

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR
FACULTAD DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES
III SEMINARIO DE INVESTIGACION JURIDICA
“VACIOS LEGALES QUE INTERRUMPEN EL PROCEDIMIENTO
EN LOS JUICIOS DE INQUILINATO”



TRABAJO DE GRADUACION PARA OBTENER EL TITULO DE:

LICENCIADO EN CIENCIAS JURIDICAS

PRESENTADO POR:

ENRIQUE ADALBERTO MARMOL NAVAS

DIRECTOR DE SEMINARIO

Lic. JOSE ANTONIO MARTINEZ

CIUDAD UNIVERSITARIA, SAN SALVADOR, ABRIL DE 2001

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR

RECTORA
DRA. MARIA ISABEL RODRIGUEZ

VICE-RECTOR ACADEMICO
ING. JOSE FRANCISCO MARROQUIN

VICE-RECTORA ADMINISTRATIVO
LIC. MARIA HORTENSIA DUEÑAS DE GARCIA

SECRETARIA GENERAL
LICDA. .LIDIA MARGARITA MUÑOZ

FISCAL GENERAL
LIC PEDRO ROSALIO ESCOBAR CASTANEDA

FACULTAD DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES

DECANO
LIC. FRANCISCO ALBERTO GRANADOS HERNANDEZ

VICE-DECANO
LIC. EDGARDO HERRERA MEDRANO

SECRETARIO
LIC. JORGE ALONSO BELTRAN

UNIDAD DE INVESTIGACIÓN JURIDICA
LIC. WILMER HUMBERTO MARIN SANCHEZ

DIRECTOR DE SEMINARIO
LIC. JOSE ANTONIO MARTINEZ

INDICE

Introducción.....	i
CAPITULO I. MARCO DE REFERENCIA.	
1.1 Antecedentes de investigación.....	1
1.2 Marco Histórico.....	2
1.3 Marco Doctrinario Conceptual.....	4
CAPITULO II: EL DESARROLLO JURIDICO Y EVOLUCION HISTORICA DE LA LEY DE INQUILINATO EN EL SALADOR.	
2.1 Doctrina y tratadistas en El Salvador.....	16
2.2 Antecedentes jurídicos de la Ley de Inquilinato.....	17
2.3Evolución Histórica de la Ley de Inquilinato.....	19
CAPITULO III. PROCEDIMIENTOS EN LA LEY DE INQUILINATO.	
3.1 Procedimiento en los Juicios de Inquilinato por la causal de mora sin reclamo de cánones de arrendamiento.....	23
3.2 Procedimiento en los Juicios de Inquilinato por la causal de mora con reclamo de cánones de arrendamiento.....	25
CAPITULO IV. FORMAS DE EXTINGUIR LA PRETENSION EN LOS JUICIOS DE INQUILINATO.	
4.1 De la deserción en los Juicios de Inquilinato.....	29

4.2 del Desistimiento en los Juicios de Inquilinato.....	31
--	----

CAPITULO V. VACIOS QUE PRESENTA LA LEY DE INQUILINATO.

5.1 Fases Esenciales del Procedimiento de Inquilinato	35
5.5.1 Demanda.....	35
5.5.2 Emplazamiento.....	36
5.5.3 Contestación de la demanda.....	38
5.5.4 Notificaciones y citaciones.....	39
5.5.5 Apertura a pruebas.....	40
5.5.6 Consecuencias jurídicas de las sentencias.....	42
5.5.7 Ejecución de la sentencia.....	43
5.5.8 El lanzamiento o desocupación.....	45
5.5.9 Del pago de cánones de arrendamiento pronunciado En la sentencia del juicio de inquilinato por la causal de mora.....	46

CAPITULO VI. APLICACION DE CRITERIOS JUDICIALES ANTE VACIOS DE LA LEY DE INQUILINATO.

6.1 Paradero desconocido del arrendatario, ya sea por fallecimiento, ausencia o interdicción.....	47
6.2 Habitación del inmueble arrendado por terceros y no por el arrendatario.....	48
6.3 Inexistencia del Contrato de Arrendamiento de Vivienda.....	50

6.4 Excepciones dilatorias y su trámite en los juicios de inquilinato por la causal de mora, sin reclamo de cánones de arrendamiento.....	51
---	----

CAPITULO VII. EFECTOS JURIDICOS DE LAS SENTENCIAS EN LOS JUICIOS DE INQUILINATO.

7.1 Terminación del Contrato de Arrendamiento y Desocupación del inmueble arrendado	53
7.2 Pago de cánones de arrendamiento.....	54
7.3 Ejecución de la Sentencia en los Juicios de Inquilinato.....	56

CAPITULO VIII. RELACION ENTRE LA MODERNIZACION DE LOS TRIBUNALES DE INQUILINATO Y LA PROPUESTA DE UNA NUEVA LEY DE INQUILINATO.

8.1 De la demanda de inmuebles para vivienda en San Salvador y Soyapango	58
8.2 Proyectos de la Corte Suprema de Justicia para los tribunales de Inquilinato	60
8.3 Propuesta del Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano para la promulgación de una nueva Ley de	

Inquilinato	61
8.4 Propuesta de los jueces en materia de inquilinato para la promulgación de una nueva Ley de Inquilinato	61
CAPITULO IX. CONCLUSIONES Y SUGERENCIAS	63
Bibliografía.....	66
Anexos.....	67

INTRODUCCION

El presente trabajo de graduación denominado "Los Vacíos Legales que interrumpen el Procedimiento en los Juicios de Inquilinato"; el cual se presenta para optar al grado académico de Licenciatura en Ciencias Jurídicas de la Universidad de El Salvador.

El presente trabajo pretende determinar los efectos jurídicos que provocan los vacíos que contiene la Ley de Inquilinato y que se presentan en el desarrollo del procedimiento establecido en la misma, específicamente en los Juicios de Inquilinato por la Causal de Mora, que se dirimen en los tribunales de inquilinato, de Primera Instancia y Juzgados de Lo Civil del área urbana de San Salvador y Soyapango.

El planteamiento de la problematización radicó en comprobar en que medida los vacíos que contiene la expresada Ley de Inquilinato, interrumpen el procedimiento de los juicios de inquilinato; se plantearon como objetivos de la presente investigación: La realización de un estudio histórico de la Ley de Inquilinato; identificación de los vacíos que presenta la Ley de Inquilinato y en que etapa del juicio de inquilinato se interrumpe el procedimiento por los vacíos que presenta la legislación; los criterios jurídicos que aplican los jueces de inquilinato en relación a los vacíos de la referida ley; los efectos jurídicos de las sentencias de inquilinato; y que reformas plantean los funcionarios de gobierno y jueces a la vigente Ley de Inquilinato.

El sistema de hipótesis de la presente investigación fue el hipotético deductivo, que consistió que a partir de diversas variables se estableció una hipótesis general y varias específicas que dieran respuesta a los objetivos planteados en el párrafo anterior.

Para dar respuesta a las hipótesis se realizaron varias encuestas a varios sujetos; entre ellos se realizaron encuestas a empleados de los tribunales de los juzgados de inquilinato y de juzgados de lo civil, así como a jueces y se

realizaron guías de observación a los lugares donde están ubicados los diversos tribunales de los municipios de Soyapango y San Salvador.

Dicha investigación está estructurada en ocho capítulos: El Marco de Referencia, la evolución jurídica de la Ley de Inquilinato en El Salvador; los procedimientos en los juicios de inquilinato por la Causal de Mora; formas como se puede extinguir la acción en los expresados juicios; un estudio pormenorizado sobre los vacíos que se identifican dentro de la Ley de Inquilinato en esta investigación; los criterios que los funcionarios judiciales aplican ante los vacíos que se plantean en esta tesis de graduación; los efectos jurídicos de las sentencias en los juicios de inquilinato; relación entre la modernización de los tribunales de Inquilinato y la propuesta de una nueva Ley de Inquilinato y finalmente las conclusiones y sugerencias de esta investigación.

CAPITULO I

MARCO DE REFERENCIA:

1.1 ANTECEDENTES DE INVESTIGACION:

Según investigación bibliográfica y hemerográfica, realizada en la biblioteca de la Facultad de Jurisprudencia y Ciencias Sociales de la Universidad de El Salvador, así como en la Biblioteca Central del expresado centro de estudios superiores, se ha podido obtener como antecedente de la presente investigación:

Guevara M. de Cuellar, Cristina Consuelo, Trabajo de Seminario de Graduación, denominada: "ANALISIS JURIDICO DEL PROCEDIMIENTO DE INQUILINATO, PROBLEMATICA HABITACIONAL ENMARCADA EN EL PERIODO 1986-1988" del año 1990, la cual hace una exposición relacionada del problema de la vivienda en El Salvador, posteriormente hace un análisis exegético de la Ley de Inquilinato y los procedimientos que la misma establece para las situaciones que se dan dentro de las relaciones en el mercado de alquiler de viviendas.

Entre los propósitos (objetivos) que perseguía esta investigación, se encuentra la recabación de datos sobre el problema habitacional de El Salvador, comenzando desde la epoca colonial y desarrollando tal fenómeno hasta el período de 1986-1988, y la incidencia de este con relación al mercado de alquiler de viviendas, y la poca efectividad que la ley de inquilinato ha significado para la población salvadoreña; también persigue la inclusión de ciertos procedimientos en la ley de inquilinato, como la creación de una institución gubernamental que controle la actividad referente al alquiler de viviendas, locales y mesones en todo el país.

Entre las principales conclusiones a las que llegó el grupo investigador en

la tesis anteriormente relacionada, está la creación de un juzgado de inquilinato en las principales ciudades del país como Santa Ana y San Miguel y un segundo juzgado de inquilinato en San Salvador; la creación de una oficina denominada "Oficina de Vigilancia de Arrendamientos", adscrita a los tribunales de inquilinato y en coordinación con las oficinas catastrales de cada Alcaldía Municipal; también propusieron un procedimiento conciliatorio dentro de dicha oficina, antes de acudirse a los tribunales de inquilinato; reforma de la Ley de Inquilinato, en el sentido que previo a admitirse la demanda, se realizara una audiencia conciliatoria, que fuera regulada en la mencionada ley, mediante la inclusión de un capítulo denominado "De las Conciliaciones", en la cual se incluyera los trámites de esta etapa; también se sugirió que la ley de inquilinato fuera aplicada a toda clase de arrendamientos, para lo cual se proponía la reforma del Art. 1, así como la reforma del Art. 5 de la expresada ley de inquilinato, referente a la imposición de multa por la inexistencia de contrato escrito de arrendamiento.

La anterior investigación difiere de la presente, ya que este trabajo pretende señalar los vacíos legales que contiene la Ley de Inquilinato y como afectan estos al procedimiento dentro de los juicios de inquilinato.

1.2 MARCO HISTORICO:

Uno de los principales problemas que ha aquejado a la mayoría de la población salvadoreña desde hace muchos años, ha sido la carencia de vivienda, a pesar de que se han creado instituciones que tratan de favorecer a la familia salvadoreña mediante la adquisición de viviendas, gran parte de la población continúa con la carencia de vivienda. En el pasado proliferaron mucho los "**mesones**", pero en la actualidad con el desarrollo urbano e industrial de las principales ciudades del país y especialmente la capital, se ha incrementado la población urbana, además de la fuerte emigración del campo a la ciudad capital, consecuencia de ello, la población demanda más lugares para habitar y al no

poder adquirir una propiedad, se ha incrementado el alquiler de viviendas en la capital y sus alrededores.

Con el desarrollo urbano e industrial, las ciudades han crecido urbana y demográficamente y con ello las condiciones sociales en materia de inquilinato han cambiado, pues el acelerado crecimiento poblacional a favorecido el desordenado crecimiento habitacional de las colonias y lotificaciones por toda el área urbana; existe un déficit habitacional y el Estado a través de diversas instituciones, no alcanzan a cubrirlo, ya que la oferta es limitada y económicamente el precio de la vivienda es alto, el cual no está al alcance de millares de familias de escasos recursos.

El crecimiento poblacional en el área urbana no se detiene y ante la necesidad de vivienda, gran cantidad de la población alquila o renta viviendas dentro del radio urbano del gran San Salvador y ello obliga a la contratación de alquileres mediante los llamados "Contratos de Arrendamiento de vivienda", en los cuales se consignan los deberes y derechos de las partes. El incumplimiento de los pactos por uno de los contratantes obliga a que la parte agraviada acuda ante el órgano judicial a reclamar el cumplimiento de las obligaciones emanadas de los contratos de arrendamiento de vivienda, que han sido incumplidos por el otro u otros contratantes, accionándose con ello los juicios de inquilinato, con sus respectivos procedimientos establecidos previamente en la referida ley.

Pero la actual y vigente ley de inquilinato ya no concuerda con la realidad social que se está viviendo actualmente en el país, y la misma contiene muchos vacíos que obligan a que los procedimientos establecidos en la misma, no tenga aplicabilidad, ya que hay muchas situaciones que se presentan en el transcurso del procedimiento, la ley no las previó, lo que origina que los procesos de inquilinato sean abandonados o desistidos por las partes que los han impulsado. También merece especial mención el hecho que los mesones han ido desapareciendo de la esfera de inquilinato y en la actualidad quedan muy pocos

dentro del área urbana.

1.3 MARCO DOCTRINARIO CONCEPTUAL:

El **Derecho Civil** determina las consecuencias esenciales de los principales hechos y actos de la vida humana (nacimiento, matrimonio, etc.) y la situación jurídica del ser humano en relación con sus semejantes (capacidad civil, deudas y créditos) o en relación con las cosas (propiedad, usufructo, etc.) Esta rama suele ser dividida en cinco partes:

- 1) Derecho de las personas (personalidad jurídica, capacidad, estado civil, domicilio);
- 2) Derecho familiar (matrimonio, divorcio, legitimación, adopción, tutela, etc.);
- 3) Derecho de los bienes (clasificación de los bienes, posesión, propiedad, usufructo, uso, habitación, servidumbres, etc.);
- 4) Derecho sucesorio (sucesiones testamentaria y abintestada);
- 5) Derecho de los Contratos y Obligaciones¹.

En la presente investigación se hará referencia a esta última clasificación, es decir al Derecho Civil de los Contratos y Obligaciones.

Los acontecimientos o sucesos que se dan en nuestro alrededor, pueden tener su origen ya sea en la naturaleza o en el ser humano, y los efectos que ellos se produzcan, unos si pueden tener relevancia jurídica en consecuencia para el Derecho y otros son de carácter irrelevante para el mismo, ya que sus efectos no son de contenido jurídico.

Los hechos y actos jurídicos van a ser tales, cuando se lleve a cabo la hipótesis normativa o supuesto jurídico que encontramos dentro de la estructura de la norma jurídica.

¹ Eduardo García Maynez, *Introducción al Estudio del Derecho*, p. 416-147.

El Hecho Jurídico consiste, en todo suceso de la naturaleza o del hombre que produce efectos jurídicos. De lo anterior podemos deducir que los Hechos Jurídicos pueden generarse por dos vías:

1. LA NATURALEZA que produce efectos jurídicos: La muerte, el nacimiento, un sismo que se produce en el centro de la ciudad, todos estos hechos suceden independientemente de la voluntad del hombre y producen consecuencias jurídicas como por ejemplo: Apertura de un testamento, Derechos y obligaciones entre padre e hijos; acción de reclamar seguros de daños materiales y de vida.

2. LA VOLUNTAD DEL SER HUMANO: Conocidos estos hechos que se producen por esta vía, como hechos jurídicos voluntarios o consecuencias de derecho, es así como podemos hablar de:

a) Hechos Jurídicos Voluntarios: Con la intención de producir consecuencias jurídicas (crear, modificar o extinguir derechos y obligaciones) Ej. Contratos de Compraventa, de Arrendamiento, etc.;

b) Hechos Jurídicos Voluntarios, sin la intención de producir efectos jurídicos de los cuales podemos decir que unos son lícitos. Ej. Cuasicontratos y otros ilícitos, delitos y cuasidelitos.

Según Julien Bonnecase, "Acto Jurídico es una manifestación exterior de la voluntad bilateral o unilateral, cuyo fin directo es, sobre el fundamento de una regla de derecho o de una institución jurídica en contra o en favor de una o varias personas, un estado, es decir, una situación jurídica permanente y general, o al contrario, un efecto limitado de derecho que se reduce a la formación, modificación o extinción de una relación de Derecho."²

De acuerdo a lo anterior, se hace la siguiente clasificación del ACTO JURIDICO:

1) Actos Jurídicos Unilaterales y Bilaterales:

² Ibid, p. 183-185.

Son Unilaterales aquellos que le dan vida, la voluntad de una sola persona basta para que se den las consecuencias jurídicas. Ejemplo: El testamento.

Son Bilaterales, estos actos requieren o necesitan el acuerdo de voluntades de dos o más personas. Ej. El Contrato de Arrendamiento.

2) Actos Jurídicos de Derecho Patrimonial y de Derecho Familiar (atendiendo al fin del acto)

Los de Derecho Patrimonial, son los que se destinan para crear, modificar o extinguir un derecho patrimonial o pecuniario: Ej. compra-venta, arrendamiento, etc.

Son de Derecho Familiar: Son los que se refieren a la posición del sujeto dentro de la familia y a las relaciones que tenga con los demás miembros de la familia. Ej. Matrimonio, adopción, reconocimiento de hijo natural, etc.

3) Actos Jurídicos Solemnes y No Solemnes:

Son Solemnes: Aquellos que para su celebración se requiere de ciertas formalidades para expresar su consentimiento y que al faltar producen las nulidades del acto jurídico o inexistencia del mismo.

Los No Solemnes: Son los que no necesitan formalidades para su celebración.

4) Actos Jurídicos Principales y Accesorios:

Principales: Son aquellos que subsisten por sí mismos, sin necesidad de otra convención.

Accesorio: Son aquellos que tienen por objeto asegurar o garantizar el cumplimiento de una obligación principal, de tal forma que no puede subsistir sin ella. Ej. La Fianza, la prenda.³

Se define al **Contrato** como la convención por el cual una persona se obliga para con otra o recíprocamente a dar, hacer o no hacer alguna cosa. Modernamente se ha denominado a los contratos como aquel acto jurídico

³ Doris Luz Rivas Galindo, Hechos y actos jurídicos, p. 1-2.

bilateral o acuerdo de voluntades que tiene por objeto crear, modificar o extinguir un derecho. Cuando este acuerdo de voluntades tiene por objeto crear derechos, toma el nombre de **contrato**.

De lo anterior se pueden distinguir ocho clases de contratos diferentes:

1. Bilaterales y Unilaterales: El contrato es bilateral cuando las partes contratantes se obligan recíprocamente, y es unilateral cuando una de las partes se obliga para con otra que no contrae obligación alguna.

2. Gratuitos y Onerosos: El contrato es gratuito cuando solo tiene por objeto la utilidad de una de las partes, sufriendo la otra el gravamen; y es oneroso cuando tiene por objeto la utilidad de ambos contratantes, que gravándose cada uno de ellos en beneficio del otro.

3. Conmutativos y Aleatorios: Es conmutativo cuando una de las partes se obliga a dar o hacer una cosa que se mira como equivalente a lo que la otra deber dar o hacer a su vez; y si el equivalente consiste en una contingencia incierta de ganancia o pérdida, se le llama aleatoria.

4. Principales y Accesorios: El contrato es principal cuando subsiste por sí mismo, sin necesidad de otra convención, y es accesorio, cuando tiene por objeto asegurar el cumplimiento de una obligación principal, de manera que no pueda subsistir sin ella.

5. Consensuales y Reales: Un contrato es real, cuando para que sea perfecto, es necesario la tradición de la cosa a que se refiere; y son consensuales, cuando se perfeccionan con el solo consentimiento de las partes.

6. Solemnes y No Solemnes: Un contrato es solemne, cuando está sujeto a ciertas formalidades especiales, de manera que sin ellas no produce ningún efecto jurídico; o sea que no basta con el concurso real de las voluntades de los contratantes, no basta que una de las partes se obligue para con la otra, sino que es indispensable que su consentimiento se revista de ciertas formalidades o solemnidades externas para que el contrato puede perfeccionarse y producir las

obligaciones que las partes han propuesto establecer. El contrato que no es solemne no requiere formalidad alguna para la expresión de voluntad de las partes, y el simple concurso de sus voluntades, el solo consentimiento de ellas perfecciona el contrato y lo hace producir obligaciones.

7. Nominados e innominados: Los contrato nominados son aquellos que tienen un nombre que los distingue, por lo tanto los innominados, son los que no poseen un nombre específico.

8. Sucesivos y No Sucesivos: Son contratos sucesivos aquellos cuya ejecución debe tener lugar una serie determinada de épocas, como el arrendamiento de cosas, en el que cada período del arrendamiento puede estimarse como un contrato distinto, que una vez cumplido, da lugar al nacimiento de otro. Son, al contrario, contratos no sucesivos los que se cumplen una sola vez, como la compraventa, cuyas obligaciones nacen al mismo tiempo y perduran hasta su efectivo cumplimiento, sin admitir épocas de realización, pues su ejecución es instantánea.

Pero para la existencia de un contrato, se requiere la existencia de cuatro requisitos, siendo los siguientes:

1- La voluntad o consentimiento: Que se refiere a la actitud o disposición moral para querer hacer algo; en los actos jurídicos bilaterales se le da el nombre de consentimiento, que es el acuerdo de voluntades de dos o más personas.

2- Cumplimiento de las formalidades legales: Son los requisitos externos con que algunos actos o contratos según la ley deben celebrarse, por ejemplo que sean en escritura pública, ante notario, que haya testigos, etc.

3- Objeto: El objeto de todo contrato como todos sabemos es crear obligaciones, ya sea para una o para ambas partes contratantes.

4- Causa: Es la consideración anticipada del fin perseguido por los contratantes.

Simultáneamente a lo anterior, existen requisitos de validez de los

contratos, entre los que encontramos:

1- Capacidad Legal: Se es legalmente capaz cuando una persona puede obligarse a sí misma, sin el ministerio o autorización de otra, en otras palabras es la aptitud legal para adquirir derechos y ejercitarlos.

2- Consentimiento: El acuerdo de dos o más voluntades sobre un mismo objeto jurídico. Integrase por dos actos sucesivos: la oferta y aceptación. Además el consentimiento no debe de adolecer de ningún vicio.

3- Objeto Lícito: Es aquel que está de acuerdo con la ley, las buenas costumbres y el orden público.

4- Causa Lícita: El fin perseguido por el contrato, no debe estar prohibido por las leyes vigentes⁴.

El Contrato de Arrendamiento de Vivienda: Se define como aquel en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de un inmueble o vivienda, y la otra a pagar por este goce un precio determinado. Una solemnidad que se estipula es que este tipo de contrato debe constar por escrito.

El objeto principal de dicho contrato, es el de Arrendar una cosa denominada propiedad, inmueble, vivienda, etc. a una persona llamada arrendatario, para que la beneficie o use de ella temporalmente, mediante el pago de una renta⁵.

Dentro del expresado contrato de arrendamiento de vivienda, participan las partes, que se denominan:

Arrendante o Arrendador, que es la persona que da en arrendamiento alguna propiedad o vivienda en este contrato⁶.

Arrendatario, es la persona que toma el inmueble en arrendamiento, esta parte adquiere el uso de la casa , a cambio de la cantidad que compromete a pagar, denominada comúnmente renta, canon o cuota de arrendamiento⁷.

⁴ Alessandry-Somarriva, Curso de Derecho Civil, T. III, p. 725-729.

⁵ Guillermo Cabanellas, Diccionario de Derecho Usual, 14ª, Edición, T III, p.449

⁶ Ibid, T I, p. 368

⁷ Ibid, T I, p. 372

Se define Renta, como el ingreso regular que produce una propiedad, inmueble o vivienda, precio que se pagar en dinero el arrendatario⁸.

En cambio el Canon, es definido como la pensión que se paga, reconocimiento del dominio directo de algún predio por la persona que tiene el dominio útil del mismo. Se paga, salvo cláusula expresa en contrario, por años vencidos cuando sea en dinero⁹.

Cuota, se define como una obligación, contribución o derecho, en forma periódica, temporal o por una sola vez¹⁰.

Cuando no se paga la renta como se ha estipulado dentro del contrato de arrendamiento de vivienda, el arrendatario cae en mora, que es una dilación, retraso o tardanza en el cumplimiento de una obligación, es decir una demora en la obligación exigible¹¹.

En los contratos antes expresados las partes generalmente, pactan un depósito al otorgarse el mismo, que es una entrega de una cuota de arrendamiento anticipada, para ser custodiada y devuelta por quien la recibe, en este caso el arrendante¹².

Pero una característica del referido contrato, es que este es de tracto sucesivo, es decir tiene vigencia por un Plazo, que es el tiempo o lapso fijado para el arriendo de una casa para vivienda¹³; en cambio el termino, es definido como el límite, final de lo que existe o dura el vencimiento. Plazo y termino discrepan en su esencia, por cuanto el plazo el comprensivo de todo el lapso para actuar; en tanto el termino integra tan solo su vencimiento o final¹⁴.

Doctrinariamente se ha sostenido que las fuentes de las obligaciones son cuatro: Contrato, cuasicontrato, delito y cuasidelito. En este trabajo hemos hablados de los contratos, pues son ellos los que nos interesa dentro del mismo,

⁸ Ibid, T. V, p. 678

⁹ Ibid, T. II, p. 449.

¹⁰ Ibid, T. II, p. 449.

¹¹ Ibid, T. IV, p. 454.

¹² Ibid, T. II, p. 557.

¹³ Ibid, T. V, p. 269.

¹⁴ Ibid, T. VIII, p. 49.

por ser la principal fuente de las obligaciones.

Se define a la **OBLIGACION**, como el vínculo jurídico por virtud del cual una o más personas se encuentran en la necesidad de realizar en provecho de otra u otras, una prestación de valor económico o simplemente moral. Del anterior concepto se desprenden los elementos de las obligaciones, que son el elemento personal o subjetivo, el elemento objetivo y el contenido económico o moral. De la anterior definición conceptual de obligación se desprenden los siguientes caracteres: En un **vínculo**, porque liga la persona del deudor a la del acreedor, limitando al primero en provecho del segundo. Tal vínculo es jurídico, porque el deudor no puede sustraerse o eludirlo arbitrariamente. Pero el vínculo implica voluntad coincidente y ello sólo ocurre en las obligaciones de tipo **contractual**. En las que derivan de otras fuentes, no hay vínculo y si pudiera existir como el concierto delictual, la ley no lo toma en cuenta¹⁵.

Las obligaciones se han clasificado de diversas maneras y entre ellas tenemos una que se hace atendiendo a su prestación: Siendo la principal:

a) **Obligaciones de Dar**, que son las que obligan a una persona a entregar una cosa que bien puede ser para transferir su propiedad, como es el caso de la compraventa, o para ceder temporalmente su uso, como el del **arrendamiento**, o para devolver un bien ajeno o para pagar una deuda, aquí nos encontraríamos ante el depósito propiamente dicho¹⁶.

b) **Obligaciones de Hacer**: Esta obligación consisten en hacer una cosa o en la realización de un hecho, a lo cual se ha obligado una persona. Como vemos en esta definición la obligación de hacer tiene por objeto un hecho cualquiera, material o jurídico. Obligación de Hacer es la que tiene el artífice de ejecutar la obra convenida, también del que promete celebrar un contrato.

c) **Obligaciones de No Hacer**: Esta obligación representa una abstención

¹⁵ Universidad de El Salvador, Separata del Departamento de Derecho Público y Procesal, S/d.

¹⁶ Universidad de El Salvador, Separata del Departamento de Derecho Privado y Procesal "Clasificación de las Obligaciones", p. 1-2.

de parte de una persona. Esta abstención puede consistir en la obligación que una persona tiene de no hacer construcción o modificación alguna en la casa que le han dado en arrendamiento, para que la habite, por haberlo convenido así con el propietario de la casa¹⁷.

IMPORTANCIA DE ESTA CLASIFICACION:

- La obligación de DAR produce efectos peculiares como el de entregar o tradir la cosa; y si es una especie de cuerpo cierto la de conservarla hasta el momento de la entrega.

- La ejecución forzada de la obligación se sujeta a reglas diferentes, según sea la obligación de DAR, HACER o NO HACER.

DAR = Entregar la cosa en manos de quien se encuentre.

HACER = Se obliga al deudor a que ejecute el acto convenido o a nombrar a otra persona a que lo ejecute a expensas del mismo deudor.

NO HACER: Se obliga a NO HACER algo; y si no que lo destruya (si no daña la cosa) y en ciertas cosas la indemnización.

En las obligaciones de Dar los derechos y acciones serán muebles e inmuebles. En las obligaciones de hacer y no hacer son siempre muebles.

OBLIGACIONES CIVILES Y NATURALES: Atendiendo a su EXIGIBILIDAD se clasifican las obligaciones en Civiles y Naturales: La obligación que pone al deudor en la necesidad de efectuar una determinada prestación, otorga regularmente al acreedor los medios necesarios para compeler al deudor a su ejecución. Pero existen casos en que el acreedor no tiene esa acción para poder hacer cumplir su obligación, y en este caso nos encontramos ante la **Obligación Natural**.

Obligación Civil: Civiles son aquellas que dan derecho para exigir su cumplimiento.

IMPORTANCIA DE ESTA CLASIFICACION: Cuando efectuamos un acto o

¹⁷ Idem, p. 4-5.

contrato lo hacemos pensando en su exigibilidad, cuando uno de los obligados no cumpla con determinada obligación. Todos sabemos que al contratar con alguien lo hacemos de "buena fe", pero siempre nos preguntamos "y si no cumple....", que hacer, cuando nos encontramos ante una obligación civilmente válida, podemos exigir; pero cuando es una obligación natural sabemos que la obligación no es exigible¹⁸.

OBLIGACIONES DE EJECUCION INSTANTANEA Y DE EJECUCION

SUCESIVA: Esta clasificación se hace en consideración a la ejecución de las mismas obligaciones.

a) **DE EJECUCION INSTANTANEA:** Aquí las obligaciones se cumplen en un solo momento, siendo indiferente que se cumplan dentro del momento mismo de la celebración del contrato o con posterioridad al mismo y por ambas partes, si el contrato es bilateral. Las caracteriza el hecho de que estas obligaciones se cumplan en un solo acto por las partes. Ej. La Compra-venta, una entrega el precio y el otro la cosa objeto del contrato.

b) **DE EJECUCION SUCESIVA:** Cuando las obligaciones de las partes, o una de ellas a los menos, consiste en prestaciones periódicas o continuas, es necesarios que el tiempo transcurrido para que las obligaciones se pueden cumplir.

Por ejemplo: En el arrendamiento, el arrendante proporciona el goce de la cosa arrendada para que el arrendatario la utilice por un tiempo determinado; y en medida que transcurre el tiempo este va cumpliendo con la obligación, pagando cierta cantidad mensual o trimestral, dependiendo del contrato.

IMPORTANCIA DEL ESTA CLASIFICACION: Tiene una importancia práctica porque las obligaciones de ejecución instantánea obra con efecto retroactivo; y en cambio, los de ejecución sucesiva, jamás se puede obrar con efecto retroactivo, porque los efectos ya cumplidos no pueden borrarse.¹⁹

¹⁸ Idem., p. 4-5

¹⁹ Ibidem. P. 11-12.

Pero las obligaciones cuando son incumplidas por una de las partes intervinientes en un contrato, es necesario exigir su cumplimiento a través del órgano jurisdiccional y para ello la parte agraviada ejercita su derecho de acción, que según Couture, lo define: "**Acción es el poder jurídico de todos los sujetos de acudir al órgano jurisdiccional en demanda de satisfacción de sus pretensiones**"²⁰.

La satisfacción inmediata es la administración de justicia y la satisfacción mediata es la relación material contra parte contraria.

Por su origen se distinguen caracteres diferenciadores entre el Derecho de Acción y el Derecho Material, por cuanto el derecho sustancial o material nace de un contrato, la acción en tanto deriva su ejercicio del conflicto entre dos o más personas sobre la existencia, inexistencia o interpretación de un Derecho Material.

Pero teniendo el derecho de acción, debemos ejercitar aquel a través del proceso jurisdiccional, que es "El conjunto de actos coordinados que se ejecutan por o ante los funcionarios competentes (jueces) del órgano jurisdiccional del Estado para obtener la declaración, la defensa o realización coactiva de los derechos que pretendan tener las personas sujetos de derecho, en vista de su incertidumbre o de su desconocimiento o insatisfacción en lo civil, laboral, etc. o para la investigación, prevención y represión de los delitos (en material penal) y para la tutela del orden jurídico y de la libertad individual mediante la actuación de la ley a un caso concreto."²¹

El proceso se estructura de una serie de actos diversos y sucesivos, tanto de los funcionarios que del mismo conocen como de los particulares que en el intervienen, y que constituyen los llamados **procedimientos**. Métodos que la ley establece para su regulación. No obstante, la variedad y multiplicidad de aquellos actos diversos y sucesivos que lo constituyen, el proceso forma un todo unitario y

²⁰ Eduardo Couture, Fundamentos de Derecho Civil, p. 125.

²¹ José Rolando Abrego, Guía para el Estudio de la Teoría General del Proceso, p. 20.

uniforme en el que dichos actos se encuentran íntimamente relacionados entre sí, conformando en el proceso una unidad en la que aquellos aparecen coordinados y concurrentes en forma armoniosa al fin que el mismo persigue, en cuya virtud la ley otorga un valor a cada uno de esos actos como parte del todo, lo que consecuentemente determina una íntima dependencia entre ellos, de tal suerte que cada acto procesal es consecuencia del que le antecede y presupuesto del que le sigue, razón por la que la nulidad de uno vicia también la nulidad a otros que dependen de él²².

Una vez agotados todos los actos dentro del procedimiento, llegamos a la Sentencia, que se entiende como la decisión que legítimamente dicta el juez competente, juzgando de acuerdo con su opinión y según la ley o norma aplicable, es decir, es el acto que emana de los agentes de la jurisdicción y mediante el cual deciden la causa o puntos sometidos a su conocimiento²³.

²² Ibid. P. 22.
²³ Idem. P. 60.

CAPITULO II

EL DESARROLLO JURIDICO Y EVOLUCION HISTORICA DE LA LEY DE INQUILINATO EN EL SALVADOR.

2.1 DOCTRINA Y TRATADISTAS EN EL SALVADOR.

Desde el año 1946, en que se promulgó la primera Ley de Emergencia sobre Inquilinato, hasta la vigencia de la actual Ley de Inquilinato, la cual fue promulgada con fecha 18 de febrero de 1958, "El Estado se preocupó por regular las relaciones que surgieron entre los propietarios de viviendas y los inquilinos, tratando de proteger a los inquilinos cumplidores de sus obligaciones, asimismo a los propietarios de los inmuebles que se utilizan para vivienda, ante el incumplimiento de los inquilinos irresponsables que juegan con la buena fe de los arrendantes"²⁴; las actitudes de incumplimiento de las obligaciones provenientes de los contratos de arrendamiento de inmuebles para vivienda, ha creado durante un período extenso un clima de injusticia y desequilibrio para aquellos, por lo cual muchas personas han acudido a los tribunales en demanda de la tutela de sus derechos, los cuales han sido violentados por una de las partes que intervienen en los contratos de arriendo de vivienda.

Además la Ley de Inquilinato vigente no se adecua a la nueva situación social que vive el país con respecto al arrendamiento de viviendas, ya que las condiciones sociales que originaron la creación de la mencionada ley, han variado, y por ende los procedimientos que establece la misma no contemplan muchas situaciones que la nueva realidad social presenta y ello ha creado vacíos dentro del procedimiento que establece la expresada normativa jurídica, lo que genera vicios dentro de los juicios y como consecuencia de ello, muchos

procesos son abandonados, otros se convierten en juicios inconclusos o los fallos no son apegados a derecho.

Jurídicamente se puede decir que en materia de inquilinato hemos tenido un pobre desarrollo, es decir una evolución extremadamente lenta, ya que son muy pocos los juristas o abogados salvadoreños que se han dedicado al estudio exhaustivo y profundo de la materia de inquilinato en El Salvador, a pesar de que el arriendo de inmuebles para vivienda, ha sido un acto jurídico permanente en el seno de nuestra sociedad.

El aspecto doctrinal de la Ley de Inquilinato en El Salvador, es inexistente, y al buscarse en la Biblioteca de la Facultad de Jurisprudencia y Ciencias Sociales de la Universidad de El Salvador y la Biblioteca Central de la misma, así como en la Biblioteca Judicial Dr. Ricardo Gallardo de la Corte Suprema de Justicia y en la Biblioteca de la Facultad de Jurisprudencia de la Universidad Centroamericana José Simeón Cañas, no se ha encontrado ningún libro de texto que se refiera a la materia de Inquilinato escrita por algún tratadista de origen salvadoreño, lo único que se ha encontrado es una Colección de Formularios Prácticos Salvadoreños, elaborados por los Licenciados Luis Vásquez López y Darwin García Reyes, en cuya primera edición titulado "FORMULARIO PRACTICO DE INQUILINATO", editado en el año mil novecientos noventa y seis, lo que demuestra que hasta hace poco algunos estudiosos han comenzado a interesarse en esta área del Derecho.

Según investigación bibliográfica, hemerográfica, realizada en la biblioteca de la Facultad de Jurisprudencia y Ciencias Sociales de la Universidad de El Salvador, así como en la Biblioteca Central del expresado centro de estudios superiores, se ha podido obtener como antecedente de la presente investigación:

2.2 ANTECEDENTES JURIDICOS DE LA LEY DE INQUILINATO.

²⁴ Luis Vásquez López, *Formulario Práctico de Inquilinato* p. 27.

La actual Ley de Inquilinato prácticamente ha sido una creación reciente, ya que antes de la existencia de leyes especiales tal como la expresada, las relaciones contractuales entre el arrendante y arrendatario, se enmarcaban dentro de las regulaciones del Derecho Privado, durante el siglo pasado y principios del siglo XX.

El Código Civil del año 1860 y la Ley de Procedimientos Civiles y Código de Instrucción Criminal del año 1863, fueron el cuerpo de leyes que regulaba las relaciones entre arrendatarios y arrendantes, el primero regía las relaciones contractuales entre aquellos y el segundo los procedimientos para la implementación del derecho civil.

Dentro del Código Civil se consignó un título dentro del Libro Cuarto, designado a los Contratos y entre ellos se reguló todo lo concerniente a los Contratos de Arrendamiento. Dentro del vigente Código de Procedimientos Civiles, que data de fecha 1 de enero de 1882, también se consignó un capítulo concerniente al Modo de Proceder en el Juicio por Desocupación de la Cosa Arrendada, el cual describía el procedimiento a seguir en los juicios que resultaren de las relaciones entre arrendantes y arrendatarios.

El preantecedente inmediato de la actual Ley de Inquilinato, es la "Ley de Emergencia sobre Inquilinato", promulgada el 21 de marzo de 1946; posteriormente se creó la "Ley de Inquilinato", promulgada por Decreto Legislativo del 14 de Julio de 1948 y posteriormente la ley citada sufrió diversas reformas, pero esta no logró proteger adecuadamente a los inquilinos contra las maniobras de los propietarios de los inmuebles para vivienda, para aumentar el canon de alquiler, ni evitó que los mismos se vieran perjudicados en sus intereses por la malicia de los inquilinos morosos. Dicha circunstancia obligó al legislador a reconocer que las relaciones de inquilinato no podían quedar sometidas al régimen de la libre contratación, por lo cual creó leyes de carácter

transitorio en materia de inquilinato, por lo cual su vigencia se fue prorrogando por decretos legislativos, pero si bien es cierto que precisaba someter dicha materia a un régimen especial, el mismo no ha de subsistir como estatuto permanente, ya que ha sido adoptado en atención a condiciones anormales, pero dicha situación no era permanente, por lo que urgía dictar una ley que rigiera las relaciones anteriormente referidas entre el arrendador e inquilino, por lo cual después de un exhaustivo estudio por parte del Ministerio de Justicia, como secretaría separada dentro del gabinete de gobierno, se presentó el proyecto de la actual Ley de Inquilinato, la cual fue promulgada por Decreto Legislativo No. 2591 de fecha 18 de febrero de 1958, publicado en el Diario Oficial No. 35, Tomo 178 del 20 de febrero del mismo año.

EVOLUCION HISTORICA DE LA LEY DE INQUILINATO.

Mediante Decreto Legislativo Número 14 del 21 de marzo de 1946, se dictó la primera ley de EMERGENCIA SOBRE INQUILINATO, para poner coto al alza inmoderada de alquileres de casas, piezas o apartamentos de habitación y mesones; locales para comercio, colegios, escuelas, oficinas, tiendas, talleres y puestos de mercados.

En esta Ley solamente se trató el aspecto sustantivo, haciendo caso omiso del procedimiento para hacerla efectiva; por dicha razón, se aplicó siempre la ley común, correspondiendo la notificación del desahucio al Juez de Primera Instancia, cualquiera que fuera la cuantía del arriendo.

Esta Ley de Emergencia tuvo un doble aspecto: Administrativo y Judicial.

Fue una LEY DE ORDEN PUBLICO, por lo que los arrendadores no podían por ello renunciar a los derechos conferidos en la misma.

El 14 de julio de 1948 se dio una nueva Ley de Inquilinato, publicado en el

Diario Oficial No. 152, Tomo No. 145, mediante Decreto Legislativo No. 71.

Esta ley tuvo un alcance mas restringido que la anterior. Y ella creó un organismo que conoció y decidió en Primera Instancia todo lo concerniente a los contratos de arrendamiento para vivienda de que trataba dicha ley. El organismo se llamó: DEPARTAMENTO NACIONAL DE INQUILINATO.

Dicho organismo fue un tribunal dependiente del Ministerio del Interior, en el Ramo de Gobernación, y fue la autoridad supervisor en grado, la respectiva Gobernación Política Departamental. Al igual que en la ley anterior, esta tampoco estableció un procedimiento especial que se debió seguir para ponerla en práctica y su procedimiento se ciñó a la regla de los juicios verbales, cualquiera que fuese la cuantía de los contratos, existió únicamente el Recurso de Apelación.

Además de la Oficina Principal con asiento en la capital de la República, el Ministerio del Interior tenía la facultad de establecer Delegaciones en cualquier otro lugar del país.

Se legisló sobre el derecho que tenía el inquilino de depositar en el Departamento Nacional de Inquilinato, el pago del arriendo cuando el arrendador o subarrendador eludiera o se negare a recibir dicho pago; al mismo tiempo se consignó la prohibición al arrendador de ejecutar cosa alguna contra la seguridad, bienes y comodidad del inquilino.

Los Alcaldes Municipales fueron los encargados de conocer y decidir sobre los problemas que se planteaban como consecuencia de los contratos de arrendamiento o subarrendamiento para vivienda, mientras se organizaba el Departamento Nacional de Inquilinato.

La Ley de Emergencia sobre Inquilinato, por disposición expresa, tuvo un plazo de vigencia de tres años; posteriormente mediante Decreto Legislativo número quinientos veintiuno de fecha 10 de diciembre de 1951, publicado en el Diario Oficial No. 231, Tomo 153, de fecha 13 de diciembre de 1951, se prorrogó

su vigencia hasta el 31 de diciembre de 1952. Por el mismo decreto se sustituyó el Artículo 12 de la expresada ley, creándose el Juzgado Especial de Inquilinato, en sustitución del Departamento Nacional de Inquilinato. Así mismo se sustituyó el Artículo 13, en el sentido de "Que serían competentes para conocer en Primera Instancia en los juicios de inquilinato relacionados con la ley: a) En San Salvador, el Juez Especial de Inquilinato; b) En el resto de la República los Juzgados de Lo Civil o de Primera Instancia; y c) y los Jueces de Paz en las demás poblaciones.

A partir de 1952, la Ley de 1948, se prorrogó anualmente mediante decretos legislativos hasta que se dictó la actual Ley de Inquilinato.

La presente Ley de Inquilinato, como se ha expresado anteriormente fue promulgada con fecha 18 de febrero de 1958, siendo publicada el 20 de febrero del mismo año y entró en vigencia el 1 de marzo del año 1958, está compuesta por 64 artículos, divididos en seis capítulos. La presente ley ha sufrido varias reformas, a fin de adecuarla a nuevas situaciones que se presentan en el desarrollo del proceso de inquilinato.

CAPITULO III

PROCEDIMIENTOS EN LA LEY DE INQUILINATO

Los contratos de bienes inmuebles destinados para vivienda se pueden extinguir en forma voluntaria, a este convenio la ley no le pone límites. Pero 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 de la materia al fijar en forma específica las causales de terminación de los contratos. Sólo se puede dar por terminado judicialmente 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, notamos que en casi todas las causales, al establecer en forma legal el actor los requisitos que cada uno en particular contiene, se debe obtener un fallo favorable que cumpla ya sea en forma voluntaria por las partes o de manera forzosa, llegando al grado de pedir el auxilio de la fuerza pública para el entero cumplimiento.

La actual Ley de Inquilinato determina en forma taxativa 18 causales de expiración de los contratos de arrendamiento, las causales están determinadas por el Art. 24 y el Art. 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 puede dividir en dos grupos:

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

La anterior agrupación se hace en virtud de las siguientes razones:

1. Por las consecuencias jurídicas que producen los fallos que en cada juicio se emitan;
2. Por tener los juicios por mora en el pago, trámites especiales;
3. En las causales por mora en el pago, es posible que no obstante haber fallo condenatorio contra el inquilino, no se le de cumplimiento; y
4. Porque en los juicios por otras causas, se deben comprobar plenamente todos los requisitos que cada causal contiene, dos de los numerales 2) al 17) del Art. 24 y la causal contemplada en el Art. 25, los fallos que se pronuncien 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 autoridad²⁵.

3.1 PROCEDIMIENTO DE LOS JUICIOS DE INQUILINATO POR LA CAUSAL DE MORA SIN RECLAMO DE CANONES DE ARRENDAMIENTO:

La forma de pago del precio del arriendo, es lo que nos sirve de guía para poder determinar cuando un inquilino está en mora. Hay que distinguir el pago de las casas, locales, apartamentos 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, expresa la ley, se pagan siempre el último día de cada mes calendario, por meses completos y vencidos. No obstante que las partes fijan fecha para el pago del canon, la ley da a los inquilinos un plazo más que podríamos llamar "de gracia", el cual está comprendido dentro de los ocho días siguientes a la fecha fijada para el pago. (Art. 24 No. 1 de la Ley de Inquilinato)

²⁵ Luis Vásquez López, Análisis Exegético de la Ley de Inquilinato, p. 81-83

DEL DEPOSITO:

Cuando el arrendante 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 termino 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 el último recibo que le haya dado el arrendante, para poder establecer cuál es en realidad el pago del canon que efectúa.

PROCEDIMIENTO:

Cuando se demanda únicamente la terminación del contrato y la desocupación de la vivienda, el arrendante debe presentar su demanda después de haber transcurrido el termino 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 (Art. 193 Pr.C.), y se debe pedir la terminación del contrato de arrendamiento y como consecuencia la desocupación del bien arrendado. Para que conteste la demanda el inquilino se le oye por el termino de cuarenta y ocho horas y conteste o no, se abre el juicio a pruebas por el termino de cuatro días. La apertura a pruebas se hace a petición de parte o de oficio y dentro del dicho plazo deben presentar las pruebas que tengan las partes a su favor.

En este trámite se pueden presentar las excepciones dilatorias, en caso que el inquilino dentro del termino de la contestación, alegue incompetencia de jurisdicción y como la ley no prescribe trámite para discutir esa excepción, se debe aplicar el Art. 133 Pr.C., inciso segundo, en relación con el Art. 62 de la Ley de Inquilinato y abrir a pruebas el incidente por cuatro días, y resolverlo como

artículo previo.

Tal como su nombre lo indica, dentro del termino probatorio se deben recibir las que presentaren las partes. Una novedad que si trae este procedimiento es el de no admitir la prueba testimonial para establecer el pago del canon que alegue el inquilino, salvo que haya 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 esta clase de prueba. En el juicio de inquilinato le niega todo valor a la prueba testimonial, cuando se pretende probar el 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 termino se debe pronunciar sentencia.

3.2 PROCEDIMIENTO DE LOS JUICIOS DE INQUILINATO POR LA CAUSAL DE MORA CON RECLAMO DE CANONES DE ARRENDAMIENTO:

El otro trámite por la causal de mora es el seguido cuando se demandan la terminación del contrato de arrendamiento, la desocupación del bien arrendado y el pago de los cánones de arrendamiento 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 Arts. 24 y 25 de la Ley de Inquilinato.

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

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 o no resuelto el contrato de arrendamiento; se ordena la desocupación. La diferencia está en el termino del emplazamiento y que en el segundo juicio se ordena el pago de cánones de arrendamiento y en el primero no. El orden en el fallo: El pago de cánones atrasados, es una de las partes accesorias de la sentencia definitiva que por sí sola no amerita la existencia de dos trámites. El cumplimiento del fallo en los juicios es igual. La diferencia con relación a la sentencia definitiva es que el trámite con relación a reclamo de cánones de arrendamiento, puede ser impugnado mediante el Recurso de Revisión, de acuerdo a lo establecido en el Art. 54-A de la Ley de Inquilinato.

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, si es que ya se dictó; que se sobresea a su favor, teniendo derecho a lo anterior, en todo tiempo, antes de procederse al lanzamiento. Al efectuar la liquidación, 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 arrendamiento.

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 debe hacer, entonces vuelve a incurrir en mora y esta es la segunda falta que se denomina **reincidencia**. 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 nuevamente pagare el monto total de lo adeudado, y esto porque en todo caso siempre debe pagarse lo que se debe.

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

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

“²⁶El 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”.

De la definición anterior deducimos que el primer juicio que siguió el arrendante para lanzar a su inquilino moroso, quedó terminado con el sobreseimiento a consecuencia del pago efectuado por el demandado. El 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. Puede pasar mucho tiempo entre la primer mora y la reincidencia. Dentro de la época comprendida entre estos dos hechos, el contrato de arrendamiento 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 interpretar el concepto de sobreseer, en el sentido de que, solo es suspensión del cumplimiento del fallo, y que el 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 arrendamiento en un segundo juicio, que ya fue declarado terminado en un juicio anterior.

Hay que examinar tres situaciones que se pueden presentar en la

²⁶ Eduardo Pallarés, Diccionario de Derecho Procesal Civil, p. 623.

situación expuesta anteriormente, para observar los efectos jurídicos que produce el pago de la mora que el inquilino hace al arrendante:

1) El inquilino paga la mora al propietario del inmueble, antes de ser demandado judicialmente;

2) El inquilino paga la mora, en forma judicial, pero antes de haberse pronunciado la sentencia definitiva;

3) El inquilinato paga la mora 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 voluntariamente el dueño de la vivienda.

En el caso segundo, se evidencia la necesidad que tiene el propietario de la vivienda para iniciar y seguir un segundo juicio, puesto que el valor jurídico del contrato de arrendamiento, está intacto y con todo su valor probatorio.

En el tercer caso, ya se declaró terminado el contrato de arrendamiento. 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 providencia judicial. En este caso se puede interpretar el sobreseimiento declarado, como una suspensión provisional de la sentencia; suspensión que dura en tanto el inquilino no vuelva a incurrir en mora en el pago del precio del arrendamiento.

Tal como está redactada la disposición legal (Art. 37 Ley de Inquilinato), se considera reincidente al inquilino que ha sido demandado con anterioridad, aunque no se le hubiere probado que estaba en mora. La mora efectiva sería la contenida en la segunda demanda y es la que serviría de base para proceder al lanzamiento del inquilino.

CAPITULO IV

FORMAS DE EXTINGUIR LA PRETENSION EN LOS JUICIOS DE INQUILINATO

4.1 DE LA DESERCIÓN EN LOS JUICIOS DE INQUILINATO:

El principio de disposición, enunciado por Eduardo J. Couture, se entiende por el mismo, aquel que deja libre a las partes la disponibilidad del proceso.

Utilizando los ejemplos mas claros de principios dispositivos de nuestro proceso civil, podemos enunciar:

a) En la iniciativa. En materia civil rige el principio **memo judex sine actore**. Sin iniciativa de la parte interesada, no hay demanda, y en consecuencia, proceso.

b) En el impulso. En un proceso acentuadamente dispositivo, el principio de impulso procesal se halla confiado a las partes. No existe, salvo texto en contrario, caducidad mediante el instituto conocido como acuse de rebeldía.

c) En la disponibilidad del derecho material. Producida la demanda, el actor puede **abandonarla** expresamente (desistimiento), tácitamente (**deserción**), por acuerdo expreso con el adversario (transacción) o por abandono tácito de ambas partes (perención o caducidad)²⁷.

Según Bernardo Davis Echandía, la deserción, la que denomina en su doctrina: "perención", tiene lugar cuando el demandante abandona el proceso en la secretaría durante la primera instancia, sin promover actuación por escrito durante cierto lapso de tiempo contados desde la notificación del último auto o desde el día de la práctica de la última diligencia.

La perención es una sanción al litigante moroso, y responde a un principio de economía procesal y de certeza jurídica, para impulsar la terminación de los pleitos, razón por la cual se aplica inclusive cuando se trate de menores e

²⁷ Couture, Eduardo J., Fundamentos del Derecho Procesal Civil, p. 187.

incapaces, y no obstante que el juez y su secretario tienen el deber de impulsar de oficio el trámite, por lo cual el segundo incurre en falta si deja el expediente en la secretaría.

La perención del proceso en la primera instancia no se decreta de oficio sino a petición del demandado, y una vez que el auto que la decreta quede ejecutoriado mediante su notificación personal o por edicto como las sentencias, se levantan los secuestros y embargos, se ordena la cancelación de las inscripciones de la demanda y se archiva el expediente²⁸.

Con relación a la DESERCIÓN la Ley de Inquilinato no se refiere expresamente a ella, sino que el Artículo 62 de la misma, nos remite a la aplicación de las leyes comunes o especiales en cuanto fueren aplicables. Siendo la ley procedimental común a la que nos debemos remitir en el presente estudio, es la Ley de Procedimientos Civiles la que nos orienta como es el procedimiento en la Declaración Judicial de la "Deserción" y es así, como a partir del Artículo 468 al 471 de la expresada ley de procedimientos civiles, encontramos que en el mencionado artículo 468, la ley nos da una definición de lo que el legislador plasmó que debía entenderse como deserción; en el siguiente artículo, es decir el número 469, el legislador expone los presupuestos sobre los cuales se basará la declaración de deserción de los juicios civiles, pero esta declaración debe ser solicitada por la parte demandada, de acuerdo a dicha norma y sus consecuencias jurídicas están enunciadas en el Artículo 470 de la citada ley; y finalmente el primera parte del Artículo 471 expresa la sanción a la que deberá ser sometido el desertor o demandante en caso de ser declarada la deserción por la autoridad competente, que en este caso es el juez ante quien se ventila la demanda. Tal procedimiento es aplicable a los juicios de inquilinato, cuando la parte actora ha abandonado el proceso en cualquier etapa del mismo y no es impulsado de ninguna forma, ya que la misma ley especial nos remite a la

²⁸ Devis Echandía, Compendio de Derecho Procesal, Tomo I, p. 438.

ley común relacionada anteriormente.

4.2 DEL DESISTIMIENTO EN LOS JUICIOS DE INQUILINATO.

De acuerdo al Art. 464 Pr.C., el Desistimiento es el Apartamiento expreso y voluntario que el actor hace de su pretensión. Todos tenemos el poder jurídico de la acción, también se puede desistir de ella, pero para ello, se necesita de un requisito esencial, que el demandado acepte la decisión de desistimiento de la parte actora.

Como se ha expresado anteriormente, el Tratadista Eduardo J. Couture, sostiene que hay actos dispositivos que se refieren al derecho material cuestionado en el proceso o a los derechos procesales particulares y entre ellos define al Desistimiento: Se trata de la renuncia del actor al proceso promovido o del demandado a la reconvencción²⁹.

Para Hernando Davis Echandía, el Desistimiento es una declaración de voluntad y un acto jurídico procesal, en virtud del cual se eliminan los efectos jurídicos de otro acto procesal. Sostiene que doctrinariamente el verdadero desistimiento del proceso o demanda debe ser incondicional y total. El desistimiento total e incondicional de la demanda no requiere para su admisión el consentimiento de la otra parte, pero si este no existe, se debe condenar en costas a quien lo haga, y produce el efecto de una sentencia favorable al demandado. Como se trata de un acto de voluntad respecto a un derecho renunciabile, el juez no tiene facultades inquisitivas para continuar un proceso cuando el actor desea su terminación. Si se presenta en segunda instancia o en casación, se entiende que comprende el del recurso³⁰.

También en algunas legislaciones civiles se permite el desistimiento parcial de una demanda, lo que equivale a una especie de transacción, pero

²⁹ Eduardo J. Couture. Idem. P. 207.

³⁰ Davis, Echandía, Ob. Cit. P. 492-493.

nuestra legislación civil solo admite el desistimiento total e incondicional.

Doctrinariamente y en otras legislaciones civiles de algunos países, permiten el Desistimiento parcial de la demanda. Hernando Davis Echandía, lo define así: El desistimiento parcial que signifique una reforma a la demanda, se hace dentro del termino y mediante el procedimiento que para este acto existe, y no es un verdadero desistimiento. Pero puede hacerse en cualquier momento de acuerdo con el demandado, lo cual será una transacción parcial.

Los tratadistas sostienen que para poder desistir de la demanda se necesita capacidad, como para transigir, y no pueden hacerlo los curadores ad litem, salvo que el juez los autorice con conocimiento de causa; ni los representantes legales de los incapaces, con la misma excepción; ni los apoderados que no tengan facultad expresa para ello; ni los agentes del ministerio público, a no ser que los autorice en forma legal la entidad que representan.

Los autores suelen hablar de la "bilateralidad del desistimiento", noción que implica la necesidad de la concurrencia de las dos partes para desistir de la demanda, con derecho a volverla a presentar, esto se debe a que en sus países el desistimiento de la demanda no produce el efecto de sentencia adversa al demandante. En nuestro código la bilateralidad existe, pero en la práctica no se aplica, solo basta que el demandante o su apoderado manifiesten expresamente la intención de terminar el proceso por desistimiento e inmediatamente se le da finalización al proceso, con sus respectivos efectos jurídicos. Doctrinariamente se ha sostenido, que el desistimiento de la demanda o del proceso puede ser definitivo o temporal. El primero constituye la regla general y sus efectos son similares a los de una sentencia adversa al demandante que en ese proceso se hubiera dictado. También el desistente puede darle unilateralmente alcance de cosa juzgada a su desistimiento, cuando la ley no se lo otorgue. Esto significa que si la ley no permite reclamar la pretensión por vía distinta, el desistimiento

produce efectos de cosa juzgada, ante la imposibilidad de todo nuevo proceso.

Doctrinariamente algunos tratadistas sostienen que cuando el desistimiento ha sido definitivo, puede oponerse como excepción previa o como perentoria similar a la de cosa juzgada, contra la demanda que por la misma vía o por vía distinta se inicie posteriormente, si se le dio expresamente ese alcance o si se renunció al derecho sustancial o si la sentencia adversa hubiera tenido ese efecto.

El desistimiento de un recurso produce el efecto de dejar en firme la providencia materia del mismo cuando la parte contraria no lo ha interpuesto a su vez, ni se había adherido a la apelación cuando de esta se trate. Por consiguiente, en tal hipótesis, si se trata de recurso contra sentencia, el proceso concluye, porque aquella queda en firme y desata la litis; pero es la sentencia la que le pone fin.

Si la otra parte interpuso el mismo recurso, el desistimiento hace que se considere la providencia en firme para quien lo hizo, tal como si no lo hubiera interpuesto; pero debe resolverse el recurso de aquella y por lo tanto el proceso continúa.

TRAMITE DEL DESISTIMIENTO: De conformidad a lo que estipulan los Arts. 62 de la Ley de Inquilinato y 464 y siguientes del Código de Procedimientos Civiles, el desistimiento debe hacerse por medio de escrito presentado personalmente, con la manifestación precisa de si se obra en propio nombre o en representación de una de las partes y de cual de ellas, indicándose la facultad o el poder que para hacerlo se tiene en el segundo de los casos.

No es necesario usar términos especiales, ni emplear la palabra desistimiento o el verbo desistir, pero en todo caso debe aparecer claramente la voluntad de producir estos efectos jurídicos, porque el juez no puede declararlo por meras deducciones o presunciones.

El desistimiento puede hacerse en cualquier estado del proceso, es decir, mientras no se haya pronunciado sentencia definitiva o no sujeta a recursos. Antes de la notificación del auto que admite la demanda, como no existe relación procesal o proceso, no hay propiamente desistimiento, y el actor puede retirarla libremente, siempre que no se hayan practicado medidas cautelares, embargos, secuestros, etc.

Si la sentencia de primera instancia ha sido dictada, puede desistirse de la apelación ante el mismo juez, quien por tal acto reasume la competencia, aun cuando se haya concedido apelación ante el superior; lo mismo ocurre con el desistimiento de la casación y de apelaciones de autos en el efecto suspensivo.

Por último, si se ha dictado sentencia no sujeta a recurso, o si se encuentra esta ejecutoriada, el desistimiento no es pertinente, porque el proceso ha concluido. Pero las partes pueden renunciar los derechos que en ella se declaran, si son renunciables, o transar sobre ellos, con las solemnidades que su naturaleza exija (Escritura Pública si se trata de derecho de inmuebles, por ejemplo).

EFFECTOS DEL DESISTIMIENTO: Si el desistimiento es aceptado por la parte demandada, las cosas vuelven al estado en que se encontraban antes de interponerse la demanda (Art. 466 Pr.C.) Esto es cuando el desistimiento se da en primera instancia; en segunda instancia, lo esencial es aceptar los términos de la sentencia y someterse en forma expresa a ella y posteriormente ha lugar al desistimiento por parte del apelante.

Hay que aclarar que el desistimiento opera en cualquier estado del proceso y tiene una connotación procesal, como es el hecho de que una vez desistida una pretensión no se puede volver a intentar contra la misma persona, no sobre los mismos hechos una nueva demanda (Art. 467 Pr.C. y 11 Cn.)

Nuestro Código Civil mezcla en el desistimiento de la demanda, la

renuncia al proceso y la renuncia absoluta al derecho pretendido cuando la sentencia adversa hubiera tenido efectos de cosa juzgada. Puede decirse que se consagra la regla general de que no es lícito desistir del proceso con derecho a reiniciarlo, salvo consentimiento del demandado o que se trate de proceso cuya sentencia no hubiera impedido el iniciarlo nuevamente.

CAPITULO V

VACIOS QUE PRESENTA LA LEY DE INQUILINATO.

ETAPAS ESENCIALES DEL PROCEDIMIENTO DE INQUILINATO:

5.1 PROCEDIMIENTO.

5.5.1. LA DEMANDA:

En el juicio de Inquilinato, cuando se pretende la terminación del contrato de arrendamiento y la desocupación de una vivienda, la demanda es el primer acto del juicio que inicia 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 veinticuatro y veinticinco de la expresada Ley de Inquilinato, con excepción de la mora que no es acumulable (Art. 54 Ley de Inquilinato).

El actor siempre ejercita una acción personal, derivada del contrato de arrendamiento. La demanda es siempre escrita en papel simple (Art. 45 Ley de Inquilinato). Se inicia al designar el Juzgado ante el cual se interpone la demanda (Art. 30 y 31 Ley de Inquilinato; Art. 18 Ley Orgánica Judicial); el nombre y generales del actor, expresando si demanda por sí o como procurador o como representante legal de otro; el nombre del inquilino, con sus generales que deben estar expresadas en el contrato de arrendamiento, designación del inmueble arrendado con toda precisión, debe expresar la fecha de inicio del contrato, así como también la fecha y forma de pago, narración de los hechos en que funda sus pretensiones y expresión específica del fundamento legal, o sea la causal o causales invocadas, que le sirven de base para pedir la terminación del contrato de arrendamiento y la desocupación de la vivienda, agregando la narración de

cualquier hecho que sirva para aclarar o dar mayor seguridad a sus pretensiones.(Arts. 193 Pr.C.; 62 Ley de Inquilinato) Debe presentar para que se agregue, el contrato celebrado con su inquilino o explicar el motivo que tiene para no hacerlo, acompañando tantas copias literales de la demanda, igual al número de las personas demandadas (Art. 46 Ley de Inquilinato) En letras debe llevar la fecha en que se interpone la demanda y la firma del actor. Si no sabe hacerlo o está imposibilitado para ello, debe firmar otra persona a su ruego. Debe llevar además, la firma y sello de abogado director, o del Procurador en su caso. (Art. 104 Pr.C.)

5.5.2 EMPLAZAMIENTO:

De conformidad al Art. 205 Pr.C., Emplazamiento es el llamamiento que hace el Juez al demandado para que comparezca a manifestar su defensa (Art. 12 Cn.)

El emplazamiento en materia de inquilinato, tiene las características especiales siguientes, que difieren en algunos aspectos con las regulaciones expresadas en la Ley de Procedimientos Civiles:

I. El emplazamiento es siempre escrito, ya sea se encuentre presente el demandado o no (Arts. 208 Pr.C. y 47 Inc. 1o. Ley de Inquilinato)

II. Se entrega al inquilino copia literal de la demanda, de la cual es acompañada al momento de interponer la demanda en el Tribunal respectivo, con la transcripción de la resolución del juzgado. (Arts. 195 Pr.C., 47 Inc. 1o. Ley de Inquilinato)

III. No es necesario que el inquilino haya sido buscado una, dos o tres veces para que se le haga entrega de los documentos que componen el emplazamiento. En la primera búsqueda, el notificador está obligado a practicar la diligencia. No se puede presentar el caso de esquivar el emplazamiento. (Arts. 208 Inc. 3o. Pr.C., 47 Inc. 2o. Ley de Inquilinato)

IV. El emplazamiento debe hacerse en la casa de cuya desocupación de trata (Art. 47 Inc. 2o. Ley de Inquilinato)

V. 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 relacionarse el Art. 47 con el Art. 210 Pr. C., que enumera a las personas que deben entenderse pueden recibir la esquila y los documentos anexos.

VI. Si no se encuentra ninguna de las personas mencionadas o no quisieren recibir la esquila, el notificador debe cumplir con dicha diligencia, fijando los documentos en un lugar visible de la puerta principal de la entrada del inmueble objeto del litigio. (Art. 47 Ley de Inquilinato)

VII. El notificador debe hacer saber a los posibles subarrendatarios la resolución del juzgado, fijándoles una copia de la esquila de emplazamiento en la puerta principal de la casa objeto del juicio de inquilinato (Art. 47 Ley de Inquilinato)

En los juicios de inquilinato, a veces ocurre que el demandado ya no reside en la casa objeto del litigio, sino que son otras personas tales como familiares, parientes cercanos, consocios, amigos, etc. Es obligación de estas personas recibir la esquila de emplazamiento y entregársela al demandado, pero a veces ocurre que el demandado pueda que se encuentre fuera del país, que haya fallecido, que no este en pleno uso de sus facultades, que se encuentre enfermo o incapacitado físicamente para acudir a defenderse, que este declarado interdicto, o que no se le entregue la esquila de emplazamiento dentro del termino legal correspondiente, esas situaciones no están contempladas dentro de la Ley de Inquilinato.

¿Que efectos jurídicos puede conllevar la diligencia de emplazamiento practicado ante esas circunstancias? Estará viciada dicha diligencia de nulidad (Art. 1131 Pr.C. y Art. 62 Ley de Inquilinato) Algunos legisladores y litigantes

opinan que la Ley de Inquilinato, da la respuesta, pues lo que interesa es practicar dicha diligencia en la casa de cuya desocupación se trata y con las formalidades legales correspondientes.

Pero en opinión de algunos juristas y abogados, lo importante de esta etapa procesal es cumplir con el principio constitucional de defensa y generar la capacidad que tiene el demandado para accionar dicha garantía constitucional, ya que del emplazamiento se derivan consecuencias jurídicas que la Ley enuncia en el Art. 222 Pr. C. y ante las circunstancias antes enunciadas en el párrafo anterior, hace nula tal diligencia, sin ningún valor jurídico, lo que conlleva a la declaración de nulidad en cualquier etapa del juicio (Arts. 1115 y siguientes Pr.C. y 62 Ley de Inquilinato)

5.5.3 CONTESTACION DE LA DEMANDA:

Por medio del emplazamiento se llama al demandado para que manifieste su defensa, lo que hace al contestar la demanda incoada en su contra, dentro del término de la audiencia que se le ha conferido, que según el Artículo 34 de la Ley de Inquilinato es de cuarenta y ocho horas en los Juicios de Inquilinato por la causal de mora. Al contestar el demandado puede aceptar o no las pretensiones del actor; puede hacerlo en una forma muy llana y simple o al mismo tiempo que acepta, invocar las razones sobre las cuales fundamenta su allanamiento, pero puede que lo expresado por el demandado, deje ineficaz las pretensiones aludidas en la demanda, o que niegue todos los hechos que se narran en la demanda y además, oponga las excepciones para destruir la acción ejercitada y sus fundamentos. La contestación debe ser por escrito, en papel simple, expresándose el nombre y generales del demandado, narración de los hechos que contribuyen a asegurar sus pretensiones, así como la oposición de las excepciones dilatorias y perentorias que existan a su favor. (Arts. 222, 224 y 234

Pr.C. y Arts. 34 y 45 Ley de Inquilinato)

Al contestar la demanda, ya sea confirmando o negando las pretensiones del actor, el inquilino perfecciona el cuasicontrato de litis contestación, que obliga a ambas partes a discutir la controversia en los términos en que la han propuesto ellos mismos. El actor no puede variar su demanda y por su parte el inquilino esta obligado a continuar el proceso, ante el Juez que era competente en la fecha del emplazamiento, previene la jurisdicción del Juez con todas sus consecuencias legales. (Art. 222 Pr.C.)

El inquilino puede no contestar la demanda que en su contra se ha interpuesto, lo que no produce ningún efecto jurídico, porque después de transcurrir el termino de la audiencia se abre el juicio a pruebas de oficio o a petición de parte. En los juicios de inquilinato no hay rebeldía por no contestar la demanda, ni es necesario que haya contestación para la continuación del mismo, además el demandado puede mostrarse parte dentro del juicio en cualquier estado del mismo, sin hacerlo retroceder. (Art. 34 Ley de Inquilinato)

5.5.5 NOTIFICACIONES Y CITACIONES:

De acuerdo a lo estipulado en el Art. 52 de la Ley de Inquilinato, los decretos de sustanciación se notificarán por edicto. Se exceptúa de dicha regla general el Auto de Apertura a Pruebas, las Sentencias Definitivas, el Auto de Sobreseimiento, la Resolución que fija el plazo para desocupar el inmueble objeto del litigio y para efectuar el lanzamiento, se harán en la forma prescrita en el Art. 47 de la Ley de Inquilinato, en lo que fuere aplicable, es decir debe hacerse siempre en forma personal al demandado o de lo contrario dejándole una copia de la esquila con su mujer, hijos, socios, dependientes o criados, y si no quisieren recibirla, se fijará la esquila en la puerta principal de la casa de cuya desocupación se trate, en lo referente al inquilino o demandado.

Pero la ley de inquilinato no especificó claramente que las personas que

estén dentro de la casa fueren mayores de edad, sino que la ley mencionó ""Art. 47.. de lo contrario, se entregará a cualquiera persona que se encuentre en la casa de cuya desocupación se trate."" y si solo se encuentran en el momento de dicha diligencia niños o menores de edad en la casa objeto del juicio de inquilinato, que hacer ante tal situación. La ley no reguló la misma, razón por la cual nos debemos de remitir a lo expresado en el Artículos 26, 1318 del Código Civil y Artículo 345 del Código de Familia, que en síntesis hace absolutamente incapaces a los menores de edad, así como sus actos.

5.5.6 APERTURA A PRUEBAS:

De acuerdo a lo estipulado en el Art. 34 de la Ley de Inquilinato, finalizado el termino de la audiencia que es de Cuarenta y ocho horas en los juicios de inquilinato por la causal de mora sin reclamo de cánones de arrendamiento, con o sin la contestación del demandado, se abrirá el juicio a pruebas a petición de parte o de oficio, por el termino de Cuatro días; pero en los Juicios de Inquilinato por la causal de Mora con reclamos de cánones de arrendamiento, y por disposición expresa de la Ley de Inquilinato en su Artículo 49, el termino de prueba es de Ocho días, según lo regulado en el Art. 38 de la ley citada.

En el proceso de inquilinato la prueba principal es la instrumental, ya que por exigencia de la misma ley, debe tenerse previamente antes de la demanda, es decir el contrato de arrendamiento es una prueba preconstituida en los juicios de inquilinato por la causal de mora (Art. 4 y 5 de la Ley de Inquilinato). Puede existir la excepción que no exista contrato de arrendamiento por escrito, sino en forma verbal, por lo que la ley permite probar la existencia de ese vínculo contractual por medio de otros medios de prueba. (Art. 33 Ley de Inquilinato)

Una novedad que si trae este procedimiento y es el de no admitir la prueba testimonial para establecer el pago del canon que alegue el inquilino, salvo que haya 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 esta clase de prueba. En el juicio de inquilinato le niega todo valor a la prueba testimonial, cuando se pretende probar el pago de cánones, salvo el caso de que haya un principio de prueba por escrito, que entonces lo que hace es suplir la prueba que está incompleta, vaga o indeterminada.

El contrato de arrendamiento para vivienda es obligatorio según lo determina la ley, pero puede suceder que el contrato escrito sea inexistente, pues el contrato de arrendamiento es verbal, para lo cual el actor debe valerse de la prueba testimonial para probar la relación contractual que ha existido entre el inquilino y el arrendante; cuando el valor del canon de arrendamiento mensual no pasa de doscientos colones, la prueba testimonial es idónea y suficiente para establecer el contrato verbal, pero cuando el canon sobrepasa de los doscientos colones, solo es suficiente si existe un principio de prueba por escrito de la existencia del contrato, pero la ley no dijo nada cuando no se carece de algún principio de prueba por escrito. 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, evitándose con ello la mala fe o el error, los requisitos para rendir la prueba testimonial están determinados en la Ley de Procedimientos Civiles, en el que se fija la capacidad, tachas, forma de recibir la prueba, valor de las declaraciones, etc. Dos testigos mayores de toda excepción o sin tacha, conformes y contestes en personas, hechos, tiempo y lugares, hacen plena prueba, aunque algunas veces se requiere de un mayor número de testigos y con más requisitos de los usuales. (Arts. 292 al 342 Pr.C.)

La confesión es la declaración o reconocimiento que hace una persona contra sí misma sobre la verdad de un hecho. Esta clase de prueba pretende establecer en los juicios de inquilinato por la causal de mora, sólo cuando la parte interesada no tiene otro medio probatorio para establecer los extremos de sus

pretensiones y recurre a ella por medio de la **Absolución de Posiciones**, que consiste en un cuestionario que se presenta dentro de un sobre cerrado, que versa sobre hechos personales de las personas 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 se deben consignar en un acta que firman el juez, el declarante y las personas que estuvieren presentes en la diligencia y el secretario del tribunal. El juez en la sentencia definitiva que emita, se pronunciará sobre el valor probatorio de la confesión y solo admite la que es simple. (Arts. 371 al 391 Pr.C.)

La inspección ocular del Juez, se hace necesaria cuando a un inmueble se le han causado daños, modificaciones; cuando hay destrucción total o parcial; cuando hay necesidad de hacer reparaciones indispensables. También es pertinente la inspección cuando a un inmueble se almacenan sustancias inflamables o explosivas. En todos estos casos, el Juez tiene la obligación de practicar la diligencia con las formalidades legales. Este medio de prueba es indispensable practicarlo para fundamentar las causales 3); 4); 5); 7); 9) y 10) del Artículo 24 de la Ley de Inquilinato, no así para la causal de mora. Soy de la opinión que la Ley de Inquilinato no tomó en cuenta la prueba de la presunción, ya que para ciertas circunstancias tales como la falta de contrato de arriendo escrito, es necesario valerse de este medio de prueba para comprobar la existencia del contrato de arrendamiento verbal.

5.5.7. CONSECUENCIAS JURIDICAS DE LAS SENTENCIAS:

En el trámite de los juicios de inquilinato por la Causal de Mora, se distinguen dos clases de providencias:

- a) La sentencia definitiva, que resuelve el asunto principal ya sea absolviendo o condenando al demandado (Arts. 35 y 38 de la Ley de Inquilinato).
- b) Las otras resoluciones que se pronuncian en la tramitación de los

juicios, que son denominados 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 (Art. 52 Ley de Inquilinato).

De acuerdo al Artículo 35 de la Ley de Inquilinato, el fallo en los Juicios de Inquilinato por la Causal de Mora exigiendo la Desocupación y Terminación del Contrato de Arrendamiento, el fallo siempre se pronuncia a nombre de la República; se usa una redacción lacónica, expresando únicamente lo esencial del proceso, como son los nombres de las partes, la causal invocada, descripción de la clase de prueba presentada. El fallo puede ser pronunciado resolviendo lo siguiente:

1. Absolviendo al demandado;
2. Ordenando la terminación o expiración del contrato de arrendamiento y la desocupación del inmueble.

En ambos casos debe condenarse en costas a quien corresponda. Es de hacer notar que la misma norma jurídica no obliga al funcionario judicial a observar las reglas generales contenidas en el Código de Procedimientos Civiles.

Por lo contrario, según el Artículo Treinta y ocho de la Ley de Inquilinato, en cuanto el juicio también se refiere a la Desocupación y Terminación del Contrato de Arrendamiento con pago de cánones, el fallo debe resolver según las pretensiones planteadas en la demanda por el actor, ya sea que se haya pedido la condenación hasta la fecha de la presentación de la demanda o hasta la completa desocupación del inmueble objeto del arrendamiento para vivienda. Pero dicha norma exige la observancia de todas las formalidades del Código de Procedimientos Civiles contenidas desde el Art. 427 y siguientes de la citada ley.

La sentencia debe ser pronunciada después de transcurrido el termino de prueba y dentro de los plazos siguientes: Si el juicio se refiere a la causal de mora sin demandar el pago de cánones de arrendamiento, dentro de los tres días siguientes a la conclusión del termino probatorio; o dentro de los cinco días

siguientes al termino de pruebas en los juicios por la causal de mora demandando el pago de cánones de arrendamiento (Arts. 35 y 38 de la Ley de Inquilinato) .

5.5.8 EJECUCION DE LA SENTENCIA:

El Código de Procedimientos Civiles establece que cuando una sentencia que se pronuncie en materia civil, cause ejecutoria o que no admite ningún recurso, deberá cumplirse voluntariamente por las partes dentro de los tres días siguientes al de su notificación, si no se recurre con la impugnación correspondiente. Transcurrido dicho plazo, sin que se hubiese recurrido interponiendo el recurso correspondiente, la parte obligada al cumplimiento de dicho fallo no lo verifica, la parte victoriosa puede pedir el cumplimiento forzoso de dicho fallo. (Arts. 441, 442 y siguientes Pr.C.)

En materia de Inquilinato, la misma ley determina previamente como se verificará el cumplimiento de los fallos de inquilinato, ya sea declarando la terminación de un contrato y la desocupación del inmueble o condenando al demandado al pago de los cánones de arrendamiento adeudados, además de la terminación del contrato y desocupación del inmueble arrendado, en el Artículo 43 de la citada ley. En dicha norma jurídica, se establecen las reglas que deben observarse antes de llegar al lanzamiento en ambos casos, estableciéndose en el numeral a) que en los juicios por la causal de mora, que estudiamos en esta investigación, la prevención para que el demandado desocupe el inmueble arrendado para vivienda de forma voluntaria, será de **ocho días**, transcurrido dicho plazo, sin que se le haya dado cumplimiento a la resolución definitiva del juicio relacionado, la parte victoriosa podrá pedir el cumplimiento forzoso de dicho fallo, que en materia de inquilinato es conocido como lanzamiento. Una novedad que trae esta ley, es que no se requiere ejecutoria y el cumplimiento del fallo se

verifica dentro del mismo juicio de inquilinato.

En el caso de que el inquilino desocupe voluntariamente el inmueble arrendado para vivienda, dentro de los ocho días que le otorga la misma ley como plazo para cumplir voluntariamente el fallo judicial, muchas veces el demandado no haya a quien entregar las llaves del inmueble objeto del arriendo, por lo que optan por llevarse las mismas, obligando con ello a los propietarios o arrendatarios de los inmuebles a cambiar chapas o combinación de las mismas; además de que no informan de la desocupación voluntaria del inmueble arrendado al Tribunal correspondiente. La ley de Inquilinato no determinó que hacer en estas situaciones, pero muchas veces el propietario ha tenido que entrar por sus medios al mismo, sin que la autoridad judicial de fe del cumplimiento del fallo emitido en el respectivo juicio de inquilinato y de las condiciones en que se encuentra el inmueble desocupado.

Concluido el termino de la prevención y del incumplimiento voluntario del fallo judicial por parte del demandado, el arrendante o su representante tiene derecho a exigir el cumplimiento forzoso de la sentencia definitiva, pidiendo se señale día y hora para el lanzamiento del mismo. (Art. 43 Inc. final)

5.5.9 EL LANZAMIENTO O DESOCUPACION:

El lanzamiento debe ser practicado por el mismo funcionario que lo ordena, en este caso los jueces de inquilinato o primera instancia, o por el Juez de Paz comisionado para ello, dentro del plazo de cinco días posteriores a la notificación de dicha resolución que señala la practica del lanzamiento solicitado por la parte actora del juicio. (Art. 44 Ley de Inquilinato)

Es de hacer notar que la resolución antes mencionada, debe ser notificada personalmente al demandado, todo de conformidad lo señalan los artículo 52 y 47 de la Ley de Inquilinato.

De conformidad a la disposición antes citada, es decir el Artículo 44, debe solicitarse el auxilio de la fuerza pública, no una vez, sino varias veces, ya que el lanzamiento no se efectúa, porque muchas veces la Policía Nacional Civil no tiene tiempo, ni transporte, para que los agentes se presenten al inmueble objeto del arriendo y que será desocupado forzosamente y los tribunales que ejecutan el fallo judicial, reprograman el lanzamiento por esa situación. El lanzamiento se verifica contra cualquier persona que este ocupando la vivienda, sea el demandado, el o los subarrendatarios o terceras personas, que no han intervenido en el juicio.

5.5.10 DEL PAGO DE CANONES DE ARRENDAMIENTO PRONUNCIADO EN LA SENTENCIA DEL JUICIO DE INQUILINATO POR LA CAUSAL DE MORA:

De acuerdo al Artículo 49 de la Ley de Inquilinato en los juicios de terminación de contrato y desocupación del inmueble arrendado con reclamo de cánones de arrendamiento, después de habersele dado cumplimiento al fallo judicial en relación al lanzamiento, es procedente dentro del mismo juicio de inquilinato, verificar el pago de los cánones adeudados, realizando la liquidación respectiva, ya que la misma ley estipula que se incluirán como cánones adeudados aquellos con posterioridad a la interposición de la demanda hasta la completa desocupación del inmueble objeto del arriendo. La liquidación deberá efectuarse después de verificado el lanzamiento o desocupación voluntaria de la vivienda; una vez efectuada la liquidación respectiva, se procederá a exigir ejecutivamente el pago de los cánones adeudados, dentro del mismo juicio, todo de conformidad a la ley común. (Art. 62 de la Ley de Inquilinato).

CAPITULO VI

APLICACION DE CRITERIOS JUDICIALES ANTE VACIOS DE LA LEY DE INQUILINATO.

6.1 PARADERO DESCONOCIDO DEL ARRENDATARIO, YA SEA POR FALLECIMIENTO, AUSENCIA O INTERDICCION.

Frecuentemente sucede que al efectuar el emplazamiento al demandado, es decir al inquilino moroso, este ya no habita la casa que es objeto del litigio, porque esta fuera del país, porque falleció o porque en algún caso extremo ha sido declarado interdicto, y son otras personas las que ocupan el inmueble arrendado para vivienda, siendo generalmente parientes cercanos o simples amigos, consocios, etc. Cualquier persona puede recibir la esquila de emplazamiento con todos los demás documentos a que se refiere el Art. 47 de la Ley de Inquilinato, pues los funcionarios judiciales opinan que dicha disposición resuelve el vacío planteado, pues en el segundo inciso se manifiesta: "...La entrega se hará personalmente al inquilino, si es hallado; de lo contrario, se entregará a cualquiera persona que se encuentre en la casa de cuya desocupación se trate, y no habiendo allí quien la reciba o quiera recibirla, el notificador cumplirá fijando los documentos en lugar visible de la puerta principal de la entrada. El notificador pondrá en el expediente una relación detallada de la diligencia practicada..."

Nadie puede alegar posteriormente a dicha diligencia que la misma esta revestida de nulidad o viciada, pues la misma ley presume que se ha hecho con todas las formalidades legales, caso contrario habría que probar plenamente que el notificador no realizó la diligencia en la forma anteriormente expuesta. Esta sería la única circunstancia que podría señalarse que produciría nulidad de la diligencia mencionada.

En mi opinión personal, difiero con la respuesta o criterio de los funcionarios judiciales sobre el vacío que sobre esta situación tiene la ley de inquilinato, ya que el defecto está, no en la práctica de la diligencia de emplazamiento, sino en la incapacidad de la persona emplazada para poder contraer las obligaciones que la referida diligencia lleva en sí, así como para asumir las consecuencias jurídicas que de la misma se derivan, todo de acuerdo al Art. 222 Pr.C.

La falta de capacidad para obligarse del ausente, del fallecido o del incapaz hace nula la diligencia y sin ningún valor. La nulidad se puede declararse en cualquier estado del juicio, de conformidad a los Arts. 62 de la Ley de Inquilinato, 1115 y 1131 Pr.C.

6.2 HABITACION DEL INMUEBLE ARRENDADO POR TERCEROS Y NO POR EL ARRENDATARIO.

De acuerdo al Art. 4 de la Ley de Inquilinato, todo contrato de arrendamiento para vivienda entre dos o más personas produce únicamente efectos entre los contratantes.

El Contrato de Arrendamiento de Vivienda: Se define como aquel en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de un inmueble o vivienda, y la otra a pagar por este goce un precio determinado. Una solemnidad que se estipula es que este tipo de contrato debe constar por escrito.

El objeto principal de dicho contrato, es el de Arrendar una cosa denominada propiedad, inmueble, vivienda, etc. a una persona llamada arrendatario o inquilino, para que la beneficie o use de ella temporalmente, mediante el pago de una renta³¹.

Cuando no se paga la renta como se ha estipulado dentro del contrato de arrendamiento de vivienda, el arrendatario cae en mora, que es una dilación,

³¹ Guillermo Cabanellas, Diccionario de Derecho Usual, T. II, p.449.

retraso o tardanza en el cumplimiento de una obligación, es decir una demora en la obligación exigible.

En los contratos antes expresados las partes generalmente, pactan un depósito al otorgarse el mismo, que es una entrega de una cuota de arrendamiento anticipada, para ser custodiada y devuelta por quien la recibe, en este caso el arrendante.

Pero una característica del referido contrato, es que este es de tracto sucesivo, es decir tiene vigencia por un Plazo, que es el tiempo o lapso fijado para el arriendo de una casa para vivienda; en cambio el termino, es definido como el límite, final de lo que existe o dura el vencimiento. Plazo y termino discrepan en su esencia, por cuanto el plazo el comprensivo de todo el lapso para actuar; en tanto el termino integra tan solo su vencimiento o final.

Del referido contrato, como se dijo al principio de este apartado se generan obligaciones para los contratantes, que deben ser cumplidas por las partes a fin de que la bilateralidad del mismo no se pierda y se produzca el incumplimiento de una de las partes, y para el caso específico de que una persona distinta del arrendatario continúe habitando la casa objeto del arrendamiento al momento del emplazamiento, es de hacer notar que no es posible tomarlo como subarrendatario, aunque en la practica está gozando de los derechos que jurídicamente no le corresponden, ya que el Art. 50 de la Ley de Inquilinato exige la existencia de un contrato de subarrendamiento por escrito, para que una persona ajena al arrendatario, pueda gozar de los beneficios que le Ley de Inquilinato concede a los inquilinos.

Si no se presenta el contrato de subarrendamiento relacionado, la ley no tomó en cuenta esa circunstancia y en la práctica judicial, no se tiene a terceros como parte en los juicios que ventilan los diversos tribunales en materia de inquilinato, al realizarse el emplazamiento y recibir la esquila junto con los demás documentos a que se refiere el Art. 47 de la citada ley, se le da cumplimiento

formal a dicha disposición, pues lo que se trata es que se desocupe el inmueble arrendado para vivienda, por quienes lo habiten, ya que no pagan el arrendamiento correspondiente. El juicio continúa su trámite legal señalado en la ley hasta su terminación, y las consecuencias jurídicas de tales juicios producirán los mismos efectos jurídicos contra terceros que habiten el inmueble arrendado, en los mismos términos que producirían al inquilino demandado. Art. 50 Inc. 3o. Ley de Inquilinato.

6.3 INEXISTENCIA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA.

En la práctica común y de conformidad al Art. 4 de la expresada Ley de Inquilinato, usualmente los arrendantes exigen se celebren los contratos de arrendamiento para vivienda, antes de rentar un inmueble para ese fin, pero existen algunos casos en forma esporádica en que el contrato de arrendamiento, no se estipula por escrito, sino en forma verbal.

Las consecuencias jurídicas de esa situación la Ley de Inquilinato, la previó en el Art. 5 de la expresada ley, y la falta de contrato de arrendamiento por escrito, se imputa al arrendador, pues el mismo se desprotege al no darle cumplimiento a la disposición citada en el párrafo anterior, y para que no vuelva a cometer esa infracción la misma ley estipula una multa equivalente al cincuenta por ciento del canon mensual de arrendamiento contratado o una multa entre diez a cincuenta colones, cuando no sea posible establecer el monto del canon de arrendamiento.

Antes de admitirse la demanda y al manifestar la parte actora el motivo arriba señalado, por el cual no presenta el contrato de arrendamiento de vivienda por escrito, el juez ordena el pago de la multa relacionada y el cumplimiento de la misma en la Tesorería General de la República del Ministerio de Hacienda, situada en la Colonia Buenos Aires, en el Edificio Las Tres Torres, de esta

ciudad, y posteriormente presentar los recibos emitidos por aquella institución gubernamental, con el escrito respectivo para que se le de curso a la demanda interpuesta en contra del inquilino moroso y con ello darle el curso legal a la demanda incoada en contra del demandado.

6.4 EXCEPCIONES DILATORIAS Y SU TRAMITE EN LOS JUICIOS DE INQUILINATO POR LA CAUSAL DE MORA, SIN RECLAMO DE CANONES DE ARRENDAMIENTO.

La ley de Inquilinato, en la parte procedimental regulada en la Sección Segunda del Capítulo V, específicamente entre los artículos treinta y tres al treinta y siete, se refiere al procedimiento sumarísimo que se debe aplicar en Los Juicios de Inquilinato por la causal de Mora, sin reclamo de cánones de arrendamiento, dejó un vacío al no mencionar como se resolverían las excepciones dilatorias dentro del mismo procedimiento, pero en la práctica basados en el Art. 62 de la Ley de Inquilinato, se cubre dicho vacío remitiéndose al Código de Procedimientos Civiles, a la parte relativa en el Título III "De las Acciones y Excepciones", regulada en los Arts. 128 y siguientes de la citada ley, y cuyo alegación deberá hacerse al contestarse la demanda, según el Art. 130 en relación al Art. 34 de la Ley de Inquilinato, es decir dentro del termino de cuarenta y ocho horas que dicha normativa jurídica le da al demandado para que conteste la demanda incoada en su contra; por ser el procedimiento mencionado un proceso sumarísimo o extraordinario, todo de conformidad a la clasificación que menciona el Código de Procedimientos Civiles en su Arts. 9 y 10, en relación al Art. 133 de la misma ley, las excepciones dilatorias se resolverán con la causa principal, es decir que dichas excepciones serán resueltas cuando se pronuncie la sentencia definitiva, pero con la salvedad que si se declara probada la excepción dilatoria alegada, el juez no se pronunciará sobre lo principal de la

demanda incoada, de la cual está conociendo en su jurisdicción, haciendo constar todo lo sucedido en el texto de la sentencia definitiva que el mismo pronuncie.

Cuando las excepciones dilatorias alegadas fueren de las que se mencionan en el Inciso segundo del Artículo 133 Pr.C., el juez tiene la obligación de resolverlas dentro del juicio, pero aplicando el procedimiento mencionado en el Art. 132 Pr.C., es decir, que se abre el incidente especial dentro del juicio para resolver las excepciones dilatorias alegadas, dando audiencia a la parte contraria, posteriormente abriendo el incidente a pruebas por el termino de cuatro días y resolviendo la o las excepciones planteadas dentro de los tres días subsiguientes al haber finalizado al etapa probatoria de dicho incidente.

En el inciso final del Art. 133 Pr.C., aparece que la resolución que decida el incidente de excepciones dilatorias, no admite apelación, en ningún caso. Ello significa, que una vez declarada probada la o las excepciones dilatorias alegadas, adquiere la resolución la calidad de Cosa Juzgada, todo de conformidad al Art. 436 Pr.C. y 11 Cn.

CAPITULO VII

EFFECTOS JURIDICOS DE LAS SENTENCIAS EN LOS JUICIOS DE INQUILINATO

7.1 TERMINACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y DESOCUPACION DEL INMUEBLE ARRENDADO.

En los juicios de Inquilinato por la Causal de Mora, sin reclamo de Cánones de Arrendamiento, el legislador estableció un procedimiento sumarísimo y singular, donde faculta al funcionario judicial, que una vez agotado todo el procedimiento señalado para esta clase de juicios, se pronuncie el fallo judicial dentro del termino de tres días siguientes después de concluido el termino probatorio. En esta clase de juicios el legislador dispuso que no deberían de observarse las reglas contenidas en los numerales 1a, 2a. y 3ra. del Art. 427 Pr.C., sino que únicamente hará en una forma breve y sencilla mención del lugar y fecha que se pronuncia la sentencia, los nombres y apellidos de las partes, así como su domicilio, el objeto de la disputa y la naturaleza del juicio, narrándose algunos pasajes de la demanda y las pruebas presentadas dentro de la etapa probatoria, dándole el valor jurídico a las pruebas vertidas en el juicio y finalmente a Nombre de la República pronunciando el fallo correspondiente, condenando al pago de las costas procesales a la parte vencida en este proceso, todo de conformidad al Art. 439 Pr.C.

Esta clase de sentencias persiguen dos fines, es decir las consecuencias jurídicas del fallo son:

- 1) Que se declare la terminación del contrato de arrendamiento para vivienda, celebrado entre las partes, por la vía judicial; y
- 2) Que se ordene la desocupación inmediata del inmueble arrendado, que es objeto del juicio de inquilinato antes mencionado.

Una vez pronunciado el fallo y transcurrido el termino para interponer el Recurso de Revisión de acuerdo al Art. 54-A de la Ley de Inquilinato, dentro de los tres días siguientes al de la notificación de la sentencia definitiva, el Juez de Oficio o a petición de la parte victoriosa de conformidad al Art. 43 de la citada ley, prevendrá al demandado para que desocupe el inmueble arrendado dentro del plazo perentorio de ocho días, so pena de proceder al lanzamiento contemplado en el Art. 44 de la expresada Ley de Inquilinato.

Si la parte demandada en el juicio relacionado desocupa voluntariamente el inmueble objeto del contrato de arrendamiento para vivienda, dentro del plazo antes señalado de ocho días, el proceso llega a su conclusión; en la práctica, la parte demandante o su apoderado presenta un escrito, en el cual manifiesta que efectivamente el inmueble rentado para la vivienda fue desocupado voluntariamente, solicitando se proceda a archivar el expediente y de esa forma se le da fin al juicio aludido.

Si la parte demandada ignora la prevención que se le ha hecho, es decir que no desocupa el inmueble voluntariamente dentro de los ocho días, la ley estudiada, en su Art. 44, faculta a la parte vencedora o demandante a que se pida el lanzamiento del inquilino moroso, ello trae como consecuencia que se saque a los moradores de la vivienda por la fuerza con todos sus objetos personales, para ello el funcionario judicial que ejecute la sentencia, tendrá que auxiliarse por de la fuerza pública, en este caso de la Policía Nacional Civil, que es el cuerpo de seguridad pública, creada por el Estado para servir en esta clase de situaciones. Una vez cumplida dicha diligencia, es decir desocupado el inmueble, se levanta el acta respectiva de lanzamiento, agregándose al expediente y de esta manera se le pone fin al proceso que estudiamos a través de esta investigación.

7.2 PAGO DE CANONES DE ARRENDAMIENTO.

Las consecuencias jurídicas de las Sentencias Definitivas en los Juicios de Inquilinato por la Causal de Mora con Reclamo de Cánones de Arrendamiento, de conformidad a lo establecido en los artículos 38 al 40, en relación al Artículo 49 de la Ley de Inquilinato, persigue no solo la terminación del contrato de arrendamiento de vivienda por vía judicial y la desocupación inmediata del inmueble objeto del arrendamiento, sino además el pago de los cánones de arrendamiento adeudados aún desde la fecha de interposición de la demanda hasta la completa desocupación del inmueble rentado para vivienda, este proceso es una continuación dentro del mismo juicio de inquilinato, y una vez pronunciado el fallo judicial, y transcurrido el termino legal para recurrir, sin que se haya interpuesto el Recurso de Revisión correspondiente, según el Art. 54-A de la citada ley de inquilinato; desocupado el inmueble arrendado, ya sea de forma voluntaria o mediante el lanzamiento, los cuales han sido descritos en el numeral anterior y en la parte relativa al lanzamiento del capítulo IV de esta investigación, la sentencia ordena que se prosiga con el pago obligatorio de los cánones de arrendamiento adeudados, dentro del mismo juicio de Inquilinato, y con ello darle cumplimiento al fallo pronunciado sobre tal obligación, todo de conformidad al Inciso Segundo del Art. 49 de la expresada Ley de Inquilinato, y en relación a los Arts. 62 de la citada ley.

Es una consecuencia directa del fallo judicial pronunciado en esta clase de juicios, que una vez condenado el demandado al pago de los cánones arrendados, así como declarada la terminación del contrato de arrendamiento y ordenándose la desocupación inmediata del inmueble arrendado para vivienda, continúa la fase del cobro de los cánones por la vía judicial, es decir que una vez practicada la liquidación a la que se refiere la ley de la materia de inquilinato en el Inciso Segundo del artículo 49, se ordena el embargo correspondiente en los bienes del ejecutado; una vez diligenciado el embargo correspondiente por el

Ejecutor de Embargos designado para tal efecto, se le da cumplimiento al fallo judicial en cuanto al pago de los cánones correspondientes y se ordena la venta de los bienes embargados en pública subasta o bien, se adjudican en pago a favor de la parte vencedora dentro del juicio, todo de acuerdo a lo estipulado en los Arts. 49 de la Ley de Inquilinato, 593 y siguientes y 450 Pr.C., en lo que fueren aplicable.

7.3 EJECUCION DE LA SENTENCIA EN LOS JUICIOS DE INQUILINATO:

De acuerdo a lo estipulado en la Sección 2da. del Capítulo V del Código de Procedimientos Civiles, que trata "De las Providencias Judiciales y de su Ejecución", el Art. 441 Pr.C., expresa que los jueces que conocieron de un juicio en primera instancia, recae sobre los mismos la obligación de ejecutar el fallo pronunciado en determinado juicio, asimismo los siguientes artículos de esa misma sección, tratan sobre la ejecución de las sentencias, en ella se mencionan las formalidades legales que se deben cumplir para solicitar la ejecución de una determinada sentencia; todos los artículos mencionados anteriormente tienen una íntima relación con el Art. 62 y 43, ambos de la Ley de Inquilinato, ya que estos juicios serán ejecutados por el juez que conoció del juicio de inquilinato en primera instancia, pero con la salvedad que no requiere la presentación de ejecutoria de la sentencia. La ejecutoria es una certificación que extiende el juez que contiene copia completa de la sentencia judicial, con una razón especial que se le agrega a la misma, todo de acuerdo al Art. 444 Pr.C.

Es necesario aclarar que la ejecución de las sentencias en los Juicios de Inquilinato por la Causal de Mora, con o sin reclamo de Cánones de arrendamiento, es llevada a cabo por los Jueces de Inquilinato, o de Lo Civil o de Primera Instancia que conozcan de los expresados juicios, todo de conformidad al Art. 43 Inciso Primero de la Ley de Inquilinato; para lo único que se requiere de

la ayuda de los Jueces de Paz, es para cumplir con el lanzamiento, diligencia que se solicita a dichos funcionarios a través de la respectiva provisión, aunque en el distrito judicial de San Salvador, los jueces de inquilinato, también llevan a cabo excepcionalmente esta diligencia (Art. 44 Ley de Inquilinato y Art. 27 Pr.C.)

CAPITULO VIII

RELACION ENTRE LA MODERNIZACION DE LOS TRIBUNALES DE INQUILINATO Y LA PROPUESTA DE UNA NUEVA LEY DE INQUILINATO.

8.1 DE LA DEMANDA DE INMUEBLES PARA VIVIENDA EN SAN SALVADOR Y SOYAPANGO.

Según datos proporcionados por el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, para el año mil novecientos noventa y nueve tenían contabilizadas solo en el Area Metropolitana de San Salvador Cuatrocientas cincuenta y cinco mil seiscientas ochenta viviendas; de esta enorme cantidad de viviendas en el área metropolitana, según un estudio realizado para proporcionar datos reales a las reformas a la Ley de Inquilinato, para el año mil novecientos noventa y nueve se tenían alquiladas ciento dos mil trescientas treinta y dos viviendas, ello significa que el cero punto veintidós por ciento del total de viviendas están siendo rentadas a diversas familias que residen en el área metropolitana, pero es de tomarse en cuenta que dichos datos no son tan exactos, pues la cantidad de viviendas alquiladas es mayor.

La demanda de inmuebles para vivienda entre la ciudad de San Salvador y Soyapango difiere enorme, ya que la capital es el centro de actividades comerciales y de servicios de toda la República de El Salvador, pero los costos de casas para vivienda difieren en la zona donde se encuentren los inmuebles, por ejemplo en la Colonia Escalón y sus alrededores el costo de alquiler de una vivienda oscila entre los dos mil y cinco mil dólares mensuales, pero en colonias populares como La Rábida, Guatemala, Cinco de Noviembre, Atlacalt, el alquiler de viviendas anda por un mil colones a dos mil colones mensuales y en Apartamentos de la Colonia I.V.U., los alquileres para vivienda, oscilan entre los quinientos a un mil colones mensuales.

Soyapango, es una ciudad altamente poblada y a la vez es un centro de desarrollo industrial muy importantísimo para El Salvador, por su posición estratégica hacia el Oriente de la capital y su conexión con la zona paracentral y oriental del país, esta ciudad ha tenido un elevado desarrollo industrial, pero también el comercio está floreciendo en forma acelerada durante el último decenio, según información obtenida en el Departamento de Informática de la Alcaldía Municipal de Soyapango, se tienen registradas un total de siete mil treinta empresas en dicho sector; debido a tales circunstancias muchas urbanizaciones, comunidades y colonias populares conforman esta gran ciudad, y se registran aproximadamente doscientas treinta colonias (VER ANEXO), las que están conformadas por un total de sesenta y nueve mil quinientos doce inmuebles; al existir muchas zonas para viviendas el costo de las casas no es tan oneroso en este populoso sector, y el alquiler de una casa oscila entre los cuatrocientos a setecientos colones mensuales, es decir es una de las zonas donde la demanda de casas para vivienda está al alcance de los bolsillos de la mayoría de personas de escasos recursos, aunque otras zonas como Ilopango, San Martín, San Marcos, Mejicanos, Ayutuxtepeque, Apopa, también ofrecen viviendas al alcance de muchas familias de escasos recursos.

Pero por ser la ciudad de Soyapango un eje industrial y comercial de El Salvador, muchas personas prefieren vivir cerca de los centros de trabajo, ya que ello significa mayor ahorro en los costos de transporte hacia las industrias situadas en esa populosa zona y ello ha generado una enorme concentración de habitantes en ese municipio, tomando en cuenta el bajo costo del alquiler de casas para vivienda que esta al alcance de todo tipo de familia, aun de aquellas que ganan el salario mínimo.

También cabe mencionar que por estar muy próximo a la ciudad de San Salvador, este municipio tiene cierta preferencia por los ciudadanos; a pesar de que aproximadamente medio millón de personas viven en dicha ciudad, ello

provoca enormes congestionamientos vehiculares y de transporte colectivo para movilizarse hacia los centros de trabajo en el área metropolitana de San Salvador y sus alrededores, ello no evita la enorme concentración de familias en dicha ciudad, y ello en cierta forma contribuye al bajo costo de las casas para vivienda en dicho sector, no obstante la sobrepoblación urbana que cada día se concentra residiendo en muchísimas colonias de ese sector del área metropolitana de San Salvador.

8.2 PROYECTOS DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA PARA LOS TRIBUNALES DE INQUILINATO.

Según información obtenida en la Secretaría General de la Corte Suprema de Justicia, en la Sección de Acuerdos, hasta la fecha no se ha tomado por los magistrados de la Corte actual, ni en las anteriores Cortes, ningún acuerdo sobre aumentar, disminuir o crear nuevos tribunales de inquilinato.

Esto se debe a que el máximo tribunal de justicia considera que los Dos tribunales de Inquilinato que existen en el país y que tienen su asiento principal en la capital y los demás tribunales de lo civil, de primera instancia y de paz, son suficientes para atender los procesos que se ventilan en materia de inquilinato en todo el territorio nacional.

Se tiene conocimiento por parte de los magistrados de la Corte Suprema de Justicia, que el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano, está preparando un anteproyecto de la Ley de Inquilinato, el cual aún lo tiene en la fase de análisis y consulta, y que esperan en su oportunidad sea presentado a la Asamblea Legislativa para su estudio y aprobación.

Por tal motivo, aún no se han tomado acuerdos para modificar los tribunales de inquilinato, o crear nuevos juzgados en los diversos distritos judiciales, pues se espera que la nueva normativa de inquilinato, de las pautas a seguir ante estas situaciones, así como la inclusión de nuevos procedimientos en

dicha ley o modificaciones a los procedimientos ya existentes.

8.3 PROPUESTA DEL VICEMINISTERIO DE VIVIENDA PARA LA PROMULGACION DE UNA NUEVA LEY DE INQUILINATO.

Para el actual Viceministro de Vivienda, Cesar Alvarado, el tiempo ha sido clave para realizar un claro análisis e identificación del problema de la vivienda en el país, desde que asumió el cargo que ostenta. El funcionario afirma que se debe establecer una ley que regule verdaderamente el mercado de alquiler, ya que no existe suficiente oferta. En el país existen muchas viviendas e inmuebles que no cumplen con las condiciones mínimas para ser alquilados, sin embargo, se rentan, por lo que alguien debe tomar cartas en el asunto, y al no adecuarse la actual ley de inquilinato a las nuevas condiciones sociales del mercado, un nuevo proyecto de la ley de inquilinato es la solución a este problema.

La nueva Ley de Inquilinato, se basará en la equidad y no en la regulación de precios. Deben establecerse las reglas claras en cuanto a definir cuál es el beneficio al que tienen derecho las personas que alquilan y el propietario del inmueble.

El proyecto trata de coordinar el trabajo con el Fondo Nacional de Vivienda Popular, para rediseñar nuevos productos a los usuarios. Para ello se inició un proceso de consulta para determinar cuáles son las necesidades y el producto financiero que es necesario diseñar para poder resolver los problemas de vivienda en este país. Para ello existen líneas de crédito a través de FONAVIPO, estas son: de mejoramiento de vivienda, compra de lotes, créditos con subsidios y de redescuento.

8.4 PROPUESTAS DE LOS JUECES EN MATERIA DE INQUILINATO PARA LA CREACION DE UNA NUEVA LEY DE INQUILINATO.

Los funcionarios judiciales que aplican la normativa de inquilinato en los

Distritos Judiciales de San Salvador y Soyapango, manifiestan que hasta la fecha aún no se les ha tomado en cuenta para el análisis del nuevo anteproyecto de la Ley de Inquilinato que el Viceministerio de Vivienda y Desarrollo Urbano está preparando desde el año de mil novecientos noventa y nueve y el cual se suponía estaría listo durante el recién pasado año dos mil.

Pero a fin de proponer un planteamiento serio en la materia de inquilinato, algunos jueces proponen como principal inquietud una reforma a la vigente ley, con el objeto de agilizar los trámites y mejorar o fijar las reglas de juego en beneficio mutuo entre arrendantes y arrendatarios. Todo encaminado a resolver el problema de la vivienda en El Salvador, pero teniendo en cuenta que el Estado tiene como principal y constitucional fin: Una buena organización en la Administración de Justicia, especialmente en materia de Inquilinato.

Además del planteamiento general anteriormente expresado, otra propuesta que hacen los funcionarios judiciales es que se dote de equipo moderno y especializado a los tribunales de inquilinato, para que el trabajo que se desarrolla en los juzgados sea más rápido y efectivo, porque en la actualidad en los dos tribunales de inquilinato que existen en el Centro Judicial Isidro Menéndez, no tienen a disposición por lo menos una computadora para cada juzgado, o sea que el trabajo de los colaboradores judiciales está sujeto a simples máquinas de escribir manuales y excepcionalmente algunas máquinas eléctricas, que en realidad no agilizan el desarrollo de los distintos juicios que se ventilan en dichos tribunales. Por tal circunstancia los jueces proponen además de crear una nueva ley de inquilinato, que se incluya en la misma una modernización completa que disponga de equipo especializado y moderno, tales como uso de faxes y computadoras para notificaciones y emplazamientos y de celulares para citaciones; y con ello contribuir a un eficiente desarrollo de los juicios de inquilinato.

CAPITULO IX

CONCLUSIONES Y SUGERENCIAS

Después de haber desarrollado durante este lapso de tiempo la presente investigación sobre el tema de investigación "Vacíos Legales que Interrumpen el Procedimiento en los Juicios de Inquilinato", lográndose cumplir con todos los objetivos planteados en la presente investigación, como la comprobación de las hipótesis planteadas, se ha llegado a las consideraciones siguientes:

Al desarrollarse un estudio sobre la evolución histórica de la Ley de Inquilinato en El Salvador, se ha podido apreciar que esta área del derecho ha tenido un pobre desarrollo histórico y jurídico; dentro de los estudiosos del derecho se ha observado que muy pocos se han tomado la tarea de analizar y evaluar la normativa de inquilinato, a fin de proponer reformas o estudios doctrinarios sobre la misma, y con ello preparar libros, revistas o informes que se incluyan dentro de las revistas judiciales que se publican por la Corte Suprema de Justicia, en el Consejo Nacional de la Judicatura para los diversos programas de evaluación de jueces en materia de inquilinato.

También es de resaltar que la jurisprudencia existente en materia de inquilinato es muy mínima, ya que son pocas las sentencias que son revisadas por el máximo tribunal de justicia en El Salvador, ello no contribuye a que los jueces en materia de inquilinato tengan abundante material jurídico sobre el cual basarse para emitir un fallo en esta rama del derecho.

Continuando con el desarrollo del presente trabajo de graduación, se han estudiado los dos procedimientos que tienen los juicios de inquilinato por la causal de mora, con o sin reclamo de cánones de arrendamiento, que en sí, son procedimientos distintos, breves y sumarísimos, pero dentro del desarrollo de los mismos, se ha detectado que existen garantías constitucionales que pueden ser

fácilmente violadas, tal es la etapa del emplazamiento que no garantiza el derecho de defensa del inquilino y con ello se puede desarrollar un juicio de inquilinato viciado; ello trae como consecuencia que se llegue al final de un proceso que adolezca de vicios y nulidad y que la sentencia vulnere totalmente los derechos de las personas demandadas en este tipo de juicios.

En la etapa de Pruebas, la ley es inflexible al exigir una prueba preconstituida como lo es, el Contrato de Arrendamiento de Vivienda, pero en muchos casos el expresado contrato es verbal y ante esa situación la ley no dijo nada, desprotegiendo totalmente a las partes involucradas en tal relación contractual, además no toma en cuenta otro tipo de pruebas tales como la presunción, cuando sea necesaria.

Una vez finalizada la etapa probatoria se concluye el proceso con el fallo judicial, que muchas veces viene revestido de nulidad, ya que al no garantizarse los derechos fundamentales en las anteriores etapas, se puede estar cometiendo alguna arbitrariedad en contra de alguna de las partes involucradas dentro del juicio, ya sea condenando a un inocente o absolviendo a un culpable. Lo anterior tiene una fuerte influencia, debido a la aplicación de diversos criterios judiciales ante los vacíos que presenta la ley, y al no existir por lo menos criterios uniformes por parte de los jueces, cada quien aplica la justicia de acuerdo a su experiencia personal y no de acuerdo a lineamientos girados por la Corte Suprema de Justicia o de seminarios impartidos por el Consejo Nacional de la Judicatura.

Como consecuencia de ello el cumplimiento de los fallos tiene diversos efectos jurídicos que de una u otra forma afectan a las partes involucradas dentro del juicio de inquilinato, pero es necesario interrogarse si esas consecuencias jurídicas de las sentencias no vulneran derechos constitucionales que deben ser protegidos por el Estado.

Finalmente es necesario sugerir que la normativa de inquilinato, ya no se adecúa a las nuevas condiciones sociales del mercado de alquiler de viviendas, y aunque

se esta trabajando en una nueva ley, esta aún no está lista, se esta preparando en forma lenta y se esta no se esta tomando en cuenta a los funcionarios judiciales que podrían aportar muchas experiencias con respecto a la materia de inquilinato; además se debe de mejorar el equipo con que cuentan los tribunales, ya que a las puertas de siglo XXI, aún muchos tribunales no conocen los medios modernos de comunicación y trabajo, los cuales no son tomados en cuenta para agilizar los procesos judiciales de inquilinato. Estamos muy lejos de lograr una modernización absoluta, pero hay que comenzar a evolucionar incluyendo equipo moderno y sofisticado en los tribunales. Es de tomar en cuenta que se cuenta con pocos recursos económicos, pero es necesario vislumbrar los beneficios que se daría a la administración de justicia si se hiciera el esfuerzo de avanzar un poco en la modernización y globalización mundial, a fin de salir del subdesarrollo jurídico en el que nos hemos mantenido por tanto tiempo.

BIBLIOGRAFIA **Error! Marcador no definido.**

ABREGO, JOSE ROLANDO. GUIA PARA EL ESTUDIO DE LA TEORIA GENERAL DEL PROCESO. Editorial Universitaria. San Salvador. 1994.

BERTRAND GALINDO, FRANCISCO Y OTROS. MANUAL DE DERECHO CONSTITUCIONAL. Centro de Investigación y Capacitación. Proyecto Reforma Judicial, auspiciado por A.I.D. 2a. Edición. San Salvador, 1991.

CABANELLAS, GUILLERMO. DICCIONARIO ENCICLOPEDICO DE DERECHO USUAL. 14a. Edición. Editorial Heliasta S.R.L., Buenos Aires, Argentina. 1979.

COUTURE, EDUARDO. FUNDAMENTOS DE DERECHO PROCESAL CIVIL. Mexico. D.F. 1979.

GARCIA MAYNEZ, EDUARDO. INTRODUCCION AL ESTUDIO DEL DERECHO. 25a. Edición. Editorial Porrúa, S.A. Buenos Aires. 1975.

ROJAS SORIANO, RAUL. GUIA PARA REALIZAR INVESTIGACIONES SOCIALES. 8va. Edición. Plaza Valdez Editores. Mexico. D.F. 1992.

VASQUEZ LOPEZ, LUIS. CONSTITUCION, LEYES CIVILES Y DE FAMILIA. 3a. Edición. Editorial Lis. San Salvador, 1999.

VASQUEZ LOPEZ, LUIS Y OTRO. FORMULARIO DE INQUILINATO. Editorial Lis. San Salvador, 1996.

CONSTITUCION DE LA REPUBLICA DE EL SALVADOR. Decreto Legislativo No. 38 de fecha 15 de diciembre de 1983. Publicado en el Diario Oficial No. 234, Tomo 281 del 16 de diciembre de 1983.

LEY DE INQUILINATO. Decreto Legislativo No. 2591 del 18 de febrero de 1958. Publicado en el Diario Oficial No. 35, Tomo 178 del 20 de febrero de 1958.

ANEXOS

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR
FACULTAD DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES
DEPARTAMENTO DE CIENCIAS POLITICAS
GUIA DE OBSERVACION DE LOS TRIBUNALES DE INQUILINATO
DE PRIMERA INSTANCIA O DE PAZ

FECHA: ___/___/___

DISTRITO JUDICIAL DE _____

TRIBUNAL DE INQUILINATO _____ DE PRIMERA INSTANCIA _____

JUZGADO DE PAZ _____

1. Dirección:
2. Ubicación geográfica.
3. Tipo de Edificación donde funciona el tribunal.
 - 3.1 Edificio
 - 3.2 Casa
 - 3.3 Local
4. Servicios que dispone el establecimiento donde funciona el tribunal.
 - 4.1 Agua potable
 - 4.1.1. Tiempo u horas del servicio de agua potable
 - 4.2 Servicio sanitario
 - 4.2.1. Número de servicios disponibles
 - 4.3 Luz eléctrica
 - 4.4 Teléfono
 - 4.4.1 Número de líneas telefónicas
5. Condiciones ambientales del establecimiento donde funciona el tribunal.
 - 5.1 Iluminación
 - 5.1.1. Buena
 - 5.1.2 Regular
 - 5.1.3 Deficiente
 - 5.2 Ventilación
 - 5.2.1. Buena
 - 5.2.2. Regular
 - 5.2.3 Deficiente
 - 5.3 Espacio
 - 5.3.1. Amplio
 - 5.3.2. Reducido
 - 5.4 Ruidos externos
 - 5.4.1 Graves
 - 5.4.2 Medios

5.4.3 Mínimos

6. Equipo de oficina en el Tribunal.

6.1 Máquinas de escribir

6.1.1. Número de máquinas

6.1.2. Máquina manual o eléctrica

6.2 Computadoras

6.2.1. Número de computadoras

6.3 Fotocopiadoras

6.3.1. Número de fotocopiadoras

6.3.2. Tipo de mantenimiento: Mensual, bimensual, trimestral, semestral o ninguno.

6.4 Teléfono o fax

6.4.1. Número de aparatos telefónicos

6.4.2. Número de faxes

6.4.3. Número de teléfonos celulares

7. Número de empleados del tribunal

7.1 Secretario

7.2 Notificadores

7.3 Resolutores

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR;Error! Marcador no definido.

FACULTAD DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIA SOCIALES

DEPARTAMENTO DE CIENCIAS POLITICAS

GUIA DE ENTREVISTA PARA JUECES DE INQUILINATO o

DE PRIMERA INSTANCIA

FECHA: ___/___/___

JUEZ DE INQUILINATO _____ DE PRIMERA INSTANCIA _____ JUEZ DE PAZ _____

DISTRITO JUDICIAL DE _____

AÑOS DE EJERCER LA JUDICATURA: _____

1. ¿Conoce Ud. de algún tratadista en materia de inquilinato?

SI _____ NO _____ NOMBRE _____

NACIONALIDAD _____ OBRA: _____

2. ¿Conoce Ud. algún tratadista en materia de inquilinato de origen Salvadoreño?

SI _____ NO _____ NOMBRE _____

OBRA: _____

3. ¿Conoce Ud. de la existencia de jurisprudencia en materia de inquilinato?

SI _____ NO _____ NOMBRE DEL LIBRO O REVISTA DONDE

APARECE LA JURISPRUDENCIA _____

4. ¿Tiene Ud. conocimiento, si la Corte Suprema de Justicia publica la jurisprudencia en materia de inquilinato en sus Revistas Judiciales? SI _____ NO _____

NUMERO DE REVISTA Y FECHA SI SE PUBLICARA: _____

5. ¿De donde es la doctrina y jurisprudencia sobre la cual fundamenta sus fallos o sentencias?

LUGAR: _____

6. ¿Ha detectado Ud. vacíos dentro de la Ley de Inquilinato?

SI _____ NO _____ EN QUE PARTE DE LA LEY

7. ¿Que se hace en este Tribunal cuando una persona que ha sido demandada y al momento de notificarle el emplazamiento le informan que ha fallecido, está ausente del país o ha sido declarado interdicto o el inmueble lo habitan otras personas?

8. ¿Se interrumpe el juicio de inquilinato por las anteriores situaciones?

SI _____ NO _____ PORQUE _____

9. ¿Que se hace en este Tribunal cuando una persona que ha sido demandada y ha sido emplazada legalmente y al momento de notificarle la apertura a pruebas, ha desocupado el inmueble objeto del juicio de inquilinato?

10. ¿Se interrumpe el juicio de inquilinato por la anterior situación? SI _____ NO _____ PORQUE _____

11. ¿Que se hace en este Tribunal cuando dentro del desarrollo del juicio de inquilinato, antes de la sentencia, el demandado acepta desocupar voluntariamente el inmueble arrendado y el arrendante se niega a recibir las llaves?

12. ¿Se interrumpe el juicio de inquilinato por la anterior situación? SI _____ NO _____ PORQUE _____

13. ¿En los juicios de terminación de contrato y desocupación por mora sin reclamo de cánones de arrendamiento, en que etapa del juicio se resuelven las excepciones dilatorias?

14. ¿En los juicios de terminación de contrato y desocupación por mora sin reclamo de cánones, considera que si es desocupado el inmueble objeto del juicio respectivo antes de la sentencia, debe éste interrumpirse de oficio o a solicitud de parte?

SI _____ NO _____ PORQUE _____

15. ¿En este tribunal, se han admitido demandas en las cuales no existe contrato de arrendamiento por escrito?

SI _____ NO _____ PORQUE _____

16. ¿Ante los vacíos que presenta la Ley de Inquilinato, a que otras leyes Ud. se remite?

17. ¿Ha recibido Ud. alguna capacitación judicial en materia de inquilinato? SI
_____ NO _____ LUGAR DE LA CAPACITACION Y NOMBRE DE LA
INSTITUCION QUE LA PROPORCIONO

18. ¿Ha asistido a algún foro junto a otros jueces para unificar criterios en materia de inquilinato?

SI _____ NO _____ PORQUE

19. ¿Ante alguna duda respecto a la forma de interpretar la ley o los procedimientos establecidos dentro de la ley, a quien acude para despejar sus interrogantes?

20. ¿Porque cree que muchos litigantes desisten de los juicios de inquilinato?

21. ¿Porque cree que muchos juicios de inquilinato son abandonados por los litigantes?

22. ¿Porque cree que muchos litigantes consideran que el Juicio de Inquilinato es difícil?

23. ¿Cree Ud. que la Ley de Inquilinato vigente se adecua a las condiciones actuales del mercado de alquiler de viviendas?

SI _____ NO _____ PORQUE

24. ¿Según su experiencia personal, que aportes podría mencionar para que se

incluyan en un anteproyecto de una nueva ley de inquilinato?

25. ¿Ante el reto de un nuevo milenio, como piensa que podrían modernizarse los tribunales de inquilinato?

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR;Error! Marcador no definido.
FACULTAD DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES
DEPARTAMENTO DE CIENCIAS POLITICAS
CUESTIONARIO PARA EMPLEADOS JUDICIALES
DE LOS TRIBUNALES DE INQUILINATO O DE PRIMERA INSTANCIA

Y JUZGADOS DE PAZ

FECHA ____/____/____

TRIBUNAL: _____

DISTRITO JUDICIAL _____

1. ¿Tiene Ud. conocimiento sobre algún autor salvadoreño que haya escrito obras relacionadas con la materia de inquilinato?

SI _____ NO _____ NOMBRE DEL AUTOR

_____ NOMBRE DE LA OBRA

2. ¿Ha leído Ud. algún libro sobre Doctrina en materia de inquilinato de algún tratadista de origen salvadoreño o centroamericano? SI _____ NO _____

NOMBRE DEL LIBRO _____ NOMBRE DEL AUTOR

3. ¿Tiene conocimiento Ud., sobre la existencia de jurisprudencia en materia de inquilinato?

SI _____ NO _____

4. ¿En caso de ser afirmativa la anterior pregunta, mencione el nombre del libro, revista judicial o boletín judicial en el que se publique la jurisprudencia en materia de inquilinato?

5. ¿La Ley de Inquilinato, la estudió por su cuenta o recibió alguna cátedra en la Universidad referente a esta materia?

SI _____ NO _____

6. ¿Ha recibido alguna capacitación relacionada con la Ley de Inquilinato?

SI _____ NO _____

7. ¿En caso de ser afirmativa su respuesta anterior, mencione el nombre de la universidad o lugar donde recibió la capacitación y que institución la impulsó?

8. ¿Conoce Ud., si la Escuela Nacional de la Judicatura ha

impartido alguna vez capacitaciones sobre materia de inquilinato a los empleados judiciales? SI _____ NO _____

9. ¿Cree Ud. que la falta de computadoras demora su trabajo?

SI _____ NO _____ PORQUE _____

10. ¿Cree Ud. que las máquinas de escribir que tiene a disposición son las adecuadas?

SI _____ NO _____ PORQUE _____

11. ¿Cree Ud., que hay recargo de trabajo en el Tribunal donde labora? SI

_____ NO _____ PORQUE _____

12. ¿Cuántos juicios de inquilinato ha resuelto durante el año 1999 respecto a otros juicios? _____

13. ¿De los juicios que ha resuelto en materia de inquilinato, cuántos han desistido de proseguir con el juicio? _____

14. ¿De los juicios que ha resuelto en materia de inquilinato, cuántos han sido abandonados por los litigante? _____

15. ¿Cree Ud. que la Ley de Inquilinato deber ser actualizada?

SI _____ NO _____ PORQUE _____