la realización y tramitación del Proceso de Inquilinato y por qué?

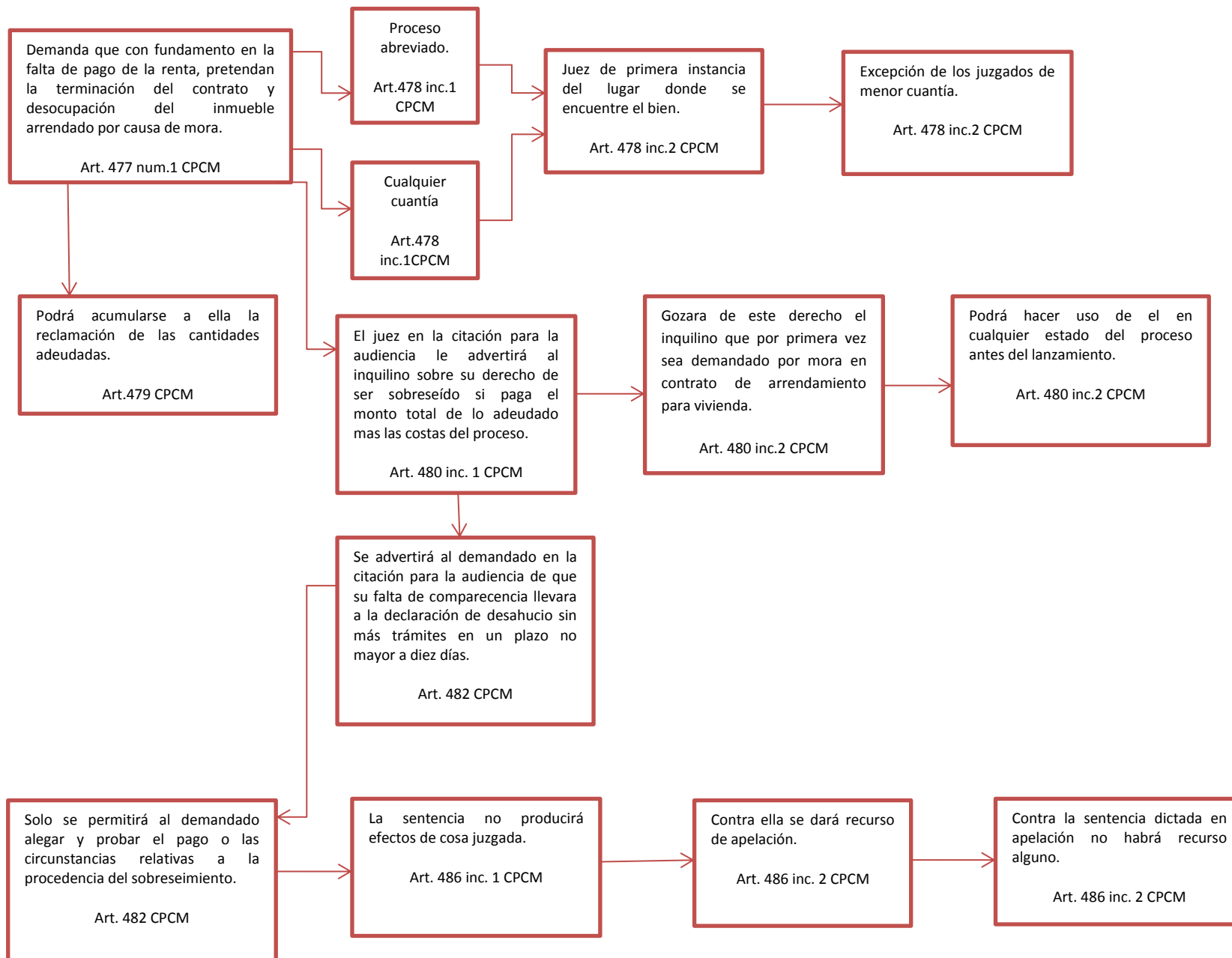
3. ¿De los procesos de inquilinato que regula el Código Procesal Civil y Mercantil, cual es el que se presenta con mayor numero en la práctica?

4. ¿En el proceso de desocupación por causa de mora, cual es la prueba que usted como Abogado presenta al Tribunal, a efecto de probar los extremos de la demanda o desvirtuar los mismos?

5. ¿Encuentra en las regulaciones del Código Procesal Civil y Mercantil específicamente en lo concerniente al Proceso de Inquilinato vacíos legales?

6. ¿Cuál es el plazo que en la práctica se le concede al inquilino que ha sido demandado en un proceso de desocupación por causa de mora y se decreta la desocupación del inmueble y cuál es el fundamento legal de dicho plazo?

7. ¿Considera usted aplicable lo que regula el Artículo 695 inciso tercero del Código Procesal Civil y Mercantil al momento de decretar la desocupación del inmueble, en el Proceso de Inquilinato por causa de mora, en relación a lo que dispone el artículo 482 del mismo cuerpo normativo?



GLOSARIO

Arrendador: La persona que da en arrendamiento alguna cosa propia de este contrato.

Arrendatario: El que toma una cosa en arrendamiento.

Arrendamiento o arriendo: Habrá locación cuando dos partes se obliguen recíprocamente, la una a conceder el uso o goce de una cosa, o a ejecutar una obra, o prestar un servicio.

Cantidad líquida: Que significa una suma de dinero. Facilita las compensaciones y las ejecuciones de sentencias.

Capacidad: Potencia o facultad de obrar.

Consentimiento: Acción y efecto de consentir; del latín consentiré, de cum, con, y sentiré, sentir; compartir el sentimiento, el parecer. Permitir una cosa o condescender a que se haga. Es la manifestación de la voluntad conforme entre la oferta y la aceptación, y uno de los requisitos esenciales exigidos por los códigos para los contratos.

Contrato: Es el acuerdo de dos o más personas sobre un objeto de interés jurídico; y el contrato constituye una especie particular de convención, cuyo carácter propio consiste en ser productor de obligaciones.

Desalojo: Desahucio de un inquilino o arrendatario por falta de pago, expiración del término, alteración del destino de la cosa arrendada, expropiación forzosa, necesidad de ocupar la finca el propietario u otra de las causas legales o convencionales que autoricen a desalojar o expulsar al arrendatario rústico o urbano.

Ejecución: Efectuación, realización, cumplimiento; acción o efecto de ejecutar o poner por obra alguna cosa, Efectividad o cumplimiento de una sentencia o fallo de

juez o tribunal competente; como cuando se toman los bienes del deudor moroso para satisfacer a los acreedores mediante dicha orden judicial.

Igualdad procesal: Principio esencial en la tramitación de los juicios, cualquiera que sea su índole, según el cual las partes que intervienen en el proceso, ya sea como demandante o demandada, ya sea como acusada o acusadora, tiene idéntica posición y las mismas facultades para ejercer sus respectivos derechos. Un trato desigual impedirá una justa solución y llevaría a la nulidad de las actuaciones.

Inmueble: Bien raíz, rústico o urbano, que se entrega en concepto de dote obligatoria o voluntaria, y con la calidad de estimado o inestimado.

Investigación: Practicar diligencias, realizar estudios o hacer ensayos para descubrir o inventar alguna cosa.

Mora: Dilación, retraso o tardanza en el cumplimiento de una obligación, demora en la obligación exigible. Más estrictamente, esa misma dilación cuando es culpable o se refiere a cantidad de dinero líquida y vencida.

Morada: Masa, vivienda, habitación, estancia continuada en un lugar; residencia, domicilio.

Multa: Pena pecuniaria que se impone por una falta delictiva, administrativa o de policía o por incumplimiento contractual. En esta última hipótesis se habla con más frecuencia de cláusula penal o de pérdida de la señal Hay, pues, multas penales, administrativas y civiles.

Perjuicio: Genéricamente, mal, lesión moral, daño en los intereses patrimoniales, deterioro, detrimento, pérdida, en sentido técnico estricto, la ganancia lícita, que se deja de obtener o los gastos que ocasiona una acción u omisión ajena culpable o dolosa, a diferencia del daño o mal efectivamente causado en los bienes existentes y que debe ser reparado.

Proceso: Progreso, avance, transcurso del tiempo, Las diferentes fases o etapas de un acontecimiento, conjunto de autos y actuaciones litigio sometido a conocimiento y resolución de un tribunal, causa o juicio criminal ante Procedimiento.

Prórroga: Aplazamiento de un acto o hecho, alargamiento de un plazo, continuación de un estado de cosas durante tiempo determinado, extensión de la jurisdicción a personas o casos no comprendidos inicialmente.

Subarrendatario: El arrendatario con respecto al subarrendador, quien arrienda lo ya arrendado e incluso subarrendado.

Testigo: Quien ve, oye o percibe por otro sentido algo en que no es parte, y que puede reproducir de palabra o por escrito, o por signos, persona que debe concurrir a la celebración de ciertos actos jurídicos, en los casos así señalados por la ley o requeridos por los particulares, para solemnidad del mismo, poder dar fe y servir de prueba.

PRESUPUESTO DE LA INVESTIGACION

Recursos Humanos.

- Integrantes del Grupo Investigador de Proceso de Grado.
- Asesor en área Procesal Civil.
- Metodólogo del Proceso de Grado.....\$00.00
- Jefa de Departamento de Ciencias Jurídicas de la Universidad de El Salvador, Facultad Multidisciplinaria de Occidente, Lic. Mirna Elizabeth Chigüila.....\$00.00
- Personas a entrevistar (Juez, Abogados Litigantes.....\$00.00

Recursos Institucionales.

- Juzgados de lo Civil y Mercantil de Santa Ana.....\$00.00

Recursos Materiales.

- Gastos de Impresiones de Texto.....\$250.00
- Gastos de Transporte.....\$800.00
- Gasto por uso de Equipo de Computación.....\$ 60.00

Materiales Didácticos.

- Anillado y Empastado.....\$ 30.00
- Papel Bond.....\$ 25.00
- Bolígrafos.....\$ 1.00
- Folder.....\$ 5.00
- Fotocopias.....\$ 75.00

Entre Otros.

- Alimentación.....	\$200.00
- Imprevistos.....	\$ 20.00
Costo Total Presupuesto de la Tesis.....	\$1466.00

REFERENCIAS BIBLIOGRAFICAS

LIBROS Y DOCUMENTOS:

- Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual. Guillermo Cabanellas. Editorial Heliasta, Tomo II.
- Arturo Valencia Zea, Obra Derecho Civil, Tomo IV, tercera edición, editorial Temis, Colombia.
- Alberto Brénes Córdova, Tratado de las obligaciones y Contratos, Parte Segunda. Imprenta Lenhann, San José.
- Federico Puig Peña, Tratado de Derecho Civil Español, Tomo IV. Vol. II. Editorial Revista de Derecho Privado, Madrid, 1951.
- José Castán Robeñas, Derecho Civil Español, Común y Floral, Tomo IV.
- Alberto Brénes Córdova, Obra "Tratados de las Obligaciones y Contratos, parte Segunda.
- Fundamentos del Derecho Procesal Civil; Tercera Edición, Editorial NAC. México, 1981.
- Diccionario de Derecho Usual; tomo III. Octava Edición, Editorial Heliasta buenos aires, 1974.

- Rafael Rojina Villegas, Derecho Civil Mexicano, Tomo VI. Contratos Volumen I, Editorial Porrúa, S.A 1985.

LEYES:

- Código Procesal Civil y Mercantil. Compilador Luis Vásquez López Decreto N° 712.Publicado en Diario Oficial N° 224 tomo 381 de fecha 27 de Diciembre de 2008.
- Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos. Adoptado y abierto a firma, ratificación y adhesión por la Asamblea General en su resolución 2200 A (XXI) de 16 de diciembre de 1966. Entrada en vigor 23 de marzo 1976, de conformidad con el artículo 49 Lista de los Estados que han ratificado el Pacto. Declaraciones y reservas.
- Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales. Adoptado y abierto a la firma, ratificación y adhesión por la Asamblea General en su resolución 2200 A (XXI) de 16 de diciembre de 1966. Entrada en vigor: 3 de enero de 1976, de conformidad con el artículo 27.
- Convención Interamericana de los Derechos Humanos. Pacto de San José. 1978. San José, Costa Rica 7 al 22 de noviembre de 1969.

BIBLIOGRAFIA SITIOS WEB:

- <http://www.csj.gob.sv/idioma.html>
- <http://www.mtps.gob.sv/>
- <http://www.buenastareas.com/>
- <http://www.google.com>
- <http://www.wikipedia.com>