

T
396.04344
M973P
1971
F.J y CS.
EJ-3

045421

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR

FACULTAD DE JURISPRUDENCIA
Y CIENCIAS SOCIALES

EL PROCESO EN MATERIA
DE INQUILINATO

TESIS DOCTORAL

PRESENTADA POR

LUIS JORGE MURCIA

PREVIA A LA OPCION DEL TITULO DE

DOCTOR

EN

JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES

OCTUBRE DE 1971



SAN SALVADOR,

EL SALVADOR,

CENTRO AMERICA.



U N I V E R S I D A D D E E L S A L V A D O R
+++++

R E C T O R
Dr. RAFAEL MENJIVAR

SECRETARIO GENERAL
Dr. MIGUEL ANGEL SAENZ VARELA

-----O-----

FACULTAD DE JURISPRUDENCIA
Y CIENCIAS SOCIALES

D E C A N O
Dr. NAPOLEON RODRIGUEZ RUIZ

SECRETARIO
Dr. MAURICIO ALFREDO CLARA

+++++

TRIBUNALES EXAMINADORES
+++++

CIENCIAS SOCIALES, CONSTITUCION Y LEGISLACION LABORAL:

PRESIDENTE.....Dr. SALVADOR NAVARRETE AZURDIA
PRIMER VOCAL.....Dr. MARCOS GABRIEL VILLACORTA
SEGUNDO VOCAL.....Dr. CARLOS RODRIGUEZ

MATERIAS PROCESALES Y LEYES ADMINISTRATIVAS:

PRESIDENTE.....Dr. NAPOLEON RODRIGUEZ RUIZ
PRIMER VOCAL.....Dr. JULIO CESAR OLIVA
SEGUNDO VOCAL.....Dr. JOSE ANTONIO MORALES ERLICH

MATERIAS CIVILES, PENALES Y MERCANTILES:

PRESIDENTE.....Dr. SALVADOR SAMAYOA
PRIMER VOCAL.....Dr. GABRIEL GALLEGOS VALDES
SEGUNDO VOCAL.....Dr. JOSE ROMERO FLORES

+++++

B I B L I O G R A F I A

=====

NOMBRE DEL AUTOR	DENOMINACION DE LA OBRA
AVILES LEONARDO ANTONIO.....	PROPIEDAD HORIZONTAL.ANTICIPACION A SU INCORPORACION EN EL SALVADOR.
BRUGI BIAGIO.....	INSTITUCIONES DE DERECHO CIVIL.
COUTURA EDUARDO J.....	FUNDAMENTO DEL DERECHO PROCESAL CIVIL.
CARRILLO F.....	EL AUMENTO DE ALQUILERES Y LOS -- AYUNTAMIENTOS.
CASTANEDA LUIS FERNANDO.....	CONSIDERACIONES SOBRE LAS LEYES DE INQUILINATO DE EL SALVADOR Y PROYECTO DE LEY.
CENTENO RICARDO.....	EL PROBLEMA DE LA VIVIENDA Y SU -- INFLUENCIA EN LA FAMILIA SALVADOREÑA.
ESCALANTE HIJO CARLOS.....	ESTUDIO DE LA LEY DE IMPUESTO SOBRE LA RENTA.
EDITORIAL EXITO S.A.....	DICCIONARIO HISPANICO UNIVERSAL.
ESCRICHE JOAQUIN.....	DICCIONARIO JURIDICO.
GARCIA MAYNES EDUARDO.....	INTRODUCCION AL ESTUDIO DEL DERECHO,
JOFRE TOMAS	MANUEL DE PROCEDIMIENTOS.
MASCARENAS CARLOS E.....	NUEVA ENCICLOPEDIA JURIDICA.
MUÑOZ VIAUD ALEJANDRO.....	EL JUICIO ORDINARIO DE TRABAJO.
MINERO VIRGINIA DEL PILAR..	LA PROPIEDAD POR PLANOS HORIZONTALES.
PETIT EUGENE.....	DERECHO ROMANO.
PERAZA FUNES JOSE ARTURO...	LA PRELACION DE CREDITOS.
RIBA JOSE RICARDO.....	VIVIENDA EN CENTRO AMERICA.
PALLARES EDUARDO.....	DICCIONARIO DE DERECHO PROCESAL CIVIL.
UGO BOCCO.....	TEORIA GENERAL DEL PROCESO CIVIL.

+++++

A S E S O R D E T E S I S

· ++++++

Dr. GABRIEL GALLEGOS VALDES

JURADO EXAMINADOR DE TESIS

+++++

PRESIDENTE.....Dr. RAMON GILBERTO ZUNIGA VELIS.

PRIMER VOCAL.....Dr. CARLOS ALFREDO RAMOS CONTRERAS.

SEGUNDO VOCAL.....Dr. FRANCISCO JOSE BARRIENTOS

+++++

DEDICATORIA

=====

DEDICO ESTA TESIS:

A LA MEMORIA DE MIS VENERADOS PADRES:

TOMAS MURCIA y

JESUS ANAYA DE MURCIA

CON TODO AMOR Y CARIÑO A MI ESTOSA:

MARGOTH DE MURCIA.

A MIS QUERIDOS HIJOS:

LUIS RENATO

ANA DINORAH ELIZABETH

PATRICIA MARGARITA y

LORENA GUADALUPE

A MIS APRECIADOS HERMANOS:

JESUS

JUAN FRANCISCO

MARIA VICTORIA

VICTOR TOMAS

MARIA SANTOS y

JULIO CESAR.

++++++
-.-

I N T R O D U C C I O N

Gracias a Dios Todopoderoso y a mi fé en él, han hecho - posible que haya llegado a escribir la presente Tesis Doctoral, previa a mi opción al título de Doctor en Jurisprudencia y Ciencias Sociales.

El tema escogido para el desarrollo de la presente Tesis Doctoral: "El Proceso en Materia de Inquilinato", lleva por fin enfocar hasta donde sea posible, todos los aspectos de los distintos problemas de interés general que el tema comprende, aunque desde luego hago la salvedad de que tal desarrollo no será total, y no es porque yo no lo quisiera, - sino por la sencilla razón de que mis conocimientos no llegan a tanto.-

El proceso es de gran interés para la mayoría de los salvadoreños que residen en ciudades de alguna importancia: Para unos, porque son propietarios de bienes inmuebles destinados para que sean ocupados por inquilinos para vivienda y para otros, porque ocupan dichos inmuebles con el fin expresado. Escaso valor tiene el tema para aquellos que viviendo en la ciudad y siendo propietarios de sus inmuebles, en ellos residen y por consiguiente no tendrán nada que ver en lo que se refiere a inquilinato.-

El tema no tiene también ningún interés particular para aquellas personas que residen en el campo o en poblaciones de pocos habitantes. El proceso de inquilinato es desconocido en estos lugares.-

El proceso de inquilinato tiene íntima relación con el problema de la vivienda ya que regula las relaciones, derechos - y obligaciones que conciernen tanto a los propietarios como a sus inquilinos.-

En el desarrollo del tema pondremos nuestra entera voluntad con el fin de analizar todos y cada uno de los aspectos que contiene la presente Ley de Inquilinato y consideraremos

los medios y las formas que sean adecuadas para garantizar en forma plena y completa los derechos y obligaciones de las personas que tengan relación con el proceso de Inquilinato.-

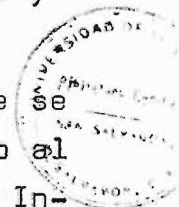
Analizaremos las disposiciones legales pertinentes con el fin de constatar si a la fecha actual son operantes o no y además, buscaremos las soluciones que sean adecuadas, eficaces y que al mismo tiempo lleven por fin una buena y pronta administración de justicia.-

El desarrollo de la presente tesis doctoral: "El Proceso de Inquilinato", no lleva como sólo y único fin darle cumplimiento al reglamento de nuestra facultad para la expedición de Títulos Académicos sino que al mismo tiempo pretende aportar aunque en forma mínima, alguna idea que sea útil, indispensable y necesaria a uno de los fines que persigue la función jurisdiccional del Estado, cual es la prontitud en reconocer a cada uno lo que de derecho le corresponde.-

En lo que se refiere especialmente a inquilinato estamos muy, pero muy lejos de esa pronta administración de justicia. Si agregamos al exceso de trabajo que hay en todos y cada uno de los Juzgados tanto de Primera Instancia como de Paz en toda la república y al conjunto de trámites innecesarios que contiene la actual Ley de Inquilinato, veremos que se hace urgente introducir nuevos principios y hacer varias reformas a esa Ley, con el fin de hacer la tramitación más breve y sencilla y para que su conocimiento sea accesible a todos los ciudadanos y su aplicación no tenga mayores tropiezos.

Hemos litigado tanto en esta capital como en algunos Juzgados de Primera Instancia y de Paz del resto de la república, y hemos notado con mucha constancia la falta de agilidad y prontitud al pronunciar las resoluciones pertinentes.-

No se crea que esto es reciente: desde antes de que se creara el Departamento Nacional de Inquilinato, adscrito al Ministerio del Interior, después el Juzgado especial de Inquilinato y actualmente el Juzgado de Inquilinato, en lo que



LEGISLACION SALVADOREÑA
+++++

CONSTITUCION POLITICA DE EL SALVADOR DE 1962.
CODIGO CIVIL
CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES.
LEY DE INQUILINATO.
CODIGO DE TRABAJO.
PROYECTO DE CODIGO PROCESAL CIVIL
LEY DE IAPEL SELLADO Y TIMBRES.
LEY DE PROCEDIMIENTOS ESPECIALES SOBRE ACCIDENTES DE
TRANSITO.
LEY DE INQUILINATO DE GUATEMALA.
REVISTAS JURIDICAS VARIAS. ORGANO DE LA CORTE SUPREMA
DE JUSTICIA.
ARANCEL JUDICIAL.

+++++

se refiere a la capital de la República y en lo que se refiere al interior de la República: primero las Alcaldías Municipales; luego los Juzgados de Primera Instancia y de Paz, respectivos, ha sido constante la tardanza en la tramitación de los juicios.-

Es natural que en algunos juzgados, además del escaso personal y el exceso de trabajo, es imposible en forma material hacer más de lo que ejecutan; pero bien se podría actualizar la Ley, haciéndola más breve y sencilla, llegar a mejores logros sin perjuicio de los derechos de las partes que están en la contienda. Cabe agregar aquí que el personal y sueldo de casi todos los juzgados es el mismo - desde hace poco más o menos 10 años y el trabajo se ha triplicado, cuando menos; los aumentos solo han llegado para los principales jefes de las oficinas.-

La buena organización en la administración de justicia; el conjunto de leyes atinentes al procedimiento que sean operantes y con el mismo valor; el cumplimiento estricto y absoluto de tales leyes procesales, constituyen el único medio conocido de poner fin a los pleitos de todo orden, que exigen la intervención de los jueces y desde luego sin que haya ningún género de favoritismo a determinadas personas, castas o clases privilegiadas.-

Los trámites en los juicios de inquilinato deben ser observados por los jueces, litigantes y demás personas que intervienen en ellos, en una forma estricta con el fin de que lleven un buen orden y también para garantizar así los derechos, defensas, etc., que los mismos trámites contienen.

Los juicios deben tener una gran agilidad en la tramitación sin que contengan más trámites que los necesarios - para que no haya obstáculos en reconocer prontamente los derechos que están en disputa.-

En caso de duda siempre la resolución definitiva debe ser pronta ya que tenemos en el Código de Procedimientos Civiles en vigencia, reglas legales pertinentes para resolver

D E S A R R O L L O
+++++

INTRODUCCION

- CAPITULO I-EL PROCESO EN GENERAL. Sus características fundamentales y fines que persigue.
- " II-EL JUICIO DE INQUILINATO. Jurisdicción y competencia, Antecedentes. Legislación anterior a la Primera Ley de Inquilinato. Otros trámites o procesos en materia de desocupación. - Ley Agraria. Pronto y eficaz auxilio. Intrusos. Locales para negocio. Acciones posesorias.
- " III-Derechos que protege la Ley de Inquilinato.- Es un derecho social. Protecciones que da la Ley de Inquilinato al arrendatario. Derechos irrenunciables.
- IV-Modo de proceder en el juicio de Inquilinato según las causales de extinción del contrato respectivo. La mora como causal especial en el juicio de inquilinato. Reincidencia por mora.
- " V-LA DEMANDA. Requisitos que debe llenar.
- " VI-EL EMPLAZAMIENTO. Características especiales. Citaciones y notificaciones.
- " VII-CONTESTACION DE LA DEMANDA: Excepciones; cuasi contrato de litis contestación. Consecuencias de no contestar la demanda.
- " VIII-LA PRUEBA: Principales clases de prueba. Instrumental. Testimonial. Confesión. Inspección. La prueba testimonial no vale para probar el pago; si vale para probar el contrato.
- " IX-SENTENCIA.
- " X-CUMPLIMIENTO DEL FALLO. Prevención y lanzamiento.
- " XI-OTROS TRAMITES: quejas; inspecciones; acumulaciones; multas; timbres fiscales.
- " XII-CONCLUSIONES Y PALABRAS FINALES.

+++++

la, pero siempre debemos buscar el descubrimiento de la verdad y el medio oportuno que tienda a la terminación de la controversia.-

Debemos tener en cuenta además, que cada diligencia le cuesta al Estado Salvadoreño un sin número de gastos que con una tramitación sencilla se pueden omitir. Debemos tomar en cuenta también la época en que nos desenvolvemos. Se hace urgente y necesaria que la tramitación de todos los procesos, no sólo de inquilinato, se desarrollen con toda precisión y celeridad para una pronta administración de justicia.-

Como el Proceso de Inquilinato es de carácter especial, se debe legislar en forma amplia para no tener que apoyarnos constantemente en el Código de Procedimientos Civiles.-

El Proceso de Inquilinato es aplicado en todos los juzgados de Paz de la República, de allí la necesidad que tiene tanto su redacción como su contenido, que deben ser de fácil conocimiento y aplicación por ser los Juzgados de Paz del interior de la República atendidos por personas que no tienen los conocimientos generales de derecho.-

En todas las diligencias debe existir uniformidad. Por qué sólo para admitir la demanda se exige copia de ella en los juicios de Inquilinato? Por qué no se exige copia cuando se presenta un interrogatorio? Por qué también no se exige copia cuando se hace la solicitud del lanzamiento o se declara ejecutoriado el fallo?.

Si se consideró que debe ser necesario que ciertas resoluciones se deben notificar por medio de esquila, como consecuencia lógica se debe exigir también que se presente la copia del escrito que lo motivó, para que las partes sepan también el motivo que tuvo el juez para resolver en la forma que lo hizo.

Con ello ganaría hasta el litigante porque no tendría que concurrir al Juzgado para saber o conocer los detalles de la solicitud que motivó la resolución que le fué notificada.-

Somos un Estado en pleno desarrollo y debemos por todos los medios a nuestro alcance resolver nuestros problemas internos con la prontitud que el caso requiere y así también - que nos quede tiempo suficiente para podernos dedicar a resolver los comunes problemas que atañen a la nacionalidad, a la economía, a la administración de justicia, etc, que son - de urgente resolución.-

El congelamiento de los cánones de arriendo de vivienda tendrá su fundamento en nuestra Constitución Política?.

El artículo 174 de nuestra C.P. dice: "Se garantiza la libertad de contratar conforme a las leyes. Ninguna persona que tenga la libre administración de sus bienes puede ser - privado del derecho de terminar sus : asuntos civiles o comerciales por transacción o arbitramento. En cuanto a las que no tengan esa libre administración, la ley determinará los - casos en que pueden hacerlo y los requisitos exigibles".-

La Ley de Inquilinato anterior a la reforma del artículo 17, decía el inciso lo. "El precio del alquiler de las - piezas de los mesones no podrá exceder del último pagado en 1957". ¿Será posible que éste artículo no contrariaba en forma clara lo dispuesto en el artículo 174 de la C.P?. Éste artículo limitaba en forma terminante la libertad de contratar que garantiza en forma clara la disposición citada ultimamente de la constitución Política nuestra.-

No sólo se irrespetó la libertad de contratar, sino que se redujo en forma arbitraria lo ya contratado de conformidad con el decreto No. 80 de 20 de marzo de 1961, publicado en el Diario Oficial No. 58, Tomo 90 de 23 de marzo de 1961, página 308, aminorando el precio del alquiler de las piezas de mesón, reduciéndolo en una tercera parte, con el fin aparente de favorecer a las clases más necesitadas, pero que en realidad llevaba como único fin claro, un fin político de que rerse congraciar con el pueblo, el Directorio Cívico Militar, ya que en aquel entonces no tuvo ningún fundamento jurídico o político para su existencia.-

Esta disposición gubernativa, que tuvo las riendas de nuestra Administración Pública en aquel entonces, trajo como consecuencia no el abaratamiento de la vivienda sino el encarecimiento de ella, porque los propietarios de bienes inmuebles, afectados por ese decreto, transformaron sus propiedades en zonas de parqueo, centros comerciales, teatros, gasolineras, zonas verdes, fábricas y demás construcciones - que se emplearon no a la vivienda, sino a otros fines. Si a esto agregamos que en el año de 1965 vino el terremoto del 3 de mayo a botar casi todos los mesones y casas de habitación que estaban en situaciones ruinosas, quedó el pueblo que se pretendió favorecer en la situación de vivir en tugurios y cobachas que se han proliferado e inundado en todos los rumbos de la capital y las principales ciudades del interior del país.

Es de interés fundamental en el desarrollo del presente trabajo, considerar la causa verdadera que tuvo el legislador salvadoreño para tener la facultad de poner en vigencia todas las leyes que se refieren y se han referido a inquilinato.-

Es de todos conocido el hecho de que los contratos de arrendamiento de inmuebles entre los cuales están destinados algunos para vivienda, se han regido por principios generales de derecho civil, ya que son de contratación privada en donde rige como ley fundamental lo que las partes de común acuerdo convienen, pero que debido a la fuerza de las circunstancias, ese mismo problema trascendió a tanto, que se volvió tan complejo y necesitó, por la gravedad y urgencia de su resolución transformarse en un problema de interés público, para evitar por un lado los abusos constantes de los propietarios de bienes inmuebles, que subían inmoderadamente el precio de las viviendas y por otro lado para hacer frente en forma más o menos eficaz el grave problema de poder encontrar o conservar habitaciones que se hacían cada vez más escasas y también más caras.-

Los propietarios de inmuebles destinados para viviendas constantemente subían inmoderadamente el precio de los arrien

dos, teniendo por causa la escasez cada día más aguda de los inmuebles que se destinaban a aquel fin, sin que hubiera forma legal y eficaz de poderles contener. Las Leyes de Inquilinato que sucesivamente se pusieron en vigencia, lograron en parte, contener la agudez del problema habitacional.-

Este problema no es reciente ya que las autoridades que sucesivamente gobernaron al Estado Salvadoreño les dió inquietud para resolverlo.-

En el año de 1950 el Ministerio del Interior mandó como su delegado a Don Luis Nuila López, a un Congreso Interamericano de Municipalidades que se celebró en New Orleans en donde se trató: "El Problema de la Vivienda y los Municipios", y se habló entre otros, el caso de Puerto Rico que se citó como modelo en la construcción de casas baratas; en aquel entonces se construyeron casas para vivienda tipo mínimo por el precio de \$300.00, que se debaja a los interesados para pagarlos a 10 años de plazo y a bajo tipo de interés y así subsanar desde aquella fecha las necesidades de familias obreras y campesinas portorriqueñas.=(1)

El problema de la vivienda en El Salvador, como digo, no es nuevo; El Dr. Juan Alwood Paredes en su Tesis Doctoral de 1947 al referirse al caso que nos ocupa manifestaba que: "Si mi esfuerzo pudiera contribuir a que nuestro gobierno y en general al sector capacitado de la colectividad se compenetrara de la crudeza de este problema, y en la magnitud de sus alcances en el desarrollo biológico de la misma; si se lograra despertar entusiasmo por la organización de una campaña metódica y efectiva en la que participen junto con la autoridad, la prensa, los médicos, los maestros, los financistas y los terratenientes para suplir ese mal, mis aspiraciones serían ampliamente satisfechas. =(2).

(1)= Revista del Ministerio del Interior (Ramo de Gobernación; año I, número VI, Tomo II de Sept. de 1950, Página 104.

(2)= Revista del Ministerio del Interior (Ramo de Gobernación) año I; No.VI; Tomo II del 11 de Sept. de 1950, pág.109.

La Ley de Inquilinato se consideró desde su iniciación como una ley de emergencia, porque 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 pretende 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.

Así fué como se modificó el concepto técnico jurídico que tiene el derecho civil en lo que se refiere al arriendo de inmuebles que se dedican para vivienda. Entre las principales modificaciones que se introdujeron a la legislación del arriendo fueron las siguientes:

a) El plazo se deja en forma indefinida. Al inquilino lo obliga la ley a ocupar el inmueble dentro del plazo, si se fijó alguno y éste se prorroga en forma indefinida. Las causales de desocupación las fija la misma Ley.-

b) Subsiste el contrato de arriendo por fallecimiento del inquilino aunque no hayan herederos.

c) Por ausencia prolongada del inquilino continúa con el grupo familiar.-

d) Continúa el arriendo no solo con el heredero del arrendatario sino que también con las personas que con él convivieron en el mismo inmueble y que sean sus familiares.-

e) Se limita el derecho del arrendante de poder aumentar el canon del arriendo y si lo puede hacer, sólo cuando efectúe mejoras en el inmueble, CON PERMISO DEL ARRENDATARIO; Cuando el inmueble haya tenido plusvalía mayor del 25% con posterioridad a la celebración del contrato; cuando haya una notable desproporción entre el precio del arriendo pagado por el arrendatario y lo que a éste le pagan los subarrendatarios.

f) Se exige contrato escrito a los que celebran el contrato del arriendo y se declara por la Ley al arrendante cul-

pable de la falta de ese documento y además se le impone una multa por la infracción.-

g) Se legisla en forma especial la mora en el pago del precio del arriendo.-

Todo lo dicho en el párrafo anterior, se hizo con el fin evidente de equilibrar los derechos de las personas que celebran contratos de arriendo para vivienda y ponerlos en igualdad de condiciones para la aplicación de la Ley.

Una de las funciones del Estado, en lo que se refiere al régimen económico, es fomentar y proteger la iniciativa privada, con el doble fin de acrecentar la riqueza nacional y - que los beneficios que produzca sean para favorecer al mayor número de salvadoreños.-

Tomando en cuenta estos principios, se debe legislar en forma adecuada para que las inversiones que se efectúen, tengan por resultado el producir los frutos que se tuvieron en mente, al hacer la inversión. La iniciativa privada siempre busca que la colocación de sus capitales estén seguros tanto en su inversión como en su producción.-

Ahora bien: es posible que la iniciativa privada invierta capitales para la construcción de inmuebles destinados para vivienda y resolver en parte, el problema habitacional tan agudo? La contestación no se hace esperar y es totalmente - negativa. Algunas de las razones por las cuales no se invierten capitales en la construcción de viviendas son las siguientes:

1) La percepción de la renta de los inmuebles destinados para viviendas se considera insegura.-

2) Los inmuebles destinados para vivienda están sujetos a cumplir un conjunto de disposiciones legales, que dan por resultado el alejar los capitales.-

3) Las leyes en vigencia, en lo que se refiere a inquilinato casi dan al inquilino un derecho de habitación en el inmueble, que da caracteres de copropietario.

4) Aumentan los impuestos tanto fiscales como municipales, además de los gastos de mantenimiento que son indispensables efectuar en los inmuebles destinados para vivienda y los cánones no se pueden aumentar, por estar congelados.

5) La inversión de capitales destinados para la construcción de inmuebles destinados para viviendas, teniendo por base la propiedad horizontal, se ha considerado inoperante por los economistas por carencia de financiamiento. Se toma por base para este argumento, lo aleatorio e inseguro de percibir las rentas.-

La Ley de Propiedad Inmobiliaria por Pisos y Apartamentos publicada en el Diario Oficial número ciento noventa, Tomo ciento noventa de fecha veintisiete de Febrero de mil novecientos sesentiuno, lleva como fin, buscar formas y medios de resolver, en parte, el problema habitacional en el país.

ESA LEY HASTA LA FECHA ESTA DORMIDA. TIENE MAS DE DIEZ AÑOS DE ESTAR EN VIGENCIA, DE QUE?

Una de las formas como el Estado Salvadoreño podría interesar a la iniciativa privada para que invierta sus capitales en la construcción de vivienda mínima y media, es modificando en forma adecuada la Ley de Inquilinato para que se vuelva ágil, pronta, operante, eficaz y que también la inversión de capitales en la explotación del arriendo de bienes inmuebles tenga segura la percepción de la producción o sea la renta.-

Al tener estos alicientes la Ley de Inquilinato, las inversiones se efectuarían con mayor auge y se mejorarían notablemente las habitaciones.-

Las casas para vivienda en lo general y los mesones específicamente, no reúnen las condiciones indispensables y necesarias para que se pueda vivir dignamente, pero al fomentar el Estado con Leyes adecuadas las inversiones para la construcción de viviendas de precio mínimo, se mejorarían notablemen-

te las situaciones en que actualmente vive la clase pobre - que es la que más necesita esa clase de moradas.-

Poco más del noventa y ocho por ciento de los juicios de inquilinato, tienen por causal la mora en el pago del - precio del arriendo y eso nos dá una idea clara de que los inquilinos demandados, en su mayoría, no cumplen con sus obligaciones en lo referente al pago de la renta. La Ley de Inquilinato debe contener disposiciones claras y precisas en el sentido de proteger por todos los medios posibles a los - inquilinos que pagan sus alquileres y cumplen además, todas sus obligaciones.-

La efectividad de la Ley de Inquilinato debe ser rígida con los inquilinos morosos en el pago de la renta.-

No se crea que con lo dicho anteriormente de la noche a la mañana se habrá resuelto el problema habitacional. En la resolución del problema que nos ocupa entran en juego fenómenos políticos, sociales, económicos, jurídicos, etc, todos los cuales se entrelazan y combinan y lo vuelven más complicado y de consiguiente su solución más difícil. Siempre es - necesario empezar para terminar.-

La construcción de viviendas se declara de interés social y se impone al Estado la obligación de que al mayor número de familias salvadoreñas lleguen a ser propietarias de . sus viviendas. Artículo 148 de nuestra Constitución Política.

Sería ideal que todas las familias salvadoreñas poseyéramos cada una su respectiva vivienda, pero como esto es materialmente imposible, por lo menos debemos buscar los medios adecuados para que las viviendas que se encuentran sirvan para el fin de dar albergue al ser humano en una forma digna y tengan el mismo fin, las que se construyan en lo sucesivo.-

La construcción de viviendas para personas que carecen en absoluto de recursos, que viven unicamente de su trabajo personal, se podría mejorar notablemente si el Estado procurara dar facilidades para su desarrollo, cosa que no la hemos

visto sino en forma muy esporádica y cuando las personas favorecidas en darles viviendas, tienen poco más o menos medios o recursos para poder cumplir las obligaciones que les imponen las instituciones autónomas o de crédito, encargadas de ello. El Instituto de Vivienda Urbana por si solo es incapaz de resolver el problema, no obstante que da facilidades a los interesados en fijarles cuotas mínimas como precio de los arriendos mensuales y siempre hay morosos que tienen retardados los pagos de 2,4,8, y hasta 12 meses de no pagar sus cuotas y el Instituto se ve en el duro caso de seguir los trámites de desocupación. Hay cientos de juicios por mora en el pago que actualmente sigue el Instituto.-

Para poder opinar que la Ley de Inquilinato al ser operante contribuiría a que la iniciativa privada se interese en forma efectiva en la construcción de inmuebles destinados para vivienda, he tenido la observación efectuada en empresas particulares, Instituciones autónomas y aún en el mismo Gobierno.-

Por ejemplo:

1o) La Compañía de Alumbrado Eléctrico de San Salvador, que al inicio de sus actividades empezó con un capital de poco más o menos de medio millón de colones, a la fecha es una empresa de sólido prestigio, con un capital de 63.950.187 colones y que siempre va en constante superación. Cual es la causa de ese progreso? sencillamente de buena administración y que todos los usuarios le pagan sus servicios y los que no lo hacen en forma voluntaria, tiene la compañía los medios adecuados y cohercitivos de poderlos conminar para que lo efectúen.-

2o) Cuando El Estado Salvadoreño, en el Ramo de Gobernación tenía a su cargo la Dirección General de Telégramos y Teléfonos, este servicio se prestaba en pésimas condiciones; los usuarios constantemente hacían reclamos por lo malo del servicio y no había modo ni forma de mejorarlo. Este mismo -

servicio se denominó después Dirección General de Telecomunicaciones y tenía las mismas atribuciones y continuó con los mismos defectos. Cuál fué, en parte, lo malo del servicio? Que los usuarios no pagaban los servicios que les prestaban en la forma que estaba reglamentada, ya que el Estado no es buen administrador.-

• No era raro que hubo abonados que debieron por los servicios que se les prestaron 4, 6, 8, 10 meses y hasta un año sin que existiera un medio eficaz de cambiar la forma de cobros y que los usuarios hicieran los pagos en forma puntual. Actualmente esos servicios están encomendados a ANTEL y los servicios prestados, además de ser más completos han mejorado en más de un ciento por ciento. Cuál es la razón de ese cambio? Mejor Administración y desde luego que todos los usuarios pagan los servicios que se les presta y si no lo hacen en forma voluntaria, Antel tiene medios adecuados y eficaces de poderlos continuar que lo hagan por medio de disposiciones legales de su Ley Orgánica.-

3o) El servicio de aguas de la capital cuando estaba bajo la vigilancia de la Alcaldía Municipal de esta ciudad, se prestaba en condiciones pésimas, y por otro lado los usuarios se retrasaban no meses sino años en el pago del servicio, y hubo casos en que pagaban los servicios hasta que necesitaban solvencias para vender los inmuebles. No fué raro que en algunos casos, hubo contribuyentes que debían impuestos municipales pero que en virtud de sus compadrazos, miembros de partidos políticos en turno o recomendaciones de altos funcionarios públicos en funciones, conseguían solvencias. Actualmente ese servicio de aguas de toda la República está prestado por ANDA y como Institución Autónoma que es, tiene su Ley Especial con disposiciones pertinentes para que los usuarios paguen religiosamente sus cuotas. No vamos a decir que sólo porque los usuarios pagan con puntualidad sus cuotas ha mejorado el servicio. No, eso sería un grave error y mucha ignorancia. Los millones que ANDA ha gastado en mejorar los ser-

vicios son muchos, pero lo que si quiero recalcar es que ANDA no tiene ninguna contemplación con los morosos a quienes les suspende los servicios en los términos que su misma Ley determina, habiendo un recargo por la nueva conexión del servicio. Las Alcaldías Municipales de toda la República nunca tuvieron esa facultad.

4o) La Ley de Impuesto Sobre la Renta que estuvo en vigencia hace poco más o menos veinte años, no tenía disposiciones legales pertinentes para hacer que los contribuyentes pagaran sus impuestos en forma pronta y eficaz y los tributarios se acercaban a la oficina respectiva solo cuando les urgía - alguna solvencia para un negocio. Los contribuyentes que pagaban sus impuestos en la forma y tiempo que la ley en vigencia ordenaba fueron muy pocos y como digo, solo cuando la necesidad los obligaba a ello. Vinieron desde 1950 a la fecha las constantes y sucesivas modificaciones y nuevas Leyes para la recolección del impuesto sobre la Renta, hasta la actual que contiene disposiciones en las que impone a los Contribuyentes, multas, intereses y recargos si no pagan sus obligaciones en las fechas que la misma Ley determina. Que ocurre en la actualidad? Que los contribuyentes pagan con más puntualidad - sus impuestos, y si no lo hacen gestionan prórrogas, porque de lo contrario, tienen que pagar las sanciones a que se hicieron acreedores por su retardo.-

Nótase que tanto la Alcaldía Municipal, ANDA, ANTEL y - Compañía de Alumbrado Eléctrico, aunque los usuarios, contribuyentes o los que reciben los servicios, no cancelan sus - deudas en la fecha y forma en que está estipulado o convenido o determinado por la Ley. SIEMPRE PAGAN LAS DEUDAS PENDIENTES.-

Si se deben impuestos sobre la Renta, la Dirección respectiva no da solvencia. ANDA y ANTEL no reinstalan los servicios si no se cancelan las cuentas. La Compañía de Alumbrado Eléctrico no reinstala el servicio sin que antes le hayan

cancelado las deudas que estaban pendientes.-

Que sucede cuando un inquilino moroso desocupa un inmueble que le sirvió para vivienda a él y a su familia?. Los cánones del arriendo que quedó debiendo el inquilino están perdidos para el arrendante. Se me podrá objetar que al dueño de la casa le queda su derecho para demandar al inquilino moroso por la "VIA JUDICIAL RESPECTIVA", pero esa objeción carece de fundamento para quién ya conozca lo que significa esa "VIA JUDICIAL RESPECTIVA", que lleva consigo un juicio civil ordinario que contiene un conjunto de tardanzas, trabas, pérdidas de tiempo y al final, la incertidumbre de hacer efectivo el fallo. Al dueño de la propiedad desocupada sólo le queda reparar los daños ocasionados por el uso del inmueble; pagar los impuestos y tasas que lo gravan como agua, tren de aseo, luz, teléfono y muchas veces hasta pagar el impuesto sobre la Renta que recae sobre los cánones que el propietario no percibió y que sí son considerados como - ingresos efectivos para determinar la renta imponible de los contribuyentes, por los señores Peritos de la Dirección General de Contribuciones Directas.-

De todo lo dicho se desprende lógicamente que al actualizar la Ley de Inquilinato, tanto el gran capital como el mediano y pequeño, se interesarían por hacer inversiones para la construcción de viviendas las que serían modernas, funcionales, higiénicas y más que todo baratas.-

En la actualidad hay suficiente capital salvadoreño para la construcción de viviendas. Las cuentas de ahorro de los - Bancos comerciales pasan de los 500 millones de colones y si están en esa forma, es porque los ahorrantes la consideran - la única segura. Hay suficiente mano de obra calificada que necesita fuentes de ingreso, lo mismo que infinidad de materiales para hacer toda clase de construcciones; no hay posibilidades de otra guerra internacional que pudiera causar - perjuicios como lo hizo la segunda guerra, con todas sus con-

secuencias, como fueron la escasez de toda clase de materiales, entre ellos los de construcción, falta de capitales para la inversión; no existía suficiente mano de obra calificada y además, el comercio estaba restringido. Todas esas causas han desaparecido.

Por ser indispensable y necesario que la tramitación de los procesos de inquilinato se cursen con suficiente celeridad y precisión urge adicionar a la Ley en el sentido de que una vez interpuesta la demanda, deberá ser impulsado de oficio el resto del trámite para que la administración de justicia sea pronta, dejando únicamente el resolver a petición del propietario del inmueble, pedir el lanzamiento del inquilino e imponiendo sanciones pecuniarias al funcionario que no resuelve dentro de los términos que la Ley fija. Con tales sanciones se evitaría la práctica de engavetar juicios en forma indefinida, escudándose en que no se pueden tramitar de oficio.-

El principio de que una vez interpuesta la demanda el proceso se impulsará de oficio ya está consignado en otras Legislaciones Salvadoreñas como por ejemplo en el Código de Trabajo el artículo 329 dispone que: "Interpuesta la demanda, el proceso será impulsado de OFICIO".-

En la misma forma lo estatuye también la Ley de Procedimientos Especiales sobre Accidentes de Tránsito en su Art. 6 al disponer que: "El Juez que por cualquier medio tenga conocimiento de un accidente de tránsito en que resultaren daños personales, está obligado a iniciar de OFICIO el informativo correspondiente.

Como seres humanos que somos, estamos en constante cambio provocado por la época, que ha medida que vanza se vuelve más grande y más compleja lo que hace cambiar, modificar o variar los conceptos clásicos en todos los órdenes de la vida social de los pueblos; de allí la necesidad de las constantes modificaciones que es necesario introducir a todas las

actividades de la Sociedad en general. Lo dicho es suficiente para poder intentar una o varias modificaciones sin que por ello podamos decir que estamos en la verdad, que en todos los órdenes ansiamos.-

Debemos buscar las formas o medios de acoplar las Legislaciones en vigencia a los cambios sociales y eso es precisamente lo que debemos hacer con el proceso de inquilinato en vigencia. Acoplarlo a las necesidades actuales de la Sociedad Salvadoreña. Con intentarlo nomás, ya es algo en el camino de la superación.-

C A P I T U L O IEL PROCESO EN GENERALCARACTERISTICAS FUNDAMENTALES.

FINES QUE PERSIGUE:

Todas las sociedades, desde las simples hasta las más complejas, están regidas por un orden total de principios y normas que regulan su subsistencia, organización, desarrollo y perfeccionamiento, y como consecuencia, para el mejor logro de sus fines, se descomponen en organismos, instituciones o sistemas que forman parte de todo el engranaje social, pero que cada entidad individual tiene su particular modo o forma de desenvolverse, según sea la necesidad que le toca satisfacer. De esta división de trabajo se van formando a medida que la sociedad evoluciona, instituciones de carácter religioso, artísticas, políticas, jurídicas, etc. En este conjunto de actividades en que se desenvuelve el hombre, la naturaleza y la sociedad misma en que actúa, lo ha dotado de entera libertad para que ejercite su actividad y logre sus fines, pero desde luego, sin perturbar el orden que existe en todo el conglomerado social y respetando al mismo tiempo los derechos de todos y cada uno de sus semejantes. Hay casos en que el hombre, en el ejercicio de su libertad, se extralimita en su actividad y perturba el orden social existente. Esta perturbación puede afectar cualquiera de todas las actividades que tiene el orden social pre-establecido. La perturbación puede variar en grado de intensidad y de daño que cause a los miembros de la Sociedad y a ésta misma. Los medios de que se vale la Sociedad para volver a su estado normal, son múltiples, según sea la intensidad del daño causado y los organismos afectados. Uno de los medios de que se vale la Sociedad para el logro de su normalidad es lo que denominamos sanciones, las cuales pueden ser morales, religiosas, económicas, jurídicas, etc., etc., según sea la institución u or-

ganismo afectados.-

En lo que se refiere específicamente al orden jurídico, nos encontramos con que hay normas que mantienen el orden social ya establecido; otras que tienen por objeto mantener la seguridad social; otras normas que regulan las relaciones de la sociedad con sus miembros y la de éstos entre sí; etc., = etc.- Todas las normas jurídicas tienen por base principios de justicia. Unas normas regulan derechos y dan obligaciones; unas dan facultades, otras sujeciones o cargas. Siempre la norma jurídica contiene un mandato que lo da en forma general y abstracta y que lleva siempre por fin, tanto la conveniencia como la convivencia social.-

Uno de los medios por los cuales la sociedad busca restablecer el orden social cuando este es perturbado, es la aplicación de la norma adecuada, pertinente y eficaz y el medio material es el proceso.- También el proceso sirve para que la Sociedad busque los medios adecuados para mejorar, transformar o modificar el orden jurídico ya establecido por ella misma o en las relaciones de las personas entre sí lo mismo que los organismos que la integran; también el proceso ha sido creado para que los particulares no pretendan hacerse justicia por su propia voluntad, sino que es necesario que busquen la autoridad competente para que les reconozca sus derechos.-

El fin más general que puede perseguir el proceso, es la realización del derecho objetivo, sucediendo en muchas ocasiones que no llena tal fin, sino que por el contrario se inicia el proceso por su violación, como en los casos de aplicación de las leyes penales que se inician los procesos cuando hay una norma quebrantada y hay que imponer la sanción para su restablecimiento.-

Se ha considerado también que el proceso en sí, no tiene ningún fin sino que éste lo persiguen las partes que en él intervienen. Cada parte en el juicio busca que sea reco-

nocido su derecho y el Estado lo que hace es reconocer el derecho de parte de quién lo tenga o lo que es lo mismo la realización del derecho.-

De lo dicho anteriormente concluimos que el concepto de la palabra proceso tiene varias acepciones, que varían según las características y fundamentos del hecho a que se refiere.

Considero que es indispensable buscar el concepto más amplio de la palabra "PROCESO" con el fin de que sepamos todo su general significado para luego determinar el concepto que nos interesa en el presente estudio.-

El concepto más general de la palabra "PROCESO", es aquel que significa un conjunto de fenómenos, hechos, sucesos, acontecimientos, etc, que ocurren en el tiempo y se concatenan unos a otros, manteniendo entre sí, una o varias relaciones. Al entenderse así el concepto de "PROCESO", se usa tanto en las ciencias naturales como en las ciencias jurídicas. En las ciencias naturales se dice que hay procesos físicos, químicos, biológicos, cósmicos y en las ciencias del Derecho decimos que hay procesos jurídicos, los cuales pueden ser civiles, penales, mercantiles, laborales, etc. Para que haya proceso, no sólo es necesario que unos hechos, fenómenos, sucesos, etc. se sucedan en el tiempo, sino que es necesario fundamentalmente que tengan entre sí, uno o varios vínculos que los hagan formar una sola unidad y que todos tengan o lleven un solo fin. El fin que lleva el proceso puede ser motivado por una causa determinada que lo genera.

De este concepto de la palabra "PROCESO", podemos sacar algunas de sus características fundamentales, a saber: a) la iniciación de un hecho, suceso, acto, fenómeno, acontecimiento, etc., que es seguido de otros, hasta su terminación o suspensión; b) los genera una causa determinada; c) llevan un mismo fin; d) forman una sola unidad; e) un suceso, acto, hecho, etc., genera o da base para que se inicie el siguiente y así sucesivamente hasta quedar concluida la evolución en su totalidad; f) los hechos que no están vinculados y no lle

van el mismo fin son fenómenos distintos y no forman proceso; g) el proceso por lo general es una serie de acontecimientos que dan la idea de avance o progreso.-

En vista del concepto tan amplio que tiene la palabra - "PROCESO", llegamos al entendimiento de que el principio o la necesidad que lo genera o inicia, se concatena en forma específica a la materia a que se refiere y al fin que persigue. Un proceso físico sería por ejemplo, la transformación de la madera como materia prima, en producto industrial elaborado. Para llegar a ese estado, la madera es sometida a un conjunto de cambios a los que se le agrega una o varias substancias, las que se someten a su vez, en conjuntos a otras modificaciones, hasta llegar a la materia elaborada. Todos los cambios que se le dan a la materia prima, están sujetos a determinados sistemas o planes, para esperar de ellos el fin que se persigue. Lo que decimos de la madera lo podemos decir perfectamente de cualquier otro producto de la naturaleza, como los metales, etc, o los productos de la agricultura e industria y aplicable por consiguiente a las ciencias naturales en general.-

Los procesos jurídicos los distingue la finalidad que persigue y que configuran la institución de que se trata.- lo constituyen una serie de hechos jurídicos que se suceden unos a otros, los cuales se concatenan todos entre sí, para lograr el fin que se quiere obtener de ellos. De este concepto amplio podemos decir que hay procesos legislativos, administrativos y judiciales.-

Se inicia un proceso Legislativo, por ejemplo, cuando - por la iniciativa de ley que da a los Diputados de nuestra Asamblea Legislativa, el Art. 50 de la Constitución Política, uno de ellos presenta un proyecto de ley, el cual después de pasar por la Comisión respectiva y que ésta lo estudie y dé su informe, el Pleno de la Asamblea lo discute y a prueba y además, oportunamente, dentro del término legal, lo traslada al Poder Ejecutivo para su sanción o lo que sea per-

tinente.-

Se inicia un proceso administrativo, por ejemplo, cuando un contribuyente presenta a la Dirección General de Contribuciones Directas, en la Sección respectiva, su declaración de Renta y Vialidad y ésta es pasada para su investigación a la Sección Pericial, quién después de hacer los valúos correspondientes lo pasa a las otras oficinas de la misma Dirección, hasta determinar en definitiva el monto total que debe pagar el contribuyente.-

Tanto el proceso legislativo como el administrativo, contienen informes, detalles, resoluciones, notificaciones, etc, que llevan un solo fin; están concatenados unos a otros y en total forman una sola unidad.-

El proceso judicial se ha considerado generalmente, como el proceso modelo, entre todas las acepciones que se tienen del mismo y siempre que se habla de proceso, casi todos entienden, el judicial y se refieren a las actividades de los Juzgados y demás tribunales que administran justicia.- El proceso jurisdiccional es considerado por excelencia como la "ACTIVIDAD" que desarrollan los Juzgados, para que ante ellos se pida justicia y al mismo tiempo la obtenga el que tiene derecho a ella. Se considera que con el proceso jurisdiccional se desarrolla la actividad del Estado que se refiere a impartir justicia. Se ha creído también que ésta función jurisdiccional es privativa de los Tribunales de Justicia, aunque eso no es cierto, porque perfectamente pueden ejercer esa actividad del Estado, el Poder Legislativo; también el Poder Ejecutivo y en algunos casos aislados hasta los particulares.-

Ejerce jurisdicción el Poder Legislativo al decretar, interpretar, reformar y derogar las leyes, facultades que le son propias de conformidad con el numeral doce del Art. 47 de la Constitución Política de la República de El Salvador; o cuando declare que "SI HAY O NO HAY LUGAR A FORMACION

DE CAUSA", por los delitos que responden ante ese cuerpo, los funcionarios a que se refiere el Art. 211 de nuestra Constitución Política, y que son: El Presidente y el Vice-Presidente de la República, los Designados a la Presidencia, los Ministros y Sub-Secretarios de Estado, los Magistrados de la Corte Suprema de Justicia, y de las Cámaras de Segunda Instancia, el Presidente y los Magistrados de la Corte de Cuentas de la República; el Fiscal General de la República; el Procurador General de Pobres, los Miembros del Consejo Central de Elecciones y del Consejo Superior de Salud, y los Representantes Diplomáticos, responderán ante la Asamblea Legislativa por los delitos oficiales y comunes que cometan.-

Ejerce jurisdicción también el Poder Ejecutivo al sancionar, promulgar y publicar las leyes y hacerlas ejecutar, facultades que le son concedidas como propios de su jurisdicción, de conformidad con el numeral tercero del Art. 78 de la Constitución Política de El Salvador.-

Expresamos que ejercen jurisdicción tanto el Poder Legislativo como el Ejecutivo, en el supuesto de que entendemos el concepto de jurisdicción, como la facultad de decir el derecho, reglamentando las relaciones sociales de los ciudadanos, dándole nacimiento a la norma o también cuando le da su aplicación.- Ejercen jurisdicción también los particulares en los juicios arbitrales. De lo dicho anteriormente se desprende que el proceso jurisdiccional no siempre es el judicial.-

La característica del proceso judicial es el fin que persigue, cual es la realización del derecho; su reconocimiento; muchas veces sus modificaciones. También con el proceso se persigue el cumplimiento o aplicación del derecho.- Desde este punto de vista se ha considerado al proceso en distintas formas, a saber: como un contrato; como un cuasi contrato; una relación jurídica; una situación jurídica; una entidad jurídica compleja y por último se ha concebido -

el proceso como una institución.-

EL PROCESO COMO CONTRATO:

Como sabemos: contrato es una convención en virtud de la cual una o más personas se obligan para con otra u otras, o recíprocamente, a dar, hacer o no hacer alguna cosa, es - decir, que entre las personas que intervienen en la celebra- ción del acto, hay un acuerdo total de voluntades en todos los términos y cosas que se han puesto en juego en el con- venio. Este convenio se ha determinado después de que las - partes han sopesado el pro y contra de los intereses que - entran en juego por cada una de ellas. En el proceso se ha querido ver que hay un acuerdo de voluntades y por ello es que se le ha querido asemejar al contrato y considerarlo co- mo uno de ellos. Para poder tener una idea del porque de e- sa semejanza hay que remontarse a la época en que estuvo en vigencia el Derecho Romano, cuando el proceso se desenvolvía como una deliberación entre las partes, ante un funcionario que ejercía jurisdicción, que generalmente fué un Magistrado o Pretor.- Para llegar a esa deliberación, las partes tenían que estar de acuerdo para comparecer ante el Magistrado, y éste en virtud de sus facultades jurisdiccionales podía re- solver la controversia.- Como entre las partes había un a- cuerdo para la comparecencia ante el Magistrado, de ello se derivó la conveniencia de considerar al proceso como contra- to.- Hay que considerar también que en la vigencia del Dere- cho Romano, hubo fórmulas sacramentales que las partes te- nían que saber y expresar en el momento oportuno, ante el - Magistrado y que después de la deliberación, el funcionario resolvía la litis.- Ni aún en aquella época existía con cla- ridad la idea de contrato, ya que una parte conminaba a su contra-parte a contestar sus reclamaciones para que el fun- cionario resolviera en definitiva y si el demandado no que- ría comparecer voluntariamente, se ponían testigos para com- probar su negativa y las consecuencias que de ello resulta-

ren.- No en todas las épocas del Derecho Romano fué lo mismo, porque ya en tiempo del Derecho de Justiniano, fué solo una ficción, para que el proceso pudiera seguir adelante.- La voluntad de las partes que se sujetan a la tramitación de un proceso, no obedecen al proceso mismo, sino que a la obligatoriedad de la Ley, que todos los miembros de una sociedad están obligados a respetar. No hay tal acuerdo de voluntades puesto que, generalmente, la parte demandada comparece ante el funcionario que conoce del proceso, en contra de su voluntad y si es sujeta a las resultas del juicio es por la misma obligatoriedad de Ley a que antes aludimos.-

EL PROCESO COMO CUASICONTRATO:

Cuando la parte a quién se le pide algo, comparece a contestar los cargos que se le imputan en el escrito de demanda, se ha considerado que esta comparecencia voluntaria ha sido el resultado de un acuerdo entre demandantes y demandado, que bien se puede considerar como tácito, en relación con el resultado final del juicio o litis que se ha formado entre ellos y se ha llegado a considerar que tal acto ha generado un punto de partida, de común acuerdo por ambas partes que da vida a obligaciones recíprocas entre ellas. Del hecho de estar de acuerdo en su iniciación se deduce que tienen que aceptar también el resultado final de la litis y de todos los artículos o incidentes que contenga en todo su desarrollo.-

Como este acuerdo tácito no es contrato y lo que las partes han hecho no es más que el ejercicio de su derecho, se ha querido equiparar tal situación al contrato mismo y para denotar su diferencia se ha convenido en llamar a ese hecho "CUASICONTRATO".- Puede ocurrir y ocurre generalmente que el demandado no comparece a contestar los cargos que se le han formulado, no obstante el llamamiento formal que se le hizo para que comparezca a contestar la demanda. En esta situación para perfeccionar el cuasicontrato, se le declara

contumaz y se sigue el juicio en rebeldía. En esta situación no se ha expresado ni en forma tácita ninguna voluntad y esta falta de expresión se suple considerando que el demandado acepta los resultados del juicio o litis, porque confía tanto en la rectitud de la Ley como del funcionario que la aplica. Antiguamente se consideraba que la falta de perfeccionamiento del cuasicontrato de litis contestación, impedía la continuación del proceso y la terminación de la instancia y como consecuencia el funcionario o juez no podía en definitiva dar su decisión final. El fundamento de la obligatoriedad del proceso, desde su iniciación hasta su terminación - está en la Ley, como fuente de obligaciones y no en supuestos que solo tienen por causa doctrinas buscadas para poner en duda lo que está claro.-

EL PROCESO COMO RELACION JURIDICA:

Quando en términos forenses hablamos de relación jurídica, damos a entender que la expresión se refiere a la conexión o correspondencia que une o liga a los sujetos de un proceso, sin que se confundan entre sí. En esta relación jurídica no sólo se toman en cuenta la parte actora y la demandada, sino que además, el juez ante quien se dirigen las partes para hacer valer sus derechos y buscar la solución al problema de intereses en pugna. El juez por su parte, actúa en su esfera de acción, poniendo en juego las facultades que le da su jurisdicción.- La relación jurídica, es: "La ordenación de la conducta de los sujetos del proceso en sus conexiones recíprocas; el cúmulo de poderes y facultades en que se hallan unos respecto de otros", manifiesta en sus Fundamentos del Derecho Procesal Civil, Eduardo J. Couture, Tercera Edición, página 134.- La relación jurídica, en su concepto más amplio se considera como un total de vínculos que existen del Juez a cada una de las partes y de cada una de éstas para con el Juez y entre sí. Todos éstos vínculos a medida que se van sucediendo van produciendo sus

efectos, que éstos a su vez producen otros hasta dar por - terminada la vida del proceso, con la resolución definitiva de los intereses en pugna.-

EL PROCESO COMO SITUACION JURIDICA:

Los individuos como miembros de una sociedad, están obligados a cumplir todas y cada una de las normas o reglas de conducta que les impone la sociedad para el buen desempeño de todas sus actividades. Este conjunto de reglas o normas se imponen también a los funcionarios cuando desarrollan sus actividades, entre los cuales están incluidos los jueces que por regla general administran justicia. Cuando no hay - ninguna alteración a las normas, éstas permanecen en una - forma estática, pero cuando viene la iniciación del proceso, este derecho estático se vuelve dinámico y cambia lo esencial de su estructura pues en tal situación, ya no se podrá hablar de los derechos de cada una de las partes del proceso, sino de las posibilidades que cada una tenga de ser reconocido su derecho por la sentencia que pronuncie el juzgador. Desde que se inicia la demanda o lo que es lo mismo, - desde que se inicia el proceso, hay para las partes que intervienen, una especie de incertidumbre; de posibilidades y por esa razón es que se excluye el concepto de relación jurídica del proceso y se sustituye por el de SITUACION, en - que tanto las partes como el Juez están obligados a respetar el orden jurídico. Este fenómeno de la incertidumbre que da el proceso, es a lo que se ha dado en llamar, el proceso como situación jurídica. Con esta doctrina no se considera al proceso como lo que debe ser sino lo que resulta en la - realidad, cuando el proceso no se sigue por las reglas de derecho. Por otro lado, lo que podríamos llamar "SITUACION" es el resultado final del proceso y no cada una de sus partes. Se presentan situaciones en que se reconoce el derecho a una de las partes, que se legitima únicamente por la habilidad en seguir el proceso y no porque haya realmente tenido

derecho.-

Lo aliatorio del resultado del proceso es a lo que se denomina situación jurídica, o sea el resultado final y no el proceso mismo que consta de muchas partes anteriores a su conclusión.-

EL PROCESO COMO ENTIDAD JURIDICA COMPLEJA:

Hemos dicho anteriormente que una de las características fundamentales del proceso es que está formado por un conjunto de elementos que se encuentran unidos entre sí y que como una de las características de casi todas las instituciones jurídicas como la propiedad, la pena, el matrimonio, la asamblea, el gobierno, etc, están formadas también por un conjunto de elementos que se encuentran fuertemente vinculados, es que con sobrada razón se ha dado en llamar también el proceso como una entidad jurídica compleja. A medida que ha ido progresando el desarrollo del proceso, se ha diferenciado y tomado forma peculiar hasta llegar a ser considerado tal como dejamos expresado anteriormente.-

Si pensamos en dividir el proceso en todos sus elementos simples que lo forman, llegamos a ver con claridad que está formado por un conjunto de partes pequeñas que lo integran en su totalidad y que todos forman una sola unidad que es el ente jurídico complejo que se pretende ver.

EL PROCESO COMO INSTITUCION:

Institución es el conjunto de actividades que están relacionadas entre sí y que les une un vínculo común que tiene una finalidad específica. La institución contiene elementos fundamentales, de los cuales se derivan ramificaciones que los complementan y al mismo tiempo la hacen más compleja, dándole fisonomía propia. La palabra institución

tiene varias acepciones, siendo la más simple la que equivale a instituto, creación, organización y así decimos que el matrimonio es una institución; que la propiedad es otra institución, y es en ese sentido que se dice que el proceso es una institución. "En esta acepción primaria y elemental, podemos decir que el proceso es una institución; un conjunto de actos, un método, un modo de acción unitario, que ha sido regulado por el derecho para obtener un fin. Nadie dudará en ese sentido, de que cuando se dice que el proceso es una institución, se emite una proposición correcta. Equivale a decir que es un instituto, una creación del derecho para lograr uno de sus fines". Eduardo J. Couture. Fundamentos del Derecho Procesal Civil. Tercera Edición, página 144.-

Después de hacer una relación suscita de los distintos modos de ver el desarrollo de la palabra proceso, somos de opinión que el proceso es más que todo, una RELACION JURIDICA. Este concepto es el que mejor encaja en todos los pormenores de la vida del proceso.-

El proceso, como un elemento esencial en la vida del Derecho, ha sido definido por jurisconsultos en distintas formas y por ello solo me limitaré a citar las definiciones que considero más adecuadas a nuestro estudio.-

PROCESO: "El conjunto o agregado de los autos y demás escritos en cualquier causa civil o criminal. Fulminar el proceso es hacerlo y sustanciarlo hasta ponerlo en estado de sentencia. Vestir el proceso es formarlo con todas las diligencias y solemnidades requeridas por el derecho." Diccionario Razonado de Legislación y Jurisprudencia por Joaquín Escriche. Edición de 1931.

Con esta definición se puede entender por proceso:

a) Serie de actos que se realizan en conjunto para sustanciar algún juicio, ante un tribunal o juzgado y con un fin determinado, que puede ser civil, penal, laboral, mercan

til, etc.

b) Se puede entender también como causa, juicio, diligencia de distinta naturaleza.-

Calamandrei dice que el proceso es: "Una serie de actos coordinados y regulados por el Derecho Procesal, a través de los cuales se verifica el ejercicio de la jurisdicción.

Para Ugo Rocco, el "Proceso es el conjunto de las actividades del Estado y de los particulares con las que se realizan los derechos de éstos y de las entidades públicas, que han quedado insatisfechas por la falta de actuación de la norma de que derivan".-

Carnelutti dice que: "Es el conjunto de todos los actos que se realizan para la solución de un litigio; procedimiento es la combinación de los diversos actos que se deben realizar para la solución de un litigio. Proceso sirve para denotar un máximo; procedimiento un mínimo; a formar el primero contribuye la idea de conjunto; a formar el segundo la idea de combinación." "El proceso, como procedimiento, indica una serie o una cadena de actos coordinados para el logro de una finalidad. Especialmente existe proceso siempre que el afecto jurídico no se alcance con un sólo acto, sino mediante un conjunto de actos, cuando cada uno de ellos no puede dejar de coordinarse a los demás, para la obtención de la finalidad."

Guasp, después de hacer un análisis de la palabra proceso llega a la siguiente definición: "El proceso es una serie o sucesión de actos que tienden a la actuación de una pretensión mediante la intervención de los Organos del Estado instituidos especialmente para ello". Todas estas definiciones han sido tomadas del Diccionario de Derecho Procesal Civil de Eduardo Pallares, Segunda Edición de la Edición de 1956.-

He copiado algunas de las definiciones que se refieren

al proceso civil especialmente, porque el proceso de inquilinato actual, no es más que una de sus variantes, pero siempre con los mismos principios que regulan todos los Procedimientos Civiles.-

Un proceso se desarrolla poco más o menos en la forma siguiente: se inicia por la presentación de la demanda por el actor, al Secretario del Juzgado, quién le pone la razón de la presentación al margen de la petición. Sigue la resolución que pronuncia el Juez. El Notificador del Juzgado hace saber al demandado las pretenciones del actor. El demandado a su vez contesta los cargos que se le imputan. La presentación de documentos y testigos que hacen ambas partes y por separado, con el fin de comprobar sus derechos, dentro del término probatorio, etc., etc.- Todos éstos actos tomándolos cada uno de ellos por separado, forman una unidad y al mismo tiempo todos ellos en conjunto, por estar vinculados entre sí, forman un proceso. Cuando se inicia un acto, obligatoriamente ocurre el siguiente y éste a su vez, genera otro y así sucesivamente hasta completar la total evolución. Una vez que un acto se ha verificado, ya no se pueden cambiar los anteriores, porque han quedado ya firmes, fijos, inamovibles, por ejemplo: en un juicio que está abierto a pruebas la parte actora ya no puede variar las pretenciones que contiene su demanda y por otro lado, la parte demandada está en la obligación de continuar actuando como tal en el proceso, sin hacerlo retroceder alegando nuevas excepciones delatorias, porque ya pasó el término en que se pudo hacer. De la misma manera una vez que ha concluido el término probatorio, las partes ya no pueden presentar pruebas, salvo las excepciones legales que la misma Ley determina. Sobre este particular, hay que hacer constar que la conclusión del término probatorio se refiere generalmente a la presentación de testigos, ya que fuera de ese término pueden hacerse inspecciones; ampliar las declaraciones de testigos ya examinados; presentar documentos, hacer peritajes; presen-

tar posiciones, diligencias éstas que se pueden practicar antes de que se haya pronunciado sentencia definitiva, artículos 270; 364; 368; 376; 395; 316, todos Pr, y aún se pueden presentar en Segunda Instancia. Lo dicho anteriormente se refiere al Código de Procedimientos Civiles. En el Juicio Laboral, una vez mandado a cerrar el proceso, - las partes ya no pueden presentar ninguna clase de prueba. Artículo 358, Código de Trabajo.-

Generalmente todo proceso termina con la resolución final, o sea el fallo definitivo. Se presentan casos en - que el proceso no llega hasta esa fase de la evolución, - sino que queda suspendido o sin ningún efecto. El sobreseimiento en el proceso Penal, para el caso, lo suspende ya en forma definitiva o en algunos casos en forma temporal.-

C A P I T U L O I IJUICIO DE INQUILINATO:

El proceso de Inquilinato, comunmente llamado juicio de inquilinato, surgió a la vida del Derecho Procesal Salvadoreño, por causas apremiantes que necesitaban resoluciones inmediatas, las cuales fueron provocadas por la excesiva demanda de viviendas, por un lado, y por otro la escasez de las mismas, lo que provocó un total desequilibrio entre la oferta y la demanda de inmuebles dedicados con el fin exclusivo de que produjeran renta.-

Generalmente los inquilinos estaban sin ninguna protección contra el abuso constante que hacían los dueños de vivienda, para obligar a sus inquilinos a aumentar el pago del precio del arriendo o los compelián a desocupar para aumentar en forma desmedida el canon a los nuevos moradores.-

Llegó a tal grado la escasez de viviendas que los mismos inquilinos por su propia voluntad le aumentaban el precio del arriendo al dueño de la casa, para que no les pidiera la desocupación y cuando una vivienda estaba desocupada, con mucha facilidad el dueño del inmueble podía aumentar el canon al doble, con el nuevo inquilino y se presentaban casos que hubo personas que pagaran más del doble del precio corriente del arriendo.-

Surgió también el problema de que los inquilinos no pagaban los cánones y esperaban hasta que llegara el día del lanzamiento, para desocupar y entonces el dueño de la vivienda no tenía ningún medio de poder recuperar las rentas que le habían quedado debiendo al serle desocupadas.-

Todas éstas anomalías habitacionales fueron las que indujeron a las autoridades constituidas a buscar las formas más adecuadas de resolverlas y de esa necesidad nació, como Ley de emergencia, la primera Ley de Inquilinato.-

Pretendía, como objetivo fundamental la aludida ley, resolver dos situaciones:

- a) Proteger al inquilino que cumplía sus obligaciones, y
- b) Hacer pagar al inquilino las deudas pendientes por cánones atrasados, con la prontitud necesaria.-

Han transcurrido como veinticinco años desde que surgió la primera Ley de Inquilinato y si bien es cierto que en parte se han protegido a los inquilinos que cumplen sus obligaciones, no se ha podido conseguir en su totalidad todos los beneficios que de la Ley se esperaron.-

El juicio de inquilinato actual es un procedimiento sumario, escrito, que no tiene más trámite que al presentarse la demanda, con todos los requisitos legales, se emplaza al demandado por el término legal; se abre el juicio a pruebas por el término correspondiente y queda en estado de pronunciarse la sentencia definitiva. Este trámite que dicho en la forma expresada, pareciera que no tiene mayor dilación, ya en la práctica se lleva su realización, cuando se sigue hasta el lanzamiento, por lo menos cuatro meses de actividad por parte de las personas que en él intervienen.- Esto es lo corriente, porque cuando intervienen litigantes que tienen por objetivo el retardar un juicio, nos hemos dado cuenta que todo el proceso se lleva de doce a quince meses y hubo casos que llegaron a los dos años.-

La prontitud en la tramitación en los juicios de inquilinato, uno de los objetivos de la Ley, no se ha conseguido. Esa lentitud en la tramitación, es la que me ha inducido a considerar que bien se podría introducir algunas modificaciones al trámite del juicio, con el fin de volverlo acelerado, rápido y desde luego más eficaz. Este requisito anterior, en nada menguaría ninguno de los derechos de las partes, puesto que todos quedarían en las mismas condiciones de igualdad.

Las modificaciones que se podrían introducir son las

siguientes:

1.) Una vez interpuesta la demanda, el proceso será impulsado de oficio.-

2.) Todas las resoluciones que se pronuncien se notificarán por edicto, con excepción del auto de apertura a pruebas; la sentencia definitiva; el auto de sobreseimiento; las resoluciones que fijen el plazo para la desocupación del inmueble y la fecha del lanzamiento, que se notificarán, como también el emplazamiento, por escrito y por medio de entrega de esquila que se haga al inquilino, personalmente o a cualquier persona que se encuentre en la casa de cuya desocupación se trata. Si no hay quién la reciba o quiera recibirla, el notificador cumplirá la diligencia fijando los documentos en lugar visible de la puerta principal de la entrada. Cuando se trate del emplazamiento y para que lo sepan los posibles subarrendatarios, el notificador fijará una copia de la resolución del Juzgado en la puerta principal de la casa. Todas las diligencias deben constar en el juicio.-

La esquila que el notificador debe entregar a la parte emplazada o notificada, debe constar de la copia literal del escrito presentado por su contra parte, más la transcripción de la resolución del Juzgado.-

3.) Toda petición que se presente debe ir acompañada de tantas copias literales de la misma, cuantas sean las personas demandadas.-

4.) Dentro del término del emplazamiento se deben oponer todas las excepciones que sean pertinentes.

Las excepciones opuestas fuera de dicho término o que sean impertinentes, se deberán declarar sin lugar, porque las primeras son extemporáneas y las segundas no se refieren a lo discutido.-

5.) Dentro del término probatorio podrán presentarse toda clase de pruebas o solicitudes para que se verifiquen. Las pruebas versarán sobre la acción y las excepciones pro-

10.) El Juez o Tribunal que por negligencia no resuelva dentro de los términos que señala la presente Ley, quedará incurso en una multa que oscilará de diez a cincuenta colones, según la gravedad del caso y que impondrá el Tribunal Superior respectivo, a pedimento verbal del interesado, o de oficio, al tener conocimiento de la infracción.-

11.) El señalamiento de día y hora para el lanzamiento deberá ser solicitado, por escrito, por el interesado, única diligencia que no se debe resolver de oficio.-

12.) Se impone a los arrendatarios la obligación de avisar por escrito de que ya desocuparon la vivienda, cuando hayan sido demandados, al Juez que conoce del proceso, lo mismo que devolver al propietario del inmueble o al Juzgado, las llaves de la vivienda, si es que tuviere alguna.-

13.) El Juez que conozca de un juicio de desocupación de una vivienda, la podrá inspeccionar en cualquier estado del juicio, con el fin de constatar el estado actual del inmueble.-

14.) Cuando se demande la desocupación de una vivienda, por mora en el pago y el contrato de arriendo se compruebe por medio de escritura pública, solamente se oírán al inquilino por el término legal y si no se oponen excepciones dilatorias quedará el juicio cerrado y deberá pronunciarse la sentencia definitiva, dentro del término legal. El mismo trámite se seguirá cuando se pida el cumplimiento de un fallo que ha sido suspendido temporalmente por haber pagado los cánones atrasados el inquilino y éste cae nuevamente en mora. Sólo se oírán al inquilino por el término legal y si es procedente, se le dará cumplimiento totalmente, sin que se pueda suspender otra vez los efectos del fallo.-

15.) La multa a que se refiere el artículo 59 de esta Ley la pagará el que tenga la culpa del depósito. Si el inquilino deposita el dinero, antes de caer en mora, la multa la pagará el propietario del inmueble; si el inquilino -

paga en mora, también pagará la multa.-

16.) Los honorarios de un Abogado director en un juicio de inquilinato, no podrán ser menores de cincuenta colones onen la parte proporcional si no hubiere actuado en toda la instancia.-

Las anteriores reformas que propongo son el resultado de la experiencia obtenida por haber dirigido más de un millar de juicios de inquilinato, práctica en la que he constatado la necesidad de esas reformas. La tardanza en todos los Juzgados de pronunciar las resoluciones lleva al pueblo en general al recelo y la duda que tienen de los funcionarios y a no creer en la fuerza obligatoria de nuestras propias leyes. La tardanza en pronunciar las respectivas resoluciones ha llegado a causar daños cuantiosos e irreparables a los propietarios de viviendas ya que he tenido casos que un propietario de inmuebles, en un solo año ha perdido cánones por la suma de veintisiete mil colones; otro, doce mil colones; otro, cinco mil colones y todos los dueños de inmuebles que siguen juicios de desocupación, pierden por lo menos tres, cuatro, cinco, seis o más meses, que los inquilinos se van sin pagar cuando desocupan las viviendas. No se crea que las personas que se van debiendo las sumas que dejo relacionadas, son personas de escasos recursos.- Han sido profesionales, empleados públicos y privados que les agrada vivir bien y con todas las comodidades, teniendo ya la experiencia que una vez desocupado el inmueble, se vuelve imposible que les cobren lo que quedó pendiente de pago. Al concluir el término probatorio, queda como consecuencia cerrado en forma automática. Al legislar en esa forma se termina en forma radical la malicia de los litigantes que tienen por mira hacer indefinida la terminación de un juicio. Actualmente es corriente que después de fenecer el término probatorio, se presentan solicitudes para la absolución de posiciones; se piden inspecciones; se redarguyen de falsos los documentos que sirven de prueba de los contra-

tos. Cuando ya está señalado día y hora para el lanzamiento, solicitan que se practique liquidación para saber a cuanto asciende la suma adeudada por cánones, etc, diligencias éstas que bien retardan la conclusión de un juicio, por lo menos cuatro meses.-

En la actual Ley de Inquilinato, en sus artículos 47 y 52 dispone formas distintas de notificar, sin que haya - motivo alguno para ello, Porqué no establecer una sola forma de practicar esa diligencia?

Con la aplicación del Arancel Judicial, al proceso de Inquilinato, se ha llegado a establecer como honorarios de un Abogado, por todo el juicio: tres colones; seis colones o diez colones, sumas todas que no están en relación con la función pública del Abogado y es por ello que fijo un límite mínimo.-

Las reformas anteriores no son exigencias en comparación con la Ley de Inquilinato que fué Decretada en Guatemala el primero de Julio de mil novecientos sesenta y uno, en la Administración del General e Ingeniero Miguel Idígoras - Fuentes que disponía en su artículo 45: "El inquilino que no presentare el último recibo que debió pagar o no acreditare su solvencia con el comprobante de la consignación hecha, no podrá proponer artículos de previo pronunciamiento, excepciones de género alguno, ni recursos de cualquier naturaleza".- Con ésta disposición se deja sin ninguna defensa al inquilino que está en mora en el pago de la renta, cualquiera que sea la causal que se invoque, pidiendo la desocupación de la vivienda. Al imponer sanciones pecuniarias a los Jueces o Tribunales que retardan maliciosamente los procesos, podría creerse que la disposición va dirigida especialmente contra dichos funcionarios, pero la realidad es - que al existir una disposición de esa naturaleza, tendría el funcionario donde escudarse para no poder atender a las solicitudes de toda naturaleza que le llegan cuando está cono-

ciendo en un juicio. En mi práctica judicial como escribiente, notificador y secretario de Juzgado, me he enterado que es muy corriente ver llegar a donde los funcionarios judiciales, recomendaciones de toda índole y de toda clase de funcionarios, entre otros: miembros de cuerpos colegiados; altos funcionarios del Estado, Militares de alta graduación, miembros de partidos políticos, etc, y no se crea que para solicitar la tramitación pronta de los juicios, sino para - que caminen, si es que pueden caminar, a paso de tortuga y de las lentas.- Al existir esta disposición el Juez bien podría expresar que no puede acceder a las pretensiones de los recomendados por la sencilla razón de que el acceder, la Ley le impone una sanción que no desea hacerse acreedor a ella. Soy de opinión que cuando los funcionarios públicos tienen entereza de carácter, no hay necesidad de estas disposiciones, pero nuestra realidad es otra.-

JURISDICCION- COMPETENCIA - ANTECEDENTES:

La jurisdicción en los trámites de inquilinato, es privativa de unos de los órganos del Poder Judicial. Todos los órganos del Poder Judicial que conocen de la rama Civil, conocen de inquilinato. Sólo en la capital de la República - existe en forma privativa el Juzgado de Inquilinato. En la ciudad de Santa Ana conoce en la misma forma, el Juez Tercero de lo Civil. En todas las demás poblaciones del Estado, donde hay Juez de Primera Instancia, los que conocen de lo Civil; y también conocen de Inquilinato en las demás poblaciones de la República, los Jueces de Paz. De conformidad - con lo dicho anteriormente, la facultad de administrar justicia se limita su ejercicio a cada comprensión territorial que a cada Juzgado le corresponde, según la demarcación fijada previamente por las autoridades respectivas.-

Al expresar la Ley de Inquilinato que: "Los Tribunales

que indica este artículo (se refiere a los funcionarios antes expresados) serán también competentes para conocer de las demandas que se interpongan sobre el pago de cánones de arriendo, cuando la acción se ejercite conjuntamente a la de terminación del contrato y desocupación de la cosa arrendada, cualquiera que sea la cuantía de lo reclamado"; le dá gran amplitud a la competencia de los Juzgados de Paz de todas las poblaciones de la República que puedan conocer de juicios de inquilinato. La competencia corriente de los Jueces de Paz en materia civil está limitada a la cantidad de doscientos colones o que sea de valor indeterminado, pero no superior a esa suma y con lo ordenado por el inciso último del artículo 30 transcrito, perfectamente puede conocer por cualquier cantidad superior a los doscientos colones, es decir, que tiene tanta competencia como un Juez de Primera Instancia de lo Civil, en donde no hay funcionarios de esa competencia.-

Por asunto de la materia la aplicación de la Ley de Inquilinato se refiere especialmente a viviendas; para negocios cuando el activo no exceda de quince mil colones y el inquilino habite en el mismo edificio en piezas contiguas y comunicadas; para centros educativos y oficinas públicas, que llenen todos los requisitos que enumeran en forma específica el artículo primero de la Ley de Inquilinato en vigencia.-

LEGISLACION ANTERIOR A LA PRIMER LEY DE INQUILINATO:

ANTES de entrar en vigencia la primer Ley de Inquilinato se aplicaban las disposiciones del Código Civil, en todo lo concerniente al arriendo de cosas, entre las que se comprendían los inmuebles que se destinaban a viviendas. - Los contratos de arriendo se celebraban en forma verbal o escrita y se llenaban los requisitos que determinan los artículos del 1704 al 1.774 del Código Civil. Generalmente

se celebraban contratos por medio de escrituras públicas; documentos privados debidamente autenticados; documentos simples y en la mayoría de los casos por medio de contratos verbales. Siempre en los contratos escritos se fijaba plazo del contrato el cual era renovado cuando fenecía; el precio mensual del arriendo; se determinaba y especificaba la casa arrendada; etc. Cuando el contrato era verbal, no se fijaba plazo para su duración y para hacerlo terminar, tenía que desahuciar una parte a la otra, es decir, notificarle en forma anticipada que terminaría el contrato de arriendo. También había desahucio cuando el plazo no se determinaba por el servicio a que se destinaba el bien arrendado, sino que quedaba indefinido. El término del desahucio se fijaba por el tiempo que regulaba los pagos.-

El juicio de desocupación era sumario y se seguía ante el Juez de Primera Instancia de lo Civil, competente, que generalmente era el Juez del lugar en donde estaba situado el inmueble. El juicio de desocupación se seguía cuando había motivo legal de declarar la resolución del contrato de arriendo y no hubiere concluido el plazo fijado para el arriendo.-

Para pedir la desocupación de un inmueble era necesario:

1o) Que hubiere concluido el plazo fijado en escritura pública o privada;

2o) Cuando hubiere concluido el término del desahucio y,

3o) Cuando hubiere sentencia definitiva ejecutoriada en la que se declaraba la resolución o rescisión del contrato de arriendo. La autoridad llamada para efectuar el lanzamiento era el Alcalde Municipal del lugar a donde está situado el inmueble.-

Cuando el canon del arriendo no pasaba de diez colones mensuales, fué competente tanto para notificar el desahucio como para hacer efectivo el lanzamiento, el Juez de Policía.

En las cabeceras departamentales también fueron competentes los Gobernadores Departamentales. Todas las diligencias estaban reglamentadas por el Decreto Ejecutivo de 5 de Enero de 1884, publicado en el Diario Oficial de ocho de Enero del mismo año.-

Las sucesivas leyes de inquilinato que hemos tenido en vigencia han dejado en suspenso los efectos de las disposiciones legales antes relacionadas, por ser leyes especiales.

OTROS TRAMITES O PROCESOS EN MATERIA DE DESOCUPACION:

- a) Ley Agraria, Pronto y Eficaz Auxilio, Intrusos.
- b) Locales para negocio.-
- c) Acciones posesorias.-

a) El objetivo principal de los trámites de inquilinato, es conseguir la terminación de los contratos de arriendo y como consecuencia inmediata la desocupación de los inmuebles destinados para vivienda. Para que pueda el inquilino ocupar la vivienda, celebra un contrato con el dueño del inmueble y es con la anuencia del propietario que ocupa la propiedad.- El intruso ocupa la propiedad sin el consentimiento del dueño; sin ninguna razón y sin ningún derecho.- Dentro de nuestra legislación ese hecho está comprendido entre las faltas contra la propiedad en el Código Penal, en su artículo 541 que dice: "El hurto que no exceda de diez colonos y el que consista en el uso de cosa ajena sin el consentimiento de su dueño, serán castigados con veinticuatro días de arresto y multa de veinticinco colonos.- El intruso no debe confundirse con el inquilino que no tiene ningún título escrito y que su contrato lo celebró con el propietario en forma verbal. En este caso, por lo menos tiene los recibos de los pagos parciales que ha efectuado al dueño del inmueble, desde que empezó a ocupar la vivienda, es decir, - que por lo menos el inquilino tiene un principio de prueba por escrito que le garantiza su situación. El intruso no tie

ne ningún documento que le haya dado el dueño de la vivienda y suele ocurrir que es persona desconocida hasta de nombre, por el dueño de la propiedad. El intruso es un delincuente y la sanción que le impone el artículo relacionado anteriormente, comprende además, la desocupación del bien sobre el cual recayó la infracción.-

En la Ley Agraria en vigencia, en el Título II, Capítulo I se contempla también el lanzamiento de intrusos y usurpadores contra quienes se puede pedir el lanzamiento, ejerciendo la acción de un pronto y eficaz auxilio. Esta acción sólo prospera en lo que se refiere a predios rústicos y le exige al propietario del inmueble la presentación de su Título de propiedad, debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad Raíz. La solicitud de amparo se debe presentar ante el Alcalde Municipal del lugar en donde está situada la Propiedad y como primera providencia el Alcalde respectivo, debe practicar inspección en el inmueble y si de esa diligencia comprueba la perturbación o despojo, ordena que cese tal hecho y entrega en depósito el inmueble a su propietario, en forma provisional, mientras se resuelve en definitiva. La inspección se practica con citación previa de la persona contra quién ese pide el amparo. La entrega del inmueble al peticionario comprende, desde luego, la desocupación del mismo por la persona contra quién se ha ejercido la acción.-

Después de entregar en depósito el inmueble al interesado, se oye por 24 horas al denunciado y se sigue la información de testigos para establecer los hechos que motivaron el amparo.- Una vez establecido en forma legal los hechos, el funcionario declara por resolución en las diligencias que procede amparar al solicitante. En esta clase de diligencias hay que distinguir el intruso del colono. Este es una persona que cultiva un predio rústico, con consentimiento de su propietario, a quién le paga generalmente con una parte del producto del mismo cultivo y ha entrado al predio con con-

sentimiento de su propietario. El propietario a su vez ha dado al colono una constancia escrito de su situación.- La ley faculta al propietario del inmueble para hacer la distinción entre quienes son sus colonos y quienes los intrusos, para pedir, que éstos últimos se les prevenga que desocupen los predios dentro del término de tres días y si no lo verifican se procede al lanzamiento y las demás consecuencias que la misma ley determina. Si no obstante la prevención que se les hizo a los intrusos no desocuparon el bien, se procede al lanzamiento con auxilio de la fuerza armada. Las diligencias de amparo admiten recurso de apelación para ante el Gobernador Departamental respectivo, pero aunque se interponga este recurso, se le da cumplimiento a lo que se haya ordenado o mejor dicho, no suspende los procedimientos el recurso. Todo este trámite está determinado en los artículos del 38 al 50 de la mencionada Ley.-

El trámite a seguir para obligar al inquilino de una finca arrendada a que la desocupe está determinado por los artículos del 51 al 65 de la misma Ley Agraria. Este trámite tiene mucha semejanza con el decreto de 5 de Enero de 1884, a que antes hemos hecho referencia.

b) Los locales para negocio, no están comprendidos en la Ley de Inquilinato, si el bien en donde están establecido el negocio sólo para ese fin es ocupado; no tiene piezas que estén contiguas y que las habite el inquilino. La desocupación de esos locales se puede pedir de conformidad con las reglas determinadas por el Código Civil y de Procedimientos Civiles, según sea la índole del convenio celebrado entre el dueño del inmueble y el negociante. No obstante ello, el artículo 3 de la Ley de Inquilinato, dispone que: "En los casos no comprendidos en la presente Ley - sujetos a las disposiciones comunes, si se demandare por causa de mora en el pago de la renta la terminación del arriendo y la desocupación de la cosa urbana arrendada, no habrá de-

sahucio ni reconvencción de pago y los tribunales comunes aplicarán el procedimiento que se establece en la Sección 2 del Capítulo V de esta Ley". De conformidad con este artículo los Tribunales comunes pueden aplicar la Ley de Inquilinato, pero sólo y únicamente el trámite determinado para la desocupación por causa de mora, cuando no se demanda el pago de los cánones atrasados y sólo se pide la terminación del arriendo y la desocupación del bien arrendado.- Este artículo debe también ser reformado en el sentido de facultar a los demandantes a poder presentar sus peticiones no sólo para lo que expresa la SECCION SEGUNDA, sino también en lo pertinente, lo que determina la SECCION TERCERA de la Ley o dicho en otros términos: que se puede demandar no sólo la terminación del arriendo y la desocupación de la cosa urbana arrendada, sino también, el pago de los cánones adeudados. Es justo que la Ley permita al arrendante poder cobrar lo que le deben. Tal como está la Ley, deja a los dueños de inmuebles urbanos en la imposibilidad de poder hacer efectivos los cánones caídos en mora. La facultad debe ser potestativa, dejando libertad al arrendante a decidir lo que mejor convenga a sus intereses.-

c) Otros de los medios por los cuales los propietarios de inmuebles consiguen la desocupación de éstos, son las acciones posesorias.

El objeto principal de las acciones posesorias es conservar o recuperar la posesión de bienes inmuebles que se ha perdido ilegalmente. Los bienes pueden ser tanto de naturaleza rústica como urbana. Con el ejercicio de tales acciones se protege un hecho material; cual es la tenencia del bien. Cuando se ha perdido la posesión, se recupera haciendo que desocupe la finca la persona que la tuvo, sin que tenga ningún motivo para ello.-

Cuando sólo hay molestia o embarazo, en realidad no se ha perdido la posesión y por consiguiente no hay desocupa-

ción. Lo que se consigue con esta acción, es que se aleje el peligro a que puede estar sujeta la propiedad si no se pone en actividad esta acción.-

Estas acciones las pueden ejercer los propietarios que tienen títulos de dominio inscritos a su favor. La acción nace desde el momento en que se pierde la posesión y expira un año después. Cuando sólo hay molestia o embarazo, el año se empieza a contar desde que éstos hechos suceden.-

El trámite a seguir es en juicio sumario, ante el Juez de Primera Instancia del lugar en donde está situado el inmueble. La acción no sólo la puede ejercer el propietario sino también el usufructuario, el usuario y el que tiene derecho de habitación, cuando pretenden conservar o recuperar el goce de sus respectivos derechos. El heredero, por formar una sola persona con su causante (Artículo 680 C.) puede ejercer todos los derechos y contraer todas las obligaciones que tenía la persona a quién sucede.-

Puede ocurrir que en el juicio sumario en que se ejercita la acción posesoria ninguna de las partes presente Título de dominio inscrito a su favor, para establecer la propiedad y la posesión, siendo necesario en este caso que la prueba de la posesión material se deba probar por hechos positivos y seguros que sólo los puede ejecutar el que sea realmente el dueño del inmueble. En éstos casos el Juez que conoce de la causa tiene una gran amplitud de criterio para poder catalogar en todo su valor la prueba que se vierta en el proceso y resolver lo que sea más justo y legal.-

El que ha sido despojado de su posesión en forma injusta y violenta, solamente tiene que probar su posesión pacífica y el despojo violento. Al autor de tal hecho se le condena a restituir el bien y además a la indemnización de perjuicios y por separado a la acción criminal respectiva.-

Toda persona que ejercita cualquiera de las acciones a que antes hemos hecho referencia, deberá probar como hecho

indispensable su posesión pacífica y la perturbación o el despojo, para que logre ser amparado. Las acciones antes relacionadas están contempladas en el Título XII, Libro Segundo del Código Civil y su trámite está determinado en el Título VI, Libro Segundo del Código de Procedimientos Civiles.

C A P I T U L O I I I

Derechos que protege la Ley de Inquilinato. Es un derecho social. Protección que da la Ley de Inquilinato al arendatario. Derechos irrenunciables.-

La Ley de Inquilinato desde su iniciación hasta en la actualidad, ha llevado por fin esencial, la protección de los inquilinos, ya sea para evitar hasta donde sea posible, los abusos que podrían cometer los propietarios de viviendas, aumentando en forma inmoderada los precios de los arriendos como también para evitar que se causen perjuicios materiales en los inmuebles en donde están las viviendas; perjuicios que redundan en daño para sus moradores. Así - vemos que se prohíbe la suspensión de los servicios de agua y luz e impone a los infractores sanciones pecuniarias y - a la vez los obliga a restablecer los servicios afectados. Otro de los derechos que protege a los inquilinos es aquel que no permite al dueño de la vivienda aumentar el precio del arriendo y cuando lo hace, se deben llenar un conjunto de requisitos que la misma Ley determina. La obligación de firmar contrato escrito entre el arrendador y el arrendatario lo considero como uno de los derechos de los arrendatarios, porque si bien es cierto que los beneficios son recíprocos, cuando no existía contrato escrito el dueño del inmueble, con mucha facilidad podía desahuciar y lanzar al inquilino; por otro lado la Ley impone sanciones al arrendante por falta de ese documento lo que se debe entender que la carga es para el arrendante.- Lo indefinido del plazo del arriendo es otro de los beneficios que da el contrato escrito al inquilino ya que si se ha fijado alguno, se entiende que al concluir no por eso termina el contrato de arriendo, sino que continúa en forma indefinida, siempre que se cumplan las otras condiciones que determina la Ley. Prohíbe las renunciaciones de los plazos y derechos que concede a los inquilinos la Ley y si lo hacen se tienen las cláusulas por no es-

critas. En forma aparente se ha favorecido al inquilino al no permitir al propietario que pueda aumentar el precio del arriendo, pero ello ha traído como consecuencia que no se construyan más viviendas y la conservación de las existentes se vuelve cada día más difícil. Los propietarios de inmuebles no quieren hacer ni siquiera las mejoras locativas, con el fin de que los antiguos inquilinos les desocupen sus bienes y así poder aumentar el precio del arriendo. No se crea que este problema es solo salvadoreño. Se ha presentado más o menos con los mismos caracteres en distintos países. Así por ejemplo en un congreso celebrado en Valencia, España, sobre la rentabilidad de la riqueza urbana, en el año de 1952, el señor Director General de Vivienda, propuso las siguientes conclusiones: Proclamar la necesidad imperiosa de volver a orientar en el presente el ahorro nacional hacia la construcción de nuevas viviendas y conservación de las ya existentes, mediante la descongelación de los alquileres en revisiones ordenadas y periódicas, de plazo no superior a tres años, a fin de que la rentabilidad de las fincas resulte suficiente para garantizar un justo interés al capital empleado y poder, así mismo, hacer frente a los gastos de conservación y entretenimiento del inmueble; integrando la propiedad urbana en la función económico-social, que está llamada a desempeñar en la nación, estima conveniente que se concedan a los propietarios y constructores de viviendas las facilidades que las restantes ramas de la actividad comercial e industrial vienen disfrutando, puesto que se ha podido claramente comprobar que las medidas de envilecimiento de precios solamente han conseguido desviar la inversión de capitales en las industrias afectadas y que este mismo resultado viene a deplorarse en la rama de la construcción de viviendas desde que la propiedad inmobiliaria urbana ha dejado de ser rentable; declarar solemnemente que la crisis de la vivienda podrá resolverse el día que la rentabilidad de la riqueza urbana quede asegurada, en cuyo momento la i-

niciativa privada volverá a sentir como deseable la inversión de capitales en la propiedad inmobiliaria, asegurando así mejores condiciones de vida a los hombres de todas las naciones, cosa que no será posible lograr mientras se desconozcan los legítimos derechos que son inherentes a tales bienes "Datos tomados de EL AUMENTO DE ALQUILERES Y LOS AYUNTAMIENTOS" de F.Carrillo, Segunda Edición, página 5.- Otro de los beneficios que concede la Ley de Inquilinato es la prórroga del plazo, por el término de gracia de ocho días, no obstante la obligación que tiene el inquilino de cancelar el día fijado para el pago. Faculta al inquilino que lo haga dentro de los ocho días siguientes, sin que por ello se pueda decir que está en mora en el pago. En los contratos que celebran los inquilinos con los propietarios de viviendas, no pueden renunciar a ninguno de los derechos que antes hemos relacionado y si lo hacen, esas cláusulas se tienen por no escritas.-

En cuanto al beneficio que la Ley da a los arrendantes están los siguientes:

1o) Todas las leyes de inquilinato han tenido trámites breves en relación a los trámites que estaban en vigencia antes de ellas.-

2o) Determinación de causales de desocupación en forma clara y específica que no da lugar a dudas su aplicación.-

3o) Posibilidad de conseguir en un solo juicio la desocupación de la vivienda y el pago de los cánones en mora.

Es un derecho social.

Es una verdad jurídica incuestionable de que todos los ciudadanos son iguales ante la Ley. También es cierto que aunada a esa igualdad jurídica los ciudadanos tienen libertad económica para buscar por todos los medios a su alcance su total bienestar, pero que, por esa misma libertad, el Estado se ve en la imposibilidad de intervenir para regular

todos los beneficios de la organización social. Lo dicho anteriormente se refiere a los principios de las teorías individualistas que fundamentan la organización jurídica y económica de un Estado. En virtud de estos principios hay unos ciudadanos que por su dedicación, por sus estudios, por sus aptitudes, por sus energías, por los lugares que ocupan en el conglomerado social, por la suerte que les acompañó, etc., pero que por cualquier motivo que sea, logran en gran escala acumular las riquezas y por otro lado, queda un gran grupo numeroso que no tiene medios ni siquiera para poder vivir dignamente. Hay teorías también que propician la intervención del Estado y al ver la desigualdad en que está repartida la riqueza buscan un principio de justicia social y dan normas para equilibrar las distintas posibilidades y poner a todos los ciudadanos en igualdad de condiciones para que busquen su bienestar económico. Así como el derecho del trabajo busca regular las relaciones entre el capital y el trabajo, así las leyes de inquilinato buscan regular las relaciones entre el arrendante y sus inquilinos. El conjunto de protecciones que nacen solo de la Ley a favor del inquilino no son más que el resultado de querer equiparar, o igualar - dos fuerzas que antes se encontraban en total desigualdad. Esa protección que da la Ley al económicamente débil que se traduce en mejoras a todas las colectividades es lo que nos hace creer que es un derecho social. Muchas de las normas de protección a los inquilinos solo tienen origen en la Ley; - unas veces prohibiendo a los mismos inquilinos renunciar a los derechos que le confiere y caso que haya renuncia, se tiene por no escrita y sin ningún valor. Obliga por igual, tanto a los propietarios de viviendas como a sus inquilinos a someterse en forma obligatoria a sus disposiciones. Muchas de las Leyes de inquilinato que han estado en vigencia expresaban que sus disposiciones son de orden o de interés público y por consecuencia no se pueden renunciar los dere-

chos que concede. Es de interés público que haya armonía - entre inquilinos y los dueños de las viviendas que ocupan, todo lo cual se traduce en mejoras a todo el conglomerado social.-

C A P I T U L O IV

"MODO DE PROCEDER EN EL JUICIO DE INQUILINATO, SEGUN LAS CAUSALES DE EXTINCIÓN DEL CONTRATO RESPECTIVO.- LA MORA COMO CAUSAL ESPECIAL EN EL JUICIO DE INQUILINATO.- REINCIDENCIA POR MORA".

Los contratos de arriendo de bienes que sirven para vivienda se pueden extinguir en forma voluntaria, por el convenio de las partes que lo han celebrado. Este convenio de resolución, no tiene ninguna limitación, puesto que por unánime voluntad de las partes se celebró, por la misma voluntad de las partes se puede terminar o extinguir. Cuando el contrato ya empezó a surtir sus efectos, comienzan a presentarse los razonamientos entre las partes que lo han celebrado y es cuando llega el momento, en que cualquiera de las partes lo quiere dar por terminado. La parte que pretenda conseguir esa terminación tiene que buscar un medio adecuado para ello, y ese medio lo da la ley al fijar en forma específica las causales de terminación de los contratos.- Sólo se puede dar por terminado un contrato, si se busca la autoridad competente y si existe una causa determinada, fijada con anterioridad por la ley.-

Al examinar detenidamente las causales de extinción o expiración de los contratos de arriendo, vemos que en casi todas las causales, al establecer en forma legal el actor los requisitos que cada una en particular contiene, se debe obtener un fallo favorable que se cumpla ya sea en forma voluntaria por las partes o en forma forzosa, llegando al grado de pedir el auxilio de la fuerza pública para el entero cumplimiento.-

Nuestra actual Ley de Inquilinato determina en forma taxativa 18 causales de expiración de los contratos de arriendo, las cuales están determinadas por el artículo 24 -

y además, en el artículo 25 fija la causal de conducta contraria al orden público o al orden interno del edificio. Estas causales, por la forma en que se le da cumplimiento al fallo en los juicios respectivos se pueden agrupar en dos - grandes grupos, a saber:

- a) Juicios por mora en el pago;
- b) Las otras causales de extinción de los contratos.-

SE HACE ESTA AGRUPACION:

1o) Por las consecuencias jurídicas que producen los fallos que en cada juicio se pronuncian;

2o) Por tener los juicios por mora en el pago, trámites especiales;

3o) En las causales por mora en el pago, es posible que no obstante haber fallo condenatorio contra el inquilino, no se le dé cumplimiento, y

4o) Porque los juicios de desocupación por mora en el pago son los que con más frecuencia se presentan.-

Cuando se invoca cualquiera de las causales de expiración de los contratos de arrendamiento y se comprueban plenamente todos los requisitos que cada causal contiene, desde los numerales 2) al 17) del artículo 24 y la causal contemplada en el artículo 25, los fallos que se pronuncian - tienen que ser favorables a la parte actora. Como consecuencia, después del trámite legal, el victorioso tiene derecho a pedir el cumplimiento del fallo y a conseguir la desocupación de la vivienda en forma voluntaria, por el inquilino, o forzosa por medio del lanzamiento que ejecuta la autoridad.- En todo caso siempre se le debe dar cumplimiento a la resolución final que se pronuncia.-

Todas las causales relacionadas anteriormente tienen trámites más largos, porque las sentencias definitivas que se pronuncian admiten recurso de apelación para ante el Tribunal Superior respectivo, recurso que hace más tardado el -

cumplimiento del fallo. No obstante esa tardanza, siempre se cumple.-

LA MORA COMO CAUSAL ESPECIAL EN EL JUICIO DE INQUILINATO, SIN DEMANDAR CANONES:

La forma de pago del precio del arriendo, es lo que nos sirve de guía para poder determinar cuando un inquilino está en mora en el pago. Hay que distinguir el pago de las casas y de las piezas de mesón. El pago del precio de las casas lo pueden convenir los contratantes que se haga en forma vencida o adelantada. Pueden fijar cualquier día del mes calendario para ello. Las piezas de los mesones se pagan siempre el último día de cada mes calendario, por meses completos y vencidos. No obstante que las partes fijan fecha para los pagos, la Ley dá a los inquilinos un plazo más de gracia, el cual está comprendido dentro de los ocho días siguientes a la fecha fijada para el pago.-

Cuando el arrendador se niega a recibir el precio del arriendo; no quiere extender recibo de lo que le entregan o elude recibir el pago, tiene derecho el inquilino a depositar la suma de dinero que equivale al canon adeudado, ante la autoridad competente, pero debe hacerlo, dentro del término de gracia ya expresado y a favor del propietario del inmueble.- Cuando el inquilino es la primera vez que hace el depósito ante la autoridad competente, debe presentar los tres últimos recibos que le haya dado el arrendante, para poder establecer cual es en realidad el pago de la mensualidad que efectúa. Aunque la Ley no dice nada al respecto, de conformidad con el artículo 62, es aplicable el artículo 1441 C., que ordena que en los pagos periódicos la carta de pago de tres períodos determinados y consecutivos hará presumir el pago de los anteriores períodos, siempre que hayan debido efectuarse entre los mismos acreedor y deudor. Una vez efectuado el primer pago, los siguientes los efectuará presentando el último recibo que le haya expedido la oficina respec-

tiva.- Para beneficio de los inquilinos debe reformarse el artículo 10, en el sentido de que cuando haga el primer depósito el inquilino, debe adjuntar a su solicitud escrita, el último recibo que acredite el pago del alquiler correspondiente al mes anterior o el último recibo del pago que haya efectuado en la oficina respectiva. A la solicitud de consignación o depósito que haga el inquilino, no se le exige ninguna clase de prueba sobre la negativa del arrendante a recibir el canon pendiente.-

Cuando se demanda únicamente la desocupación de la vivienda, el arrendante debe presentar su solicitud después de haber transcurrido el término de gracia de los ocho días - posteriores a la fecha del pago; debe acompañar a su solicitud el contrato escrito de arriendo o expresar las razones para no hacerlo. La demanda debe presentarse llenando todas las formalidades legales a la autoridad competente, y se debe pedir la terminación del contrato de arriendo y como consecuencia la desocupación del bien arrendado. Para que conteste la demanda el inquilino se le oye por el término de cuarenta y ocho horas y conteste o no, se abre el juicio a pruebas por el término de cuatro días. La apertura a pruebas se hace a petición de parte o de oficio y dentro de dicho término deben presentar las pruebas que tengan las partes a su favor.-

En este trámite se puede presentar el caso de que el inquilino dentro del término de la contestación, alegue incompetencia de jurisdicción y como la Ley no prescribe trámite para discutir esa excepción, se debe aplicar el artículo 133 Pr. inciso segundo, en relación con el artículo 62 de la Ley de Inquilinato y abrir a pruebas el incidente por cuatro días, y resolverlo como artículo previo. Al presentarse esa situación nos encontramos con la incongruencia de que el término probatorio del incidente es de cuatro días y el período de prueba de lo principal del juicio es solo de cuatro días.-

Tal como su nombre lo indica, dentro del término probatorio se deben recibir las que presenten las partes. Una novedad sí trae este procedimiento y es el de no admitir la prueba testimonial para establecer el pago del canon que alega el inquilino, salvo que hay un principio de prueba por escrito de dicho pago. La mala fama y lo viciado de la prueba testimonial fueron los motivos que indujeron al legislador para no admitir esa clase de prueba. Como sabemos se admite la prueba testimonial solo para establecer actos o contratos que contienen la entrega o promesa de una cosa que valga doscientos colones o menos. Artículos 1579 y 1580 C.- De éstas dos disposiciones legales se desprende que la prueba testimonial está limitada en su valor, limitación que no tienen las otras clases de prueba admisible. Hay procesos en que para ser admisible la prueba testimonial se exige un mayor número que el corriente y los testigos deben llenar determinados requisitos adicionales, como por ejemplo para expedir títulos supletorios, los testigos además de llenar los requisitos legales corrientes deben ser propietarios de bienes raíces; vecinos del lugar en donde está situado el inmueble que se trata de titular y deben ser por lo menos tres testigos, 703C. Para probar la falsedad de un instrumento público o auténtico se necesitan cuatro testigos idóneos o sin excepción, artículo 321 Pr.- Todas estas limitaciones a la prueba testimonial han sido establecidas por el Legislador tomando en cuenta ya lo inseguro de su veracidad. En el juicio de Inquilinato le niega todo valor a la prueba testimonial, cuando se pretende probar pago de cánones, salvo el caso de que hay un principio de prueba por escrito, que entonces lo que hace es suplir la prueba que está incompleta, vaga o indeterminada. Concluido el término se debe pronunciar sentencia.

El otro trámite por la causal de mora es el seguido cuando se demandan la terminación del contrato de arriendo, la desocupación del bien arrendado y el pago de los cánones de

arriendo que están pendientes de pago, hasta la desocupación del inmueble. Este trámite es el mismo que se sigue para todas las otras causales legales determinadas en los artículos 24 y 25.-

Al presentarse la demanda se oye por tres días al demandado y conteste o no la audiencia, ya sea a petición de parte o de oficio, se abre el juicio a pruebas por el término de ocho días; vencido el cual se pronunciará sentencia definitiva. El fallo recaerá tanto sobre lo principal como sobre las excepciones de toda clase que se hubieren opuesto por el demandado.-

Las diferencias entre los dos trámites son las siguientes:

AUDIENCIA POR 48 HORAS:

A pruebas por 4 días. Dentro de tres días siguientes al último del término probatorio, el fallo. No dice cuándo se resuelven las excepciones.- Se declara terminado el contrato y ordena la desocupación.-

AUDIENCIA POR TRES DIAS:

A pruebas por 8 días; cinco días después, la sentencia. Las excepciones se resuelven con el mismo fallo. Se declara terminado el contrato; ordena la desocupación y pago de cánones.-

En los dos trámites, las demandas deben llenar los mismos requisitos; el emplazamiento se efectúa en la misma forma; se admite la misma prueba; se declara resuelto el contrato; se ordena la desocupación. La diferencia está únicamente en que en un juicio se ordena el pago de cánones y en el otro no.- El ordenar en el fallo el pago de cánones atrasados, es una de las partes accesorias de la sentencia definitiva que por sí sola no amorita la existencia de dos trámites. El cumplimiento del fallo en los juicios es igual.-

Por qué no se fija un solo trámite, facultando al interesado para que pueda demandar cánones atrasados, o no -

hacer esto último?.

No sería más jurídico que hubiera una sola audiencia; un solo término probatorio; un solo término para pronunciar la sentencia?.

En mi práctica judicial me he dado cuenta que no todas las personas que intervienen en los juicios tienen los suficientes conocimientos para poder hacer las distinciones que la ley contiene, y si para los togados y entendidos en Derecho es una sencillez, los Jueces de Paz de muchas poblaciones de la República carecen de tales conocimientos. A veces hasta Jueces de Paz que son estudiantes de Derecho -cuesta que pronuncien una resolución..... porque primero -tienen que estudiar lo que no tiene ningún problema jurídico.-

REINCIDENCIA POR MORA:

Un inquilino bien puede no pagar en la fecha convenida ni dentro del plazo de gracia posterior que le concede la Ley, pero paga. Al efectuar el pago estando ya demandado judicialmente tiene derecho a que se omita el cumplimiento de la sentencia; que se sobresea a su favor, teniendo derecho a lo anterior, en todo tiempo, antes de procederse al lanzamiento. Al efectuar la cancelación, el inquilino debe pagar el monto total de lo adeudado y las costas del proceso. Este beneficio lo tiene únicamente el inquilino que -por primera vez hubiere sido demandado, por mora, respecto a un mismo contrato de arriendo.-

Si con posterioridad al pago en mora, vuelve el inquilino nuevamente a omitir su obligación de cancelar el canon, dentro de la época en que lo puede hacer, entonces vuelve a incurrir en mora y ésta segunda falta es lo que se llama: reincidir.- El inquilino reincidente en mora, pierde el derecho de seguir ocupando la vivienda y el arrendante lo tiene para pedir el lanzamiento, aún en el caso de que nuevamen

te pagare el monto total de lo adeudado.

La Ley no dice en qué clase de juicio es que el arrendante podrá proceder al lanzamiento del inquilino reincidente. No dice qué efectos produjo el sobreseimiento en el primer juicio.-

"Sobreseimiento, es la acción de sobreseer. Esta palabra, a su vez procede del latín SUPERCEDERE, que significa cesar, desistir".-

"Sobreseer significa cesar en una instrucción sumaria y por extensión dejar sin curso ulterior, un procedimiento".

"Terminarse o suspenderse un proceso civil. El sobreseimiento produce la extinción de la acción, de tal manera que en lo futuro no será posible legalmente ejercitar nuevo juicio sobre la misma pretensión".- Definición tomada del Diccionario de Derecho Procesal Civil, de Eduardo Pallares, Segunda Edición, página 623.

De la definición anterior deducimos que el primer juicio que siguió el arrendante para lanzar a su inquilino moroso, quedó terminado, como quedó terminada también la acción que se intentó con la demanda. Al omitir el cumplimiento de la sentencia, es tanto como decir, que el fallo no produjo ningún efecto y el contrato que se dió por terminado sigue produciendo efectos entre el arrendante y el inquilino. Así es en efecto? Puede pasar mucho tiempo entre la primera mora y la reincidencia. Dentro de la época comprendida entre estos dos hechos, el contrato de arriendo estuvo produciendo sus efectos como si no se hubiera declarado terminado y es necesario un nuevo fallo para dejarlo sin efecto. También hay que agregar que la acción intentada con el primer juicio quedó extinguida con el pago. La acción que se intenta en el segundo juicio no es la misma, sino que una semejante y posterior a la primera. Las dos son por mora, pero las mensualidades demandadas son distintas. Los juicios tienen que ser distintos.-

Se podría también interpretar el concepto de sobreseer, en el sentido de que sólo es suspensión del cumplimiento del fallo y que al incurrir el inquilino en una nueva mora, puede pedir el arrendante el cumplimiento de la sentencia, por haberse violado la causa que motivó la suspensión. Con esta forma de proceder no habría necesidad de nuevo juicio y se evitaría la aparente contradicción de declarar terminado un contrato de arriendo en un segundo juicio, que ya fué declarado terminado en un juicio anterior.-

Con el fin de que podamos ver con mayor extensión los efectos jurídicos que produce el pago que el inquilino hace al propietario del inmueble, es del caso examinar las tres situaciones que se pueden presentar:

1) El inquilino paga en mora al propietario del inmueble, antes de ser demandado judicialmente.-

2) El inquilino paga en mora el precio del arriendo, en forma judicial, pero antes de haberse pronunciado sentencia definitiva.-

3) El inquilino paga el precio del arriendo al propietario del inmueble, después de haberse pronunciado el fallo definitivo que declara terminado el contrato que daba base legal al inquilino para poder ocupar la vivienda.-

En el caso primero se extingue la mora al recibir el pago voluntariamente el dueño de la vivienda.-

En el caso segundo, se evidencia la necesidad que tiene el propietario del inmueble para iniciar y seguir un segundo juicio, puesto que el valor jurídico del contrato de arriendo está intacto y con todo su valor probatorio. En el tercer caso ya se declaró terminado el contrato de arriendo. Se declaró terminado porque había fundamento legal para ello en la fecha en que se pronunció la sentencia definitiva. El pago efectuado en esas circunstancias no tiene el poder legal de destruir el fallo, ni sus efectos. Lo que el pago hace es únicamente suspender el cumplimiento de la providen

cia judicial. En este caso se puede interpretar el sobreseimiento declarado, como una suspensión provisional de la sentencia; suspensión que dura tanto como el inquilino no vuelva a incurrir en mora en el pago del precio del arriendo.-

Esta dualidad en la interpretación del sobreseimiento que se pronuncia, perfectamente se puede subsanar con solo adicionar el artículo 37 de la Ley, en el sentido de que al mismo tiempo que se sobresea a favor del inquilino se ordene expedir al arrendante certificación del fallo con el fin de que al caer nuevamente en mora el inquilino, sólo puede pedir el cumplimiento del fallo, con previa audiencia del inquilino. Este sería otro de los casos de juicios de mero derecho.-

Se favorecería al inquilino moroso en esta forma de resolver porque se le consideraría reincidente sólo en el caso de que ya se hubiere pronunciado sentencia definitiva. Tal como está redactada la disposición legal pertinente, - se considera reincidente al inquilino que ha sido demandado con anterioridad, aunque no se le hubiere probado que estaba en mora.- La mora efectiva es la contenida en la segunda demanda y es la que sirve de base para proceder al lanzamiento del inquilino.-

C A P I T U L O VLA DEMANDA:

Requisitos que debe llenar:

En el juicio de inquilinato, cuando se pretende la desocupación de una vivienda, la demanda es el primer acto - del juicio que se inicia por el arrendante contra su inquilino; contiene el objeto principal de su reclamación o sea la terminación del contrato y la desocupación del inmueble arrendado, teniendo por base alguna o varias de las causales enumeradas en los artículos 24 y 25 de la Ley, con excepción de la mora, que no es acumulable. El actor siempre ejercita una acción personal, derivada del contrato de arriendo. La demanda es siempre escrita, en papel simple.- Se inicia al designar el Juzgado ante el cual se interpone la demanda; el nombre del actor, expresando si demanda por sí, como Procurador o como representante legal de otro; el nombre del inquilino, con sus generales que deben estar expresadas en el contrato de arriendo, designación del inmueble arrendado con toda precisión, debe narrarse los hechos en que funda sus pretensiones y expresar en forma específica - la causal o causales invocadas, que le sirven de base para pedir la terminación del contrato de arriendo y la desocupación de la vivienda, agregando la narración de cualquier hecho que sirva para aclarar o dar mayor seguridad a sus pretensiones. Debe presentar para que se agregue original, el contrato celebrado con su inquilino o explicar el motivo que tiene para no hacerlo, acompañando tantas copias literales de la demanda, cuantas sean las personas demandadas. En letras debe llevar la fecha en que se interpone la demanda y la firma del actor. Si no sabe hacerlo o está impossibilitado para ello, debe firmar otra persona a su ruego. Debe llevar además, la firma y sello del Abogado Director.-

Si los motivos para pedir la desocupación contienen va-

rias de las causales determinadas por la Ley, se pueden ejercitar o usar en conjunto, en una misma demanda. La causal de mora no es acumulable a las otras, por expresarlo así la ley.-

Cuando la demanda, invocando alguna causal, tiene por base un contrato verbal, se debe determinar con toda precisión la fecha en que se celebró, con el objeto de saber desde cuándo empezó el contrato a surtir sus efectos entre los contratantes.-

Los requisitos enumerados anteriormente están especificados por los artículos 104; del 191 al 196; 1245; 1246 Pr.; 46 y 54 Ley de Inquilinato.-

C A P I T U L O VIEL EMPLAZAMIENTO:

Características especiales.

Citaciones y Notificaciones.

El emplazamiento es el llamamiento que hace el Juez al demandado para que comparezca a manifestar su defensa. Esta diligencia se hace por medio del Secretario del Tribunal o Juzgado, leyéndole en forma personal la demanda al reo. Se puede hacer también por medio de esquila, cuando la persona que ha de ser emplazada ha sido buscada tres veces, con intervalos de tres días y no ha sido encontrada o esquiva la diligencia. Esta forma de emplazamiento es la que determinan los artículos 208 y 210 Pr. El emplazamiento en los juicios de inquilinato se aparta de estas reglas generales y para efectuarlo se deben llenar los requisitos siguientes:

1.- El emplazamiento es SIEMPRE ESCRITO, sea que se encuentre o no al demandado.-

2.- Se le entrega al inquilino copia de la demanda literal, que ha sido presentada con anterioridad por el arrendante, con transcripción de la resolución del Juzgado.-

3.- No es necesario que el inquilino haya sido buscado una, dos o tres veces para que se le haga la entrega. En la primera búsqueda, el notificador está obligado a practicar la diligencia. No se puede presentar el caso de esquivar el emplazamiento.-

4.- El emplazamiento debe hacerse en la casa de cuya desocupación se trata.-

5.- Cuando no se encuentre al inquilino, se le puede entregar la esquila a cualquier persona que se encuentre en el inmueble. Cuando la Ley dice: "A cualquier persona" debe entenderse a las que nomina el artículo 210 Pr. que son: la mujer de la persona que se emplaza; hijos; socios, dependientes o criados mayores de edad.-

6.- Si no se encuentra alguna de las personas mencionadas o no quisieren recibir la esquila, el notificador cumple con su obligación fijando los documentos en lugar visible de la puerta principal de la entrada de la casa.

7.- El notificador debe hacer saber a los posibles subarrendatarios la resolución del Juzgado, fijándoles una copia en la puerta principal de la casa.-

Ocurre con frecuencia que el inquilino demandado ya no reside en la casa, sino que son otras las personas que la ocupan, tales como familiares, parientes cercanos, con socios, simples amigos, etc.; pero cualquiera de éstas personas que reciba la esquila y no el notificador, es la que está obligada a entregar los documentos al inquilino. Al practicar la diligencia en esta forma, puede suceder que el emplazado sea una persona que en esa fecha esté fuera del país; que haya fallecido; que no esté en el pleno uso de sus facultades mentales y ya haya sido declarado en interdicción. Qué efectos produce el emplazamiento practicado con esos vicios?. De conformidad con la Ley, se ha efectuado en la casa de cuya desocupación se trata y se ha practicado la diligencia con todas las formalidades legales.

El defecto está, no en la práctica de la diligencia, sino en la incapacidad de la persona emplazada para poder contraer las obligaciones que la diligencia lleva en sí, lo mismo que las consecuencias que de ella se derivan, Arts. 222 y 223 Pr. La falta de capacidad para obligarse del ausente, del fallecido y del incapaz hace nula la diligencia y sin ningún valor. La nulidad se puede declarar en cualquier estado del juicio, de conformidad con el Código de Procedimientos Civiles, en relación con el artículo 62 de la Ley de Inquilinato.-

Todos los decretos de sustanciación se notifican por edicto. Se exceptúa de esta regla el siguiente:
EL AUTO DE APERTURA A PRUEBAS, Y ADEMÁS:

- a) Las sentencias definitivas.
- b) El auto de sobreseimiento.
- c) La resolución que fija el plazo para la desocupación.
- d) La resolución que fija fecha para el emplazamiento.-

El auto de apertura a pruebas se puede notificar ya sea leyendo a la parte la providencia del Juez o dejándole es-
-quela con alguna de las personas siguientes: mujer, hijos, socios, dependientes o criados mayores de edad; si no se encuentra alguna de las personas mencionadas anteriormente, se le puede dejar la es-
-quela con un vecino, y si éste no la quiere recibir se le fijará en la puerta de la casa. Las otras resoluciones a que se refieren las letras a), b), c), y d), se notifican por escrito y por es-
-quela, en la casa de cuya desocupación se trata, en lo que se refiere al inquilino.-

Al expresar la Ley en su artículo 52 que: " Los decretos de sustanciación se notificarán por edicto", debe entenderse esta frase en su sentido amplio, comprendiendo toda providencia judicial, que queda excluida de las resoluciones que especifica el mismo artículo, es decir, - que comprende tanto las citaciones, notificaciones y aún los emplazamientos que no sean para contestar la demanda. Está comprendida también la citación para la absolución de posiciones en las notificaciones por edicto? Como la absolución de posiciones es una diligencia que debe hacerse personalmente a la parte a quién se le pide, es necesario que la citación se haga en forma efectiva tal como lo ordenan los artículos 208 y 210 Pr.

En nuestro sentir, el párrafo anterior, es discutible en doctrina y Legislación, lamentando disentir de quienes opinan lo contrario.-

C A P I T U L O V I I

CONTESTACION DE LA DEMANDA.

EXCEPCIONES: CUASI CONTRATO DE LITIS CONTESTACION.

CONSECUENCIAS DE NO CONTESTAR LA DEMANDA.

Por medio del emplazamiento se llama al demandado para que manifieste su defensa. Esta defensa la hace por medio de la contestación a la demanda, dentro del término de la audiencia que se le ha conferido. Al contestar el demandado puede aceptar o no las pretensiones del actor; puede hacerlo en una forma llena y simple o al mismo tiempo que acepta, invoque razones de negación parcial o modificación de lo que ha expresado, que en total lo deja ineficaz. Puede ocurrir que al contestar la audiencia el inquilino niegue todos los hechos que contiene la demanda y además, oponga excepciones para destruir la acción ejercitada y sus fundamentos. La contestación debe ser por escrito, en papel simple, expresando el nombre, generales del demandado, narrando todos los hechos que contribuyen a asegurar sus pretensiones. En su contestación el inquilino debe oponer todas las excepciones dilatorias y perentorias que hayan a su favor, por ser un juicio extraordinario.-

Cuando se pide la desocupación por causa de mora y no se demandan cánones, a que se refiere el Capítulo V, Sección Segunda de la Ley, no expresa la forma de resolver las excepciones dilatorias y su trámite, como es la incompetencia de jurisdicción, por lo que soy de opinión que se decide previamente, antes de seguir adelante. Esta opinión la confirma la Sección Tercera del mismo capítulo que sí da norma para ello al expresar: "El fallo recaerá tanto sobre lo principal como sobre las excepciones de toda clase que se hubieren opuesto por el demandado".-

Al contestar la demanda, ya sea confirmando o negando

las pretensiones del actor, el inquilino perfecciona el cuasi-contrato de litis contestación, que obliga a ambas partes a discutir la controversia en los términos en que la han propuesto ellos mismo. El actor no puede variar su demanda y por su parte el inquilino está obligado a continuar el proceso, ante el Juez que para él era competente en la fecha del emplazamiento; previene la jurisdicción del Juez con todas sus consecuencias legales.-

En el procedimiento formulario del Derecho Romano y cuando habían transcurrido los debates de la composición de la fórmula, ésta era redactada por el pretor y la entregaba al demandante, quién a su vez se le entregaba al demandado, en presencia del aludido funcionario.-

Al ser aceptada la fórmula, era tanto como que las partes se pusieran de acuerdo para que sea visto por un Juez el pleito. Este acto pone fin al procedimiento y ese momento es llamado: LITIS CONTESTATIO, (1) o sea cuando se perfeccionaba la litis o el cuasi contrato.-

El inquilino puede no contestar la demanda que en su contra ha interpuesto el arrendante, lo que no produce ningún efecto porque después de transcurrir el término de la audiencia se abre el juicio a pruebas de oficio o a pedimento de parte. De lo dicho se deduce que en los juicios de inquilinato no hay rebeldía por no contestar la demanda, ni es necesario que haya contestación para la continuación, además de que el reo se puede presentar mostrándose parte en cualquier estado del juicio, sin hacerlo retroceder.-

(1)== Tratado Elemental de Derecho Romano de E. Petit.
Página 636.-

C A P I T U L O . . . V I I I

LA PRUEBA.-

PRINCIPALES CLASES DE PRUEBA.

INSTRUMENTAL. TESTIMONIAL. CONFESION.

LA PRUEBA TESTIMONIAL NO VALE PARA PROBAR EL PAGO; SI VALE PARA PROBAR EL CONTRATO.-

La prueba es el medio determinado por la Ley para establecer la verdad de un hecho controvertido. Definición legal de prueba dada por el Art. 235 Pr. Las definiciones dadas por los distintos autores de la palabra: "Prueba", son varias, conteniendo todas ellas más o menos el mismo significado, pero dándole distintos matices, según sea el punto de vista desde el cual se enfoca el concepto. Para Escriche la prueba es: "La averiguación que se hace en un juicio de alguna cosa dudosa". (1) "La palabra o prueba en sentido estrictamente gramatical expresa la acción y efecto de probar y también la razón, argumento, instrumento u otro medio con que se pretende mostrar o hacer patente la verdad o falsedad de una cosa".

Probar es tanto como demostrar que una cosa o un hecho que está en duda, es una realidad; que en verdad han existido o sucedido. Si una cosa o un hecho están en duda, por medio de la prueba se evidencia y se da certidumbre que antes no tenía.- Por medio de la prueba se reconocen o se extinguen derechos ya sea que compruebe la existencia o inexistencia de los hechos que están en discusión.-

(1) Definición dada por Rafael de Pina en su Tratado Sobre la prueba, según cita que hace Eduardo Pallares, en su Diccionario de Derecho Procesal Civil, Pág. 554.

La prueba nos sirve para establecer hechos de distinta naturaleza; para establecer la existencia pasada o presente de fenómenos físicos, que producen determinados derechos.-

En lo que se refiere especialmente a la prueba judicial hay normas previas para poderla establecer; los órganos ante quién se presenta; los funcionarios encargados de recibirla; el valor que cada hecho o cosa tiene en sí misma y en relación con otros hechos o cosas de la misma semejanza.- Desde este punto de vista se ha dicho que la prueba es la producción de los actos o elementos de convicción que somete el litigante para justificar los derechos alegados en el pleito". "La averiguación que se hace en juicio de alguna cosa dudosa". "La prueba en justicia, son los medios adecuados para establecer la verdad de un hecho o de una obligación."

En nuestra legislación tenemos normas rígidas para apreciar la prueba en forma fija, sin que tenga el funcionario que administra justicia, la posibilidad de poder apreciar la prueba por el sistema de libre convicción o de la sana crítica.-

En el proceso de inquilinato se presentan con mayor frecuencia los documentos, como base de las acciones y es por ello que desde el inicio del juicio ya está comprobado el contrato que sirve de base a la acción, esto, generalmente.-

PRINCIPALES CLASES DE PRUEBA:

Las principales pruebas determinadas por nuestro Código de Procedimientos Civiles, son: pruebas por instrumentos; con información de testigos; relaciones de peritos; con inspección ocular de los lugares o de las cosas; con el juramento; con la confesión; y con las presunciones.-

Desde otro punto de vista se pueden clasificar las pruebas como judiciales o extrajudiciales. Las primeras son las que se establecen en los procesos ya sea por las partes

que intervienen en un juicio o por el mismo Juez y que tienen por objeto establecer hechos para después deducir los derechos que están en pugna. Las extrajudiciales son aquellas que se establecen para comprobar un hecho, por la propia voluntad de los interesados y sin que haya discusión o intervención de autoridad.-

Se pueden clasificar también las pruebas en directas e indirectas; reales y personales; preconstituidas y por constituir; plenas y semi-plenas; pertinentes e impertinentes, - según sea el punto de vista desde el cual se examine.-

PRUEBA INSTRUMENTAL:

En el proceso de inquilinato la prueba principal, es la instrumental, ya que por exigencia de la misma ley debe tenerla en forma previa el arrendante, es decir, que es una prueba preconstituida. Los requisitos y elementos de que debe constar todos están determinados en forma amplia en la Ley general y es por ello que nos limitaremos a expresar que es indispensable su existencia en beneficio de las personas que intervienen en la celebración de los contratos de arriendo.-

En cuanto a la prueba testimonial, ya vimos en el CAPITULO IV, la limitación que tienen en la Ley de Inquilinato su valor probatorio, y sólo nos resta agregar que fué - debido al abuso que se hizo de esta clase de prueba y al descrédito en que cayó, que no se admitió para establecer el pago del precio del arriendo de viviendas, a no ser que haya un principio de prueba por escrito que haga verosímil el hecho del pago, No obstante que es obligatorio, celebrar contrato escrito de arriendo de viviendas entre arrendante y arrendatario, puede muy bien ocurrir que no haya tal clase de documento y que el dueño de la vivienda pretenda la desocupación y la terminación del contrato verbal. Para tal fin el arrendante tiene que valerse de la prueba testimonial.

Cuando el canon del arriendo mensual no pasa de doscientos colones, la prueba testimonial es idónea y suficiente para establecer el contrato verbal. Cuando pasa de doscientos colones, sólo es suficiente si hay un principio de prueba por escrito de la existencia del contrato.-

La prueba testimonial consiste en declaraciones de personas que han estado presentes o han visto cuando el hecho se verificó y que se trata de establecer o aclarar. Es indispensable que la prueba testimonial reúna un conjunto de requisitos para que valga, evitando la mala fé o el error. Es uno de los medios más antiguos de prueba y de los más desacreditados por el mal uso que de ella se ha hecho. Los requisitos para rendir la prueba testimonial están determinados por el Código de Procedimientos Civiles. En él se fija la capacidad; la tacha; la forma de recibir la prueba; el valor de las declaraciones, etc., Arts. 292 al 342 Pr.

Dos testigos mayores de toda excepción o sin tacha, conformes y contestes en personas y hechos, tiempos y lugares y circunstancias esenciales, hacen plena prueba. Esta es la regla general, pero como hemos visto anteriormente, hay casos en que no es suficiente este número de testigos sino otro mayor y con más requisitos de los usuales.-

La confesión es la declaración o reconocimiento que hace una persona contra sí misma sobre la verdad de un hecho. Esta clase de prueba se pretende establecer en los juicios de inquilinato, sólo cuando la parte interesada no tiene otro medio probatorio de establecer los extremos de sus pretensiones y recurre a ella por medio de un sobre cerrado que contiene un conjunto de preguntas que versan sobre hechos personales de la persona que los narra. La declaración que rinda puede contener una confesión o no y si la contiene puede ser simple o calificada. La forma de recibir la declaración, los trámites anteriores a la diligencia, y todo cuanto suceda se deben consignar en una acta que firman el

Juez, el declarante y las personas que estuvieren presentes en la diligencia y el Secretario. El Juez en la sentencia definitiva que pronuncie determina el valor probatorio de la confesión y sólo admite la que es simple. Todos los requisitos que se deben observar para la obtención de una confesión están determinados por los Arts. 371 al 391 Pr.

LA INSPECCION:

La inspección ocular del Juez se hace necesaria cuando a un inmueble se le han causado daños; hecho modificaciones; cuando hay destrucción total o parcial; cuando hay necesidad de hacer reparaciones indispensables. También es pertinente la inspección cuando en un inmueble se almacenan sustancias inflamables o explosivas. En todos éstos casos el Juez tiene la obligación de practicar la diligencia con las formalidades legales. En el acta que levanta el funcionario hace constar con toda claridad los hechos observados personalmente, lo mismo que las observaciones que hagan las partes y la opinión de los peritos si se hizo acompañar de ellos. Esta diligencia es plena prueba en el proceso, por constarle al Juez personalmente lo que ha visto y observado, aunque sea contrario a la apreciación que hagan los peritos en la misma diligencia. Esta diligencia es indispensable practicarla en las causales que están consignadas en los numerales 3); 4); 5); 6); 7); 9); y 10); del Art. 24 de la Ley. Además de la prueba antes relacionada, el interesado debe presentar los otros elementos de prueba, que complementen todos los requisitos de cada causal.-

CAPITULO IX

LA SENTENCIA:

En el trámite de los juicios de inquilinato se distinguen dos clases de providencias.

1) La sentencia definitiva, que resuelve el asunto principal ya sea absolviendo o condenando al demandado; y

2) Las otras resoluciones que se pronuncian en la tramitación de los juicios, que también se denominan decretos de sustanciación, por medio de los cuales se resuelven todas las peticiones que hagan las partes, o las que el Juez pronuncia de oficio. Este concepto de decreto de sustanciación lo da el artículo 52 de la Ley al expresar que los decretos de sustanciación se notificarán por edicto, poniendo excepciones de los que se hacen en otra forma y que son los autos principales del juicio, que califica también como decretos de sustanciación.-

El fallo siempre se pronuncia a nombre de la República; se usa una redacción lacónica, expresando en ella únicamente lo esencial del proceso, como son los nombres de las partes; la causal invocada, nominando únicamente la clase de prueba presentada. El fallo puede resolver dos situaciones:

a) Absolviendo al demandado; y

b) Dando por terminado o expirado el contrato de arriendo y ordenando la desocupación del inmueble. En ambos casos debe condenar en costas procesales a quién corresponda. En el mismo fallo se puede ordenar el pago de cláusulas penales especificadas en los contratos por incumplimiento de una de las partes; el pago de intereses estipulados por la mora, en forma convencional o los legales si no se pactaron; debe ordenar el pago de las multas y la forma de hacerlas efectivas, especialmente las determinadas por la Ley

de Inquilinato.-

En lo que se refiere al pago de cánones, el fallo debe resolver según lo demandado por el actor ya sea que haya - pedido la condenación hasta la fecha de la presentación de la demanda; hasta la completa desocupación del bien arrendado o por todo el plazo que ha sido fijado en el contrato de arriendo.-

La sentencia debe ser pronunciada después de que ha transcurrido el término de pruebas y dentro de los plazos siguientes: si el juicio se refiere a la causal de mora - sin demandar cánones dentro de los tres días siguientes al último del término probatorio y en los cinco días siguientes a dicho término en las demás causales.-

C A P I T U L O X

CUMPLIMIENTO DEL FALLO.

PREVENCION Y LANZAMIENTO.

Todo fallo que cause ejecutoria o que no admite ningún recurso, debe cumplirse por las partes en forma voluntaria dentro de los tres días siguientes al de su notificación. Transcurrido ese plazo, si la parte que está obligada a ello no lo verifica, puede pedir la parte victoriosa el cumplimiento forzoso. Esta es la regla general que determina el Código de Procedimientos Civiles, pero en el proceso de inquilinato no es necesario esperar a que transcurran esos tres días para pedir su cumplimiento, el que se tramite en el mismo expediente. Al día siguiente de notificada la sentencia que cause ejecutoria o que no admite recurso, se pide la prevención del lanzamiento que es de ocho días en las causales contempladas en los numerales, 1, 2, 3, 4, 5, 6, 10 y 12 del artículo 24; y en los casos del artículo 25.-

En las otras causales contempladas en el artículo 24, el plazo para la desocupación del inmueble es de 15 días. Cuando el inquilino voluntariamente desocupa el inmueble, se le presenta el caso de entregarlo a su propietario, lo mismo que las llaves. Si por cualquier motivo el arrendante no los quiere recibir, qué hace el inquilino? La Ley de Inquilinato no determina ningún trámite para obligar al propietario del inmueble a recibir las llaves. Sería necesario facultar en este sentido al Juez para que reciba las llaves y practique inspección en el inmueble, ya sea por sí o por medio de uno de los empleados subalternos del Juzgado a su cargo, para constatar si efectivamente el inmueble está desocupado y, el estado en que se encuentra.

Concluido el término de la prevención y si el inquilino

no ha desocupado el inmueble, tiene derecho el arrendante a pedir que se señale día y hora para el lanzamiento del mismo.-

El lanzamiento debe ser practicado por el mismo funcionario que lo ordena o por el funcionario comisionado - para ello, dentro del plazo de cinco días contados desde el día siguiente de la fecha de la notificación de la resolución del Juez que señala la práctica de la diligencia.-

Los Juzgados comisionados para que ejecuten estas diligencias, muchas veces se ven imposibilitados a darle cumplimiento debido al trabajo excesivo que ellos tienen, y - en ese caso las providencias se quedan sin ningún efecto.-

En este sentido sería aconsejable que el Poder Judicial tuviera un aumento de personal proporcional al aumento de trabajo experimentado y en las ciudades donde el trabajo es mucho mayor, deberían existir empleados especiales encargados de practicar esas diligencias, los que quedarían adscritos al Poder Judicial. Perfectamente la Corte Suprema de Justicia puede determinar el número de empleados que es necesario aumentar en cada Juzgado en vista del trabajo abrumador que existe.-

La práctica nos ha enseñado que cuando llegamos a esta situación, los cinco días que la Ley señala son ilusorios, porque muchas veces hemos tenido que esperar hasta - dos meses para poder ejecutar un lanzamiento, por las razones siguientes:

1) Porque los Juzgados están de turno.

2) Porque no hay tiempo para practicar diligencias que no son del tribunal; otras veces se nos ha indicado que los Juzgados de Paz no son subalternos del Juez de Inquilinato y que ellos dependen de la Corte Suprema de Justicia y no - de aquel funcionario.-

3) En ocasiones se ha citado primero a los inquilinos

para que manifieste las causas por las cuales no desocupa el bien arrendado y les dan un plazo prudencial solomónico para que lo verifiquen. Después de que transcurre este plazo prudencial señalan día y hora para el lanzamiento.-

Para proceder al lanzamiento la ley manifiesta que debe solicitarse el auxilio de la fuerza pública. No una, sino varias veces se solicita el auxilio de las autoridades respectivas y las diligencias no se ejecutan porque el auxilio no llega. Por qué el Poder Judicial no tiene empleados que auxilién a los funcionarios para que les den cumplimiento a sus providencias?

El lanzamiento se verifica contra cualquier persona - que esté ocupando la vivienda y por eso es interesante que toda resolución que se pronuncie en el proceso de inquilinato, se debe hacer saber a los posibles subarrendatarios, con el fin de evitar daños contra terceras personas que no han intervenido en el juicio.-

No olvidemos además, que el inquilino que ha firmado un contrato y a su vez arrienda total o parcialmente el inmueble, está en la obligación de dar noticias a los subarrendatarios de la demanda que contra él haya interpuesto su arrendante. Cuando esto ocurra, el inquilino demandado está en la obligación de dar los nombres de los subarrendatarios. Los subarrendatarios tienen derecho a intervenir en el juicio siempre que acrediten el contrato escrito que han celebrado. (Artículo 50).

Cuando se refiere a mesones, se presume de derecho - que tiene autorización para subarrender la persona que toma el inmueble general. Aunque hayan causales de orden personal para dar por terminado el arriendo, estas causales no afectan a los inquilinos que contratan con el arrendatario general; las condiciones escritas determinadas por los contratos de subarrendamiento están desvinculadas del contrato general, porque muchas veces los inquilinos ignoran hasta el nombre del dueño del inmueble. Es por ello, que la legis

lación se ha fijado en esos términos, con el objeto de proteger al inquilino contra las demandas que no podría defender, por un lado, y que por otro lo dejaría en la obligación de desocupar el inmueble.-

Si el inquilino cumple con sus obligaciones que el contrato ha determinado, lo protege la ley, y no puede ser lanzado del inmueble que ocupa.-

C A P I T U L O X I

OTROS TRAMITES; QUEJAS, INSPECCIONES, ACUMULACIONES, MULTAS, TIMBRES FISCALES.-

QUEJAS E INSPECCIONES:

Es corriente que las quejas más comunes se presentan cuando el arrendante suspende los servicios de agua y luz eléctrica; cuando cierra la entrada principal de los inmuebles y deja al inquilino en la imposibilidad de entrar al interior del inmueble arrendado; también se presentan quejas cuando se han quitado las tejas de los inmuebles; cuando se han destruido los servicios sanitarios que sirven al inmueble, etc.,.

En todos estos casos el infractor puede incurrir en una multa de \$100.00 por cada infracción por el perjuicio que les ocasione a las personas que ocupan las viviendas. Ya sea que se inicie el procedimiento a petición de parte o de oficio, el Juzgado está en la obligación de indicar cuál es la infracción cometida, sin que las partes puedan interponer recurso sobre esta resolución. Para imponer la multa se oye previamente a la persona que ha cometido la infracción, y se oye también al Síndico Municipal del lugar en que se encuentre el inmueble. Contesten o no las partes se abre a pruebas las diligencias por el término de tres días y con el mérito de la que se recoge, se pronuncia la sentencia que en derecho corresponda. Este fallo sí admite el recurso de apelación. Este recurso de apelación se tramita por las reglas generales que establece el Código de Procedimientos Civiles, sin reducir los términos, de conformidad con el artículo 62 de la Ley de Inquilinato.- Cuando queda ejecutoriado el fallo que impone la multa, el infractor debe enterar su valor dentro del término de tres días y si no lo verifica, el Juez ejecuta la sentencia de

oficio, de conformidad con las reglas generales antes expresadas. Para constatar la infracción cometida, el Juez que conoce del procedimiento debe practicar inspección personal en el inmueble y si al practicar tal diligencia comprueba la infracción debe ordenar que cese de inmediato la misma. Esta inspección la debe practicar el Juez al tener conocimiento del hecho por cualquier medio legal.-

Otro procedimiento especial consiste en que el arrendador se crea con derecho a aumentar el valor del arriendo. En este caso, debe demandar al inquilino para que el Juez lo autorice a aumentar el valor del arriendo. Específicamente la misma ley determina las causales por medio de las cuales puede conseguir ese aumento y se tramite en juicio sumario.-

La sentencia definitiva que se pronuncia en esta clase de procesos también admite el recurso de apelación y el trámite es el corriente del Código de Procedimientos Civiles. Tanto la multa como el derecho que tiene el inquilino a ser oído antes de aumentarle el precio del arriendo y a que se refieren los trámites anteriores, son derechos concedidos por las leyes de inquilinato a los arrendatarios que nunca antes lo habían tenido.-

ACUMULACIONES:

La acumulación en el trámite de inquilinato puede presentarse, tanto en la acumulación de acciones, como en la acumulación de autos. La acumulación de acciones puede presentarse en el caso de reunir una petición varias de las causales que enumera el artículo 24 de la Ley de Inquilinato, las cuales se pueden acumular en una sola demanda, con excepción de la causal de mora en el pago del precio del arriendo. Se pueden acumular varias acciones porque todas tienen el mismo trámite. Hay que distinguir la demanda que tiene por base la causal de mora en el pago, y -

pide sólo la terminación del contrato y la desocupación del inmueble, a la demanda en que además se pide el pago de cánones en mora. En el primer caso de mora, el trámite es totalmente distinto; es más breve y sencillo; carece de recursos, con excepción del de responsabilidad de los funcionarios en el ejercicio de sus cargos. En el segundo caso el trámite que se sigue es igual a las otras causales, tal como expresamente se ordena en el artículo 40, que dice: " - Que en este caso se observará el procedimiento fijado en la sección 3a. del Capítulo 5o, artículo 38 de la Ley de Inquilinato".-

Por qué en este caso la Ley de Inquilinato no permite la acumulación de juicios que tienen el mismo trámite? Por qué no admite la acumulación si no son contrarias las acciones intentadas? Por qué no admiten la acumulación si las acciones intentadas no se excluyen unas a las otras?

En lo que se refiere a la acumulación de autos se deben seguir las reglas generales pertinentes que determina el Código de Procedimientos Cíviles. Puede ocurrir el caso en que haya necesidad de acumular un juicio de inquilinato, a otro juicio de la competencia ordinaria de los tribunales comunes.- El caso se presenta cuando se ha demandado el pago de cánones de arrendamiento, y el inquilino es condenado a pagarlos por sentencia ejecutoriada. Al darle cumplimiento a ese fallo, se embargan bienes del inquilino, que a su vez están embargados por obligaciones contraídas con posterioridad a la sentencia del juicio de inquilinato. Supongamos por caso en la ciudad de San Salvador, por un lado el Juez de Inquilinato y por otro el Juez Tercero de lo Civil. De conformidad con las reglas generales del procedimiento civil, la demanda más antigua es la interpuesta ante el Juez de Inquilinato. Procede la acumulación al juicio más antiguo? La competencia del Juez de Inquilinato en la ciudad de San Salvador, de conformidad a

la ley, es privativa de los juicios de inquilinato, no puede tener competencia para conocer juicios que estén sujetos a otra jurisdicción.-

Hemos visto actualmente, en el Juzgado de Inquilinato, juicios civiles ejecutivos seguidos en varios juzgados de Paz, los cuales están acumulados a otro juicio seguido en el Juzgado de Inquilinato. Será legal esa acumulación? Para resolver este problema, podríamos seguir el criterio - sustentado actualmente por el Código de Trabajo, que determina que si los juicios se siguen en el mismo juzgado, se acumulan los autos, así: el más moderno al más antiguo. Cuando son juicios que se siguen ante Tribunales distintos por ser de distinta jurisdicción, en este caso se remite certificación del fallo que cause ejecutoria en adelante, quedando los originales en el juzgado de su origen.-

MULTAS:

Una de las formas de proteger los derechos concedidos a los arrendatarios e imponiendo sanciones drásticas a los arrendantes que infrinjan los derechos concedidos a los inquilinos. Para que al inquilino no le aumenten los cánones del arriendo fijados, ya sea en forma verbal o escrita, se impone una multa de \$100.00 al propietario del inmueble que aumente el precio del pago del arriendo. Se fijó como límite lo que el inquilino pagaba cuando entró en vigencia la Ley de Inquilinato que nos rige actualmente, o sea el primero de marzo de mil novecientos cincuenta y ocho. Ese precio se refiere a las casas que sirven para vivienda, excluyendo los mesones que les fué concedido una rebaja del 33% conforme al Decreto Legislativo del Directorio Cívico Militar el 23 de Marzo de 1961 ya expresado anteriormente. Si el dueño del inmueble consigue que el inquilino le pague una renta mayor que la determinada por la Ley, además de los \$100.00 de multa le impone una adicional equivalente a

veinte veces el valor del aumento cobrado y concede además derechos al inquilino de poder REPETIR LO PAGADO. Es competente el Juez de Inquilinato para ejercitar esta acción? - La Ley de Inquilinato en vigencia se aplica únicamente al arriendo y sub-arrendamiento de casas y locales que se destinan para vivienda, etc. EL PAGO DE LO NO DEBIDO es una acción personal que tiene un individuo para que le devuelvan lo que pagó por error creyendo que sí debía, en la fecha que hizo el pago, con posterioridad se da cuenta de que no existía tal obligación, que él presumía cancelar en el momento que efectuaba el pago. Para determinar la competencia del Tribunal que conoce de esta acción; tenemos que aplicar las reglas generales del procedimiento, y aplicar los artículos 127, 472, y 512 Pr.

Se debe ventilar en juicio ordinario de hecho o de derecho según su naturaleza, cuando es mayor de quinientos colonos.-

a) Una de las formas indirectas para proteger los intereses de los inquilinos es exigir al dueño del inmueble que haga documento o contrato escrito para establecer las condiciones del arriendo, y la falta de ese contrato es imputable al arrendador. Esta presunción de la Ley en contra del arrendante, le sirve de base para que en caso de no existir contrato escrito, lo sancione con una multa equivalente al 50 % del canon mensual del arriendo cuando se refiere a casa, porque si se refiere a mesones son \$100.00 por cada falta de contrato.-

En los contratos verbales la forma adecuada para poder establecer el precio mensual del arriendo por parte del inquilino, es mostrando los recibos que le entrega el arrendante en cada pago, y esa sería la base que serviría para fijar la multa que se impondría al dueño del inmueble por la falta de contrato escrito, pero si no hay ese recibo mensual, podría establecerse el canon del arriendo por medio

de testigos? Para imponer esta multa el funcionario competente tendría que seguir el trámite a que se refiere el artículo 42. Dentro del término probatorio que la misma resolución indica, tendrían los interesados que presentar las pruebas pertinentes; caso de que ninguna de las partes lograra establecer el monto de dicho canon, cual sería el fundamento legal que tendría el funcionario competente para imponer la multa de \$10.00 a \$50.00? Es lógico y natural que la Ley, con el fin de proteger al inquilino, presume que la falta de contrato escrito es culpa del dueño del inmueble, pero no podemos llegar al extremo de que la Ley obligue al funcionario a imponer una multa sin que le presente ninguna clase de prueba.-

b) Es cosa corriente que siempre que se hace algún pago, la persona que lo recibe está obligada a extender el recibo correspondiente. Igual obligación existe cuando los pagos se refieren a arriendos parciales de inmuebles que sirven para vivienda.-

La Ley de Inquilinato establece la obligación para los arrendadores de extender recibos, y la infracción a esa obligación la pena con una multa equivalente al triple de la suma por la cual no se haya extendido recibo. Nótese que en este caso no es que el inquilino no haya pagado, porque sí lo ha hecho; lo que ocurre es que el dueño del inmueble no le ha dado recibos de lo pagado. En este caso, sí, se permite establecer el hecho que consiste en la negativa del arrendante de extender recibo por lo que percibe, por medio de testigos, porque no se trata de excepción de pago que alegue el inquilino como demandado, sino que se trata de una acción contra el dueño de la casa, que consiste en no darle el recibo correspondiente, que es una consecuencia posterior al pago. Somos de opinión que en estos casos al presentarse la queja a que se refieren los procedimientos especiales de la Sección 4a. de la Ley de Inquilinato, sí

se debe admitir la prueba testimonial por las razones que dejamos apuntadas anteriormente.-

c) Por regla general todo perjuicio que se cause al inquilino y que sea contrario a la seguridad, bienestar, comodidad y salud del inquilino y de las personas que con él convivan, hace incurrir al arrendador, en una multa de \$100.00 Este perjuicio puede ser causado no sólo por el arrendador mismo, sino por las personas que de él dependen como sus familiares, esposa o sus hijos; de sus administradores, apoderados; encargados de cobros; mesoneros, etc. Aunque se compruebe en el juicio respectivo que el daño ha sido causado por cualquiera de las personas nombradas anteriormente, la sanción se hace recaer siempre en el arrendador, puesto que la Ley supone que para efectuar el perjuicio se ejecuta con su orden directa, o con su anuencia; y que además los actos que las mismas personas ejecutan tienen que hacerlo a nombre y en representación del arrendador. La ley además impone esta obligación al arrendador por ser la persona que tiene la relación directa con el inquilino, y porque es la única persona que puede ordenar que cese el perjuicio.-

Es corriente ver denuncias presentadas, no contra el arrendador, sino contra el mesonero o el encargado de los cobros de los alquileres de las viviendas y aún hasta de motoristas que están al servicio del arrendador.-

Estas denuncias presentadas en esta forma irremisiblemente no prosperan, porque el inquilino no tiene ninguna relación con los motoristas o encargados de los cobros y porque contra éstos la Ley no impone ninguna sanción; esto desde luego sin perjuicio de que el daño pueda ser tal, que caiga dentro de los límites del Código Penal. En este caso ya no es la Ley de Inquilinato la que regula el hecho, sino que es un Código totalmente distinto del que nos ocupa.-

Las multas que hemos relacionado anteriormente se refiere

ren a hechos generales del arrendador, porque pueden presentarse además otra clase de sanciones, que la Ley impone siempre a los arrendantes cuando interponen demandas para la expiración del arrendamiento, y no cumplen con las disposiciones que cada causal les impone a los arrendantes - no obstante la desocupación de los inmuebles, por ejemplo: la sanción que consiste en imponer al propietario una multa equivalente a diez veces el valor del canon del arriendo cuando obtiene la desocupación del inmueble, por las causales octava y novena del artículo 24 y no procede a iniciar los trabajos necesarios dentro de los treinta días siguientes a la desocupación del inmueble; la misma sanción impone por el numeral quince del artículo 24 y por los numerales diez y doce del mismo artículo, según las sanciones que la misma causal determina.-

TIMBRES FISCALES:

De conformidad con la Ley de Papel Sellado y Timbres Fiscales, todo contrato en el que se estipula una cantidad mayor de ₡50.00 es necesario el uso de papel sellado del valor correspondiente y además el uso de los timbres respectivos.-

La Ley de Inquilinato con el fin de favorecer a los inquilinos dispone que cuando los contratos tengan una renta inferior a ₡300.00 mensuales están exentos del impuesto del papel sellado y timbres.-

Este beneficio lo regula en esa forma la Ley de Inquilinato, porque los gastos que se efectúan en la celebración de contratos de arrendamiento, siempre están a cargo de los arrendatarios como son timbres, papel sellado, honorarios y derechos de registro en su caso. Este beneficio se legisló con el fin de aminorar, en parte, las cargas que pesan sobre el inquilino.-

Nótese que la Ley dice: "una renta inferior a ₡300.00

mensuales, o dicho en otros términos, un contrato de ₡300.00 ya está obligado al pago del impuesto. Hemos visto también en la práctica muchos contratos de arrendamiento en que se fija un precio total del arriendo para un plazo determinado, y ese pago total se estipula que se pagará por medio de abonos mensuales, fijos y sucesivos de una determinada cantidad. Por ejemplo: se dá en arrendamiento un inmueble por seis meses de plazo por un pago total de ₡1,200.00 y se faculta al arrendatario para que haga pagos parciales de ₡200.00 cada uno. En esta clase de contratos se puede usar papel simple? o mejor dicho están exentos del papel sellado y timbres esa clase de contratos?.

La Ley de Papel Sellado y Timbres, es una Ley Especial, legisla en forma específica para el cobro de dichos impuestos y por consiguiente, en el caso de que haya dos leyes que tengan disposiciones contrarias se aplicará la Ley Especial.-

La Ley de Papel Sellado impone la obligación de que éstos contratos se consignen en el papel sellado correspondiente, por lo que, cuando el precio único del arriendo es de ₡300.00 o más, debe consignarse el contrato en papel sellado con los timbres respectivos.-

ARANCEL JUDICIAL:

El arancel judicial está en vigencia desde mayo de 1906 y es el que se aplica actualmente para fijar los honorarios que los Abogados y Procuradores cobren cuando intervienen en los juicios de Inquilinato; consideramos que debe contener la Ley de Inquilinato disposiciones expresas para fijar los honorarios de los Abogados y Procuradores que intervienen en esa clase de juicios y apartarse en una forma total de las disposiciones del arancel judicial, por no estar en relación con la situación económica actual del país.-

C A P I T U L O X I I

CONCLUSIONES Y PALABRAS FINALES:

Después de haber estudiado el proceso de inquilinato, enfocando los temas de mayor interés que contiene, estoy más convencido de que es necesario proceder con la mayor brevedad a la reforma de la actual "Ley de Inquilinato" que nos rige. La reforma es necesaria porque está causando perjuicio al pueblo y al decir pueblo me refiero al económicamente desamparado. Al decir pueblo me refiero al que carece de recursos; al que vive de su trabajo personal y no tiene otra fuente de ingresos y además está con una familia numerosa que le pide pan, pan y más pán. Le pide también medicinas, casa, vivienda. Es posible que consiga pan pero casa o vivienda le es imposible hacerlo porque no hay. Las que existen están ya ocupadas o son muy caras. En la actualidad no hay posibilidad de que se construyan viviendas para gentes del pueblo o sean los que no tienen o son de escasos recursos. Nadie se interesa por la construcción de viviendas para gente pobre. Los pequeños capitalistas al enterarse de que la Ley de Inquilinato los pone en un plano de igualdad por lo menos con sus inquilinos se interesaría por la construcción de viviendas. El mediano capital seguiría el mismo curso.- No hay esperanza de que los grandes capitales se interesen en mejorar al desamparado. Si los que se dedican al negocio de las viviendas obtienen alicientes eficaces y seguros, se abrirá la brecha que traerá como consecuencia ver mejores horizontes para el pueblo salvadoreño.-

El respeto al derecho ajeno es la paz. Si entendemos en todo su valor el anterior pensamiento de un mexicano ilustre, no habrá razón para que no pongamos en razón de igualdad lo que es igual y así podamos tener paz respetan

do lo ajeno.-

La proposición principal del objeto del presente trabajo es sencillamente demostrar que la época en que estamos viviendo, necesitamos leyes actuales que resuelvan problemas actuales con la urgencia del que necesita aire porque si no lo tiene se asfixia.-

Deseo que los realmente entendidos puedan encontrar - en el presente trabajo, un aporte aunque sea mínimo, pero útil. Al Legislador Salvadoreño que sirva para mejorar -- nuestra ley, hacerla más útil y beneficiosa para todos los salvadoreños. Son mis mayores deseos.-

MUCHAS GRACIAS.

F E D E H E R R A T A S

Página	Línea	DICE	LEASE
4	7	desemvolvemos	desenvolvemos
12	28	coherecitivos	cohercitivos
25	30	demqndado	demandado
32	3	Pr,	Pr.,
36	8	acto	actor
38	12	creedor	creer
40	10	bién	bien
41	7	dá	da
42	12	bién	bien
44	22	ese	se
44	22	quién	quien
44	22/23	enble	inmueble
52	4	rincipios	principios
57	20	nó	no
72	17	judicia	justicia