

**UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR
FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA DE OCCIDENTE
DEPARTAMENTO DE CIENCIAS JURÍDICAS
DÉCIMO TERCER PROCESO DE GRADO**



**“LOS PROCESOS DE INQUILINATO BAJO LA PERSPECTIVA DEL CÓDIGO
PROCESAL CIVIL Y MERCANTIL”**

**TRABAJO DE GRADUACIÓN PARA OPTAR AL GRADO DE LICENCIADA EN
CIENCIAS JURÍDICAS**

**PRESENTADO POR:
MARTÍNEZ PORTILLO, ANA CECILIA
PAYÉS GONZÁLEZ, REINA DE LOS ÁNGELES**

**DOCENTE DIRECTOR:
LICDO. MIGUEL ÁNGEL DUBÓN**

**COORDINADOR GENERAL DEL PROCESO:
LICDO. JOSÉ ROBERTO REYES GUADRÓN**

DICIEMBRE 2010

SANTA ANA, EL SALVADOR, CENTROAMÉRICA

AUTORIDADES DE LA UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR

RECTOR

INGENIERO Y MASTER RUFINO ANTONIO QUEZADA SÁNCHEZ

VICE-RECTOR

ARQUITECTO Y MASTER MIGUEL ÁNGEL PÉREZ RAMOS

VICE-RECTOR ADMINISTRATIVO

LICDO. OSCAR NOÉ NAVARRETE

SECRETARIO GENERAL

LICDO. DOUGLAS VLADIMIR ALFARO

FISCAL GENERAL

DOCTOR RENÉ MADECADEL PERLA JIMÉNEZ

FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA DE OCCIDENTE

AUTORIDADES DE LA FACULTAD

MULTIDISCIPLINARIA DE OCCIDENTE

DECANO

LICDO. JORGE MAURICIO RIVERA

VICE-DECANO

LICDO. Y MASTER ELADIO ZACARÍAS ORTÉZ

SECRETARIO DE LA FACULTAD

LICDO. VICTOR HUGO MERINO QUEZADA

JEFE DEL DEPARTAMENTO DE CIENCIAS JURÍDICAS

LICDO. JOSÉ ROBERTO REYES GUADRÓN

AGRADECIMIENTOS

A DIOS TODOPODEROSO: Por haberme brindado la vida y la gran oportunidad de estudiar y ser una profesional, a mi madre reina de los cielos y la tierra **MARÍA** por su compañía y apoyo en todos los momentos alegres y difíciles de mi vida.

A MIS PADRES: **Lucas Martínez y Juana Antonia Portillo de Martínez;** por su incalculable apoyo en toda mi vida, su gran amor, su comprensión y sacrificio; a mi niño **José Mauricio Martínez,** por su ternura y gran amor que siempre me ha mostrado.

A MIS HERMANOS: **José Francisco, Mauricio de Jesús, María del Tránsito y Cándida del Carmen;** por su gran apoyo incondicional sin importar las adversidades siempre estuvieron junto a mi hasta culminar mi carrera.

A MIS AMIGOS/AS: por brindarme todo su cariño, apoyo y tener confianza en mí, les agradezco mucho por estar siempre conmigo.

A MI DOCENTE ASESOR: **Licdo. Miguel Ángel Dubón,** por haberme ayudado sin condición alguna a la realización de toda la investigación, por su inigualable conocimiento y cariño. Al *Licdo. René Alberto Padilla* por su conocimiento aportado.

A LA UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR: Por haberme abierto las puertas del conocimiento y culminar así mi carrera.

ANA CECILIA MARTÍNEZ PORTILLO

AGRADECIMIENTOS

A DIOS TODOPODEROSO, por haberme brindado salud, por su misericordia e iluminar mi camino y fortalecido en los momentos difíciles de mi vida.

A MIS PADRES, Oscar Edgardo Payés Menjívar y María Dinora González de Payés, por su orientación, educación, comprensión, sacrificio y apoyo incondicional a lo largo de la carrera, este triunfo es dedicado a ustedes.

A MIS HERMANAS, Sandra Rebeca y Sara Noemy, por apoyarme y a estar a mi lado, por la fé, confianza y cariño depositado en mí, sin olvidar a mi sobrino Iñaki Santiago, este logro también les pertenece.

A MIS AMISTADES, por ofrecerme su aprecio desinteresado, por haberme ayudado en todo momento y por sus consejos, sin ustedes no hubiera finalizado mi carrera. *GRACIAS*.

A MI DOCENTE ASESOR, Licdo. Miguel Ángel Dubón, por su cooperación, enseñanzas y conocimientos que aportó para la realización de último paso de la carrera. Asimismo al Licdo. **René Alberto Padilla**, por compartir sus conocimientos y brindado su experiencia de forma desinteresada. Muchas gracias.

A LA UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR, a la Unidad de Estudios Socioeconómicos y a la Licda. Vicky Espadero, por haberme otorgado su ayuda financiera para la culminación de mis estudios superiores.

REINA DE LOS ÁNGELES PAYÉS GONZÁLEZ

ÍNDICE

CONTENIDO	PÁG.
INTRODUCCIÓN.....	<i>i</i>
CAPITULO I	
MARCO REFERENCIAL.....	13
1. JUSTIFICACIÓN DE LA INVESTIGACION.....	13
2. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.....	15
3. DELIMITACION DEL PROBLEMA.....	18
4. ENUNCIADO DEL PROBLEMA.....	20
5. OBJETIVOS.....	21
5.1. OBJETIVO GENERAL.....	21
5.2. OBJETIVO ESPECIFICOS.....	21
CAPÍTULO II	
MARCO TEÓRICO.....	22
1. MARCO DOCTRINARIO CONCEPTUAL.....	23
1.1. ANTECEDENTES HISTÓRICOS.....	23
1.1.1. ORIGEN HISTÓRICO DEL ARRENDAMIENTO.....	23
1.1.2. TIPOS ESPECIALES DE ARRENDAMIENTO.....	25
1.1.2.1 ARRENDAMIENTO RUSTICO DEL SUELO.....	25
1.1.2.2 ARRENDAMIENTO DE ALMACENES.....	26
1.1.2.3 ARRENDAMIENTO DE SERVICIOS.....	27
1.1.2.4 ARRENDAMIENTO DE OBRA.....	27
1.1.3 SURGIMIENTO DE LA LEY DE INQUILINATO EN EL SALVADOR.....	28
1.1.4 ANTECEDENTES HISTÓRICOS DEL CÓDIGO PROCESAL CIVIL Y MERCANTIL.....	30
1.2. MARCO TEÓRICO CONCEPTUAL.....	32
1.2.1 CONCEPTOS.....	32
1.2.2 CONCEPTO DE INQUILINATO REALIZADO POR EL GRUPO DE INVESTIGACIÓN.....	35
1.2.3 NATURALEZA JURÍDICA DEL ARRENDAMIENTO.....	35
1.2.4 COSAS QUE SE PUEDEN ARRENDAR.....	35
1.2.5 CARACTERES Y ELEMENTOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.....	36
1.2.5.1 CAPACIDAD.....	36
1.2.5.2 CONSENTIMIENTO.....	36
1.2.5.3 BILATERALIDAD.....	37

1.2.5.4 ONEROSIDAD Y CONMUTATIVIDAD.....	37
1.2.5.5 EJECUCIÓN SUCESIVA.....	38
1.2.5.6 TEMPORALIDAD.....	38
1.2.6 COMPARACIÓN DEL ARRENDAMIENTO CON OTRAS LEGISLACIONES.....	38
1.2.6.1 LEGISLACION MEXICANA.....	38
1.2.6.2 LEGISLACIÓN ESPAÑOLA.....	39
1.2.7 SUBARRENDAMIENTO.....	40
1.2.8 ARRENDAMIENTO DE MESONES.....	41
1.2.8.1 SUJETOS QUE INTERVIENEN.....	42
2. MARCO NORMATIVO LEGAL.....	44
2.1 CONSTITUCION DE LA REPUBLICA DE EL SAMVADOR.....	44
2.2 TRATADOS INTERNACIONALES.....	44
2.2.1 CONVENCION AMERICANA SOBRE DERECHOS HUMANOS (PACTO DE SAN JOSE).....	44
2.2.2 DECLARACION UNIVERSAL DE LOS DERECHOS HUMANOS.....	46
2.3 LEYES SECUNDARIAS.....	46
2.3.1 CÓDIGO CIVIL.....	46
2.3.2 LEY DE INQUILINATO.....	47
2.3.2.1 DE LA EXPIRACIÓN DEL ARRENDAMIENTO.....	47
2.3.2.2 PROCEDIMIENTOS DE LA LEY DE INQUILINATO.....	56
2.3.2.2.1 JURISDICCION Y COMPETENCIA.....	56
2.3.2.2.2 PROCEDIMIENTOS.....	57
a) JUICIO DE DESOCUPACION POR CAUSA DE MORA.....	59
b) JUICIO DE DESOCUPACION POR LAS DEMAS CAUSALES LEGALES.....	60
c) PROCEDIMIENTOS PARA EL AUMENTO DE LA RENTA.....	61
d) DEL LANZAMIENTO.....	61
2.3.3 CÓDIGO PROCESAL CIVIL Y MERCANTIL.....	62
2.3.3.1 PROCESOS DECLARATIVOS.....	63
2.3.3.1.1 PROCESO ABREVIADO.....	64
2.3.3.1.2 TRAMITE DEL PROCESO ABREVIADO.....	65
2.3.3.1.3 ACUMULACION DE PROCESOS.....	66
2.3.3.1.4 LA DEMANDA.....	67
2.3.3.1.5 RECONVENCION.....	68
2.3.3.1.6 LA AUDIENCIA.....	69
2.3.3.2 PROCESOS DE INQUILINATO.....	71
2.3.3.2.1 ÁMBITO DE APLICACIÓN EN MATERIA DE INQUILINATO.....	71
2.3.3.2.2 PROCEDIMIENTO Y COMPETENCIA.....	73
2.3.3.2.3 ACUMULACIÓN.....	73

2.3.3.2.4 PROCEDIMIENTO DE DESOCUPACIÓN POR CAUSA DE MORA.....	74
2.3.3.2.5 PROCEDIMIENTO DE DESOCUPACIÓN POR OBRAS EN EL INMUEBLE.....	75
2.3.3.2.6 PREVISIONES EN LA CITACIÓN PARA LA AUDIENCIA.....	75
2.3.3.2.7 LLAMADA A LOS SUBARRENDATARIOS.....	76
2.3.3.2.8 INTERVENSION DE LOS SUBARRENDATARIOS.....	76
2.3.3.2.9 PRUEBA EN PROCESO DE DESOCUPACION POR CAUSA DE MORA.....	77
2.3.3.2.10 SENTENCIA Y RECURSOS EN DESOCUPACIÓN POR CAUSA DE MORA.....	77
2.3.3.2.11 SENTENCIA Y RECURSOS EN OTROS PROCESOS DE INQUILINATO.....	78
2.3.3.2.12 SENTENCIA EN PROCESO DE DESOCUPACION POR RUINA O INSALUBRIDAD.....	78
CAPÍTULO III	
MARCO METODOLÓGICO.....	79
1.1. DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN.....	80
1.2. DISEÑO DE LA METODOLOGÍA.....	81
1.2.1 TIPO DE INVESTIGACIÓN.....	82
1.3. DETERMINACIÓN DEL UNIVERSO Y MUESTRA.....	82
1.3.1 UNIVERSO.....	82
1.3.2 MUESTRA.....	83
1.4. SELECCIÓN DE TECNICAS E INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS.....	85
1.4.1 ENTREVISTA.....	85
1.4.2 ENCUESTA.....	86
1.5. PROCEDIMIENTO.....	86
1.5.1 ELECCIÓN DE LOS INFORMANTES.....	86
1.5.2 LIMITANTES.....	87
1.5.3 DESCRIPCIÓN DE LA PREPARACIÓN.....	87
1.6. EDICION DE DATOS.....	87
1.6.1 EVALUACION DE LOS DATOS.....	88
1.6.2 ANALISIS DE DATOS.....	88

CAPÍTULO IV	
ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE DATOS.....	89
1.1 ANÁLISIS DE LAS ENTREVISTAS.....	90
1.2 ANÁLISIS DE LAS ENCUESTAS.....	111
CONCLUSIONES.....	122
RECOMENDACIONES.....	124
ABREVIATURAS.....	126
GLOSARIO.....	127
BIBLIOGRAFÍA.....	131
ANEXOS.....	132

INTRODUCCIÓN

El trabajo de investigación denominado **“LOS PROCESOS DE INQUILINATO BAJO LA PERSPECTIVA DEL CÓDIGO PROCESAL CIVIL Y MERCANTIL”**, aborda la problemática inquilinaria en el país para ofrecer un documento que ilustre a la comunidad jurídica sobre la innovación que introduce la nueva normativa procesal civil y mercantil, con relación a los procesos de inquilinato, con la finalidad de lograr una pronta y cumplida justicia en esta institución jurídica, así como ponerle fin a la llamada mora judicial.

Dentro de los derechos fundamentales que el Estado garantiza al conglomerado social está el Derecho a la Propiedad, garantizando a su titular, el ejercicio de las facultades que le pertenecen, como son el disponer, usar y disfrutar. Cuando el propietario de un inmueble decide no utilizarlo, si no gozarlo, la legislación sustantiva ha regulado el Contrato de Arrendamiento, fijando derechos y obligaciones tanto para el arrendante como para el arrendatario. Sin embargo, cuando existe incumplimiento del contrato, genera un conflicto jurídico, el cual tiene que ser resuelto mediante los procesos que la ley ha franqueado. Pero es el caso que El Salvador no obstante experimentar un cambio sustancial en las relaciones sociales, el derecho se ha petrificado, no respondiendo a las necesidades que esas nuevas relaciones exigen.

La materia de inquilinato es el fiel reflejo de lo señalado, contando con una ley que contiene tanto aspectos sustantivos como adjetivos, que data desde el año de 1958. Pero ha surgido un nuevo cuerpo legal formal, que innova aspectos procesales, convirtiendo expedito el reclamo de incumplimientos a las estipulaciones contenidas en las distintas fuentes de las obligaciones. Por lo que la tarea del presente trabajo de investigación se centra en determinar el tratamiento que este nuevo cuerpo normativo ofrece a los Procesos de Inquilinato. Para lograr dicha finalidad fué preciso estructurar la investigación metodológicamente hablando que reseñe al lector, la problemática en estudio y una justificación, que expone las

razones que fundamentan la realización del presente trabajo de grado, estableciendo objetivos que son la guía de la investigación.

En concordancia con lo anterior se prescribió el planteamiento del problema, puesto que el tema en estudio refleja la realidad jurídica del país debido a la necesidad de modernizar el Derecho Procesal salvadoreño, asimismo se presenta el enunciado del problema, representado a través de una interrogante, la problemática abordada en el trabajo de investigación; sin olvidar la delimitación espacial y temporal para el desarrollo efectivo de la temática en comento. Del mismo modo se establece el Marco Teórico en donde se abordan las generalidades y conceptos básicos en materia de inquilinato, retomando la opinión de varios autores respecto al objeto de estudio, se fijan los antecedentes históricos de la Ley de Inquilinato, realizar similitudes y semejanzas con la nueva ley procesal civil y mercantil en el país.

En el mismo orden de ideas, se incluyó el marco legal, entendido como la fundamentación jurídica del tema de investigación, por lógica iniciando con la Constitución de la República, que como tal, contiene los principios orientadores de la legislación secundaria de los Estados, así como también los Tratados Internacionales y, las correspondientes leyes secundarias, dentro de las cuales se encuentra el Código Civil que es el fundamento del Derecho privado; la Ley de Inquilinato que contiene las generalidades en arrendamientos urbanos y mesones, y por supuesto el Nuevo Código Procesal Civil y Mercantil que entró en vigencia el uno de julio del presente año, y que recogió los aspectos procesales contenidos en la Ley de Inquilinato.

La investigación fué del tipo cualitativa, en virtud de la metodología que se utilizó para la recolección de la información, por tal situación se explica el diseño de la investigación, determinación del universo y muestra, procedimiento, selección de técnicas e instrumentos de recolección de datos y concluir con el análisis de la información recolectada.

The seal of the University of El Salvador is a circular emblem. It features a central profile of a woman's head facing left, wearing a crown. The text "UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR" is written in a circular path around the top. Below the profile, a banner contains the date "10 DE FEBRERO DE 1841". At the bottom, two smaller banners contain the phrases "HACIA LA LIBERTAD" on the left and "POR LA CULTURA" on the right.

CAPÍTULO I

MARCO REFERENCIAL



CAPÍTULO I

MARCO REFERENCIAL

1. JUSTIFICACIÓN

La Constitución de la República, en su artículo 2 establece: “Toda persona tiene derecho a la vida, a la integridad física y moral, a la libertad, a la seguridad, al trabajo, *a la propiedad y posesión...*”, entendiéndose este último como la *“plena potestad sobre un bien, que a la vez contiene la potestad de ocuparlo, servirse de él de cuantas maneras sea posible y la de aprovechar sus productos, así como modificarlo y dividirlo. El derecho a la propiedad se concibe como un derecho real y absoluto en cuanto su oponibilidad frente a terceros, limitado únicamente por el objeto natural al cual se debe: La función social”* (Sentencia de 26-VIII-98, Amp. 317-97).

Lo anterior se enmarca en el artículo 82 de la Constitución de la República en donde “se garantiza la Libertad de Contratación”, ya que algunas normas secundarias sí limitan la libertad de contratar, tal es el caso de la Ley de Inquilinato, la cual frena la libre contratación entre propietarios e inquilinos o en términos más específicos entre arrendadores y arrendatarios, anteponiéndose a la función social que establece la Constitución, pero a la vez es un instrumento legal que salvaguarda eficazmente los derechos de las partes contratantes. Es así que la Ley en mención fue creada bajo el Decreto Legislativo Número 2591, publicado en el Diario Oficial número 35, Tomo número 178, del 20 de febrero de 1958, con el objetivo de armonizar las relaciones contractuales de arrendantes e inquilinos, señalando los requisitos y solemnidades del contrato, derechos y obligaciones de las partes, los procedimientos y las sanciones en caso que se suscite una controversia jurídica de esta naturaleza.



Debido al dinamismo de las relaciones sociales y de la modernidad del derecho mismo, la ley en comento es relativamente vieja y obsoleta por tal motivo, fue esencial implementar nuevas herramientas legales que otorguen soluciones rápidas y eficaces a las controversias que se generen en el área civil, pero específicamente en la rama de inquilinato. Por tal situación se creó un Nuevo Código Procesal Civil y Mercantil que responda a las necesidades jurídicas de los contratantes para que se otorgue una pronta y cumplida justicia.



2. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

Considerando que las relaciones sociales han evolucionado con el paso del tiempo, la ley debe ajustarse a la realidad económica, social y jurídica de las y los salvadoreños, para que el Estado garantice los bienes jurídicos de sus habitantes. Ante esta situación, el 18 de septiembre de 2008, fue aprobado por la Asamblea Legislativa, el Código Procesal Civil y Mercantil, como un instrumento legal que posibilite la administración de justicia y, de esta manera dar cumplimiento al artículo 182 numeral 5 de la Constitución que establece: “Son atribuciones de la Corte Suprema de Justicia: vigilar que se administre pronta y cumplida justicia para la cual adoptarán las medidas que estime convenientes.” (“...como una garantía integrante del proceso constitucionalmente configurado, o “debido proceso”: la persona debe ser juzgada en un plazo razonable o sin dilaciones indebida... “(Sentencia de 22-III-2000, HC 49-2000, Considerando IV la línea jurisprudencial se retrotrae a la Sentencia de 25-IX-1997, HC 359-97R, Considerando III).

El Código surgió como una necesidad de modernizar el Derecho salvadoreño, ya que el Código de Procedimientos Civiles data desde 1881, y la Ley de Procedimientos Mercantiles de 1974, no logrando satisfacer derechos fundamentales como el de la libre disponibilidad de los bienes y el uso de los derechos, precisamente porque las características principales de aquellas leyes consisten en ofrecer procesos lentos por la ausencia del principio de oralidad, así como también por ser escritos y formalistas provocando retardación de justicia.

Por lo anterior, se creó un ordenamiento jurídico que mejore y acelere los procedimientos civiles y mercantiles con la incorporación de preceptos modernos cuya finalidad es beneficiar a los(as) salvadoreños. En virtud de lo anterior, se incluyó en esta nueva normativa a los Procesos de Inquilinato, puesto que la Ley Especial de 1958 que regula esta materia, en la actualidad no respondía a la realidad que se vive en el país.



En este sentido, como una novedad en el engranaje jurídico, el Código Procesal Civil y Mercantil incluyó en su cuerpo normativo la sistematización del Proceso de Inquilinato cuyo ámbito de aplicación está enfocado a las siguientes demandas:

- 1- Las que con fundamento en la falta de pago de la renta pretendan la terminación del contrato y la desocupación del inmueble por causa de mora;
- 2- Las que con fundamento en la terminación del contrato pretendan la desocupación del inmueble y del reclamo de los cánones arrendados;
- 3- Las que tengan por objeto obtener autorización para incrementar el valor de la renta; y,
- 4- Las diligencias que tratan sobre la imposición de multas cuando no hubieren sido impuestas en el proceso principal. (Art. 477 Código Procesal Civil y Mercantil).

Sin embargo, el problema se manifestó al momento de analizar un conflicto jurídico de Inquilinato, puesto que en muchas ocasiones no se sabe ante qué clase de arrendamiento se está en presencia, si un arrendamiento de inmuebles destinado para vivienda, al cual se le aplica la Ley de Inquilinato de 1958, ó un arrendamiento de inmuebles destinado para local comercial al cual se le aplica el Código Civil de 1859; pues en muchas ocasiones el inquilino que celebró un contrato de arrendamiento para vivienda, utiliza el inmueble para un local comercial, creando confusión sobre la competencia de los jueces al momento de interponer una demanda.

Además, si a la anterior circunstancia se le asocia el hecho de la escasa existencia de documentación bibliográfica que fundamente el estudio de la controversia jurídica, el problema se volvía aún más complejo, puesto que ni en la biblioteca universitaria, judicial, ni en los tribunales y demás instituciones judiciales existe suficiente información que aportara conocimientos teóricos – prácticos a los



estudiantes, egresados, docentes, abogados y a la comunidad jurídica en general, sobre el procedimiento a seguir ante un futuro conflicto jurídico en materia de inquilinato.

Es de destacar que el Código Procesal Civil y Mercantil por tratarse de una novedad en la normativa procesal privada, traía consigo limitantes tanto para los litigantes, estudiantes, docentes e incluso para los aplicadores de la ley, en vista de tener que adecuarse a los trámites procedimentales señalados en dicha ley y abandonar los requisitos establecidos en la norma procesal antigua, en virtud de modernizar el Derecho procesal salvadoreño.

El Estado salvadoreño siempre se ha caracterizado por implantar legislaciones que en muchas ocasiones no se adaptan a la idiosincrasia de la población, así como de la inconsulta con la que se promulgan y la falta de la infraestructura y personal debidamente capacitado para impulsar un nuevo orden jurídico. Por tal razón, es y ha sido evidente de que una vez se aprobó la ley, toda la comunidad jurídica debía acomodar a la nueva normativa. Lo que también fué notorio, que los jueces empezaron a aplicar la ley bajo sus propios criterios, por lo que el abogado experimenta cierta inseguridad al momento de entablar una demanda.



3. DELIMITACIÓN DE LA PROBLEMÁTICA

Es innegable que el objeto de protección del Estado, hasta el punto de que éste pueda suspender los efectos de la libre contratación, es la vivienda, debido a que es un derecho inalienable de toda persona, y por tal razón debe ser garantizado y protegido tal como lo establece el artículo 119 de la Constitución de la República. Sin embargo, cuando la persona no puede adquirir su propia vivienda y se ve en la necesidad de arrendarla, es el Estado quien debe establecer todas las garantías constitucionales para asegurar el resguardo de este derecho.

Por lo expresado anteriormente es una obligación que tiene el ente soberano llamado Estado, de intervenir en las relaciones contractuales entre arrendador y arrendatario, cuando le sea requerido por la parte afectada, mediante el derecho de petición enmarcado en el artículo 18 de la Constitución de la República; la Sala de lo Constitucional ha hecho una caracterización jurisprudencial del derecho constitucional de petición, en los siguientes términos: "El derecho de petición, que se encuentra consagrado en el artículo 18 Constitución, puede ser ejercido por cualquier habitante de la República, sea nacional o extranjero, persona natural o jurídica; ante cualquiera de las autoridades legalmente instituidas, las que tienen la obligación de resolver, dentro de un plazo razonable y de manera congruente, lo solicitado conforme las atribuciones jurídicamente conferidas" (Sentencia de 4-VI-1997, Amp. 41-M-96, Considerando II), y dirimir los posibles conflictos que se puedan generar entre las partes contratantes para darle cumplimiento al principio de audiencia y celeridad.

En razón de lo anterior, en El Salvador, el arrendamiento de inmuebles era regulado por el Código Civil, sin embargo hubo la necesidad de crear una ley especial que rigiera la relación entre arrendador y arrendatario, surgiendo de ésta manera la Ley de Inquilinato de 1958, con la finalidad de establecer los lineamientos para que las partes puedan celebrar el contrato respectivo bajo los parámetros legales.



En la Ley mencionada, el legislador regula ciertos procedimientos para solventar los conflictos jurídicos, cabe mencionar que estos procesos son al igual que la ley, desfasados y no concuerdan con la coyuntura social y jurídica del país, es por ello que fue primordial crear un ordenamiento jurídico que solucione con efectividad y rapidez las controversias jurídicas en materia de inquilinato, dicha Ley es el Código Procesal Civil y Mercantil, cuya finalidad es hacer los procesos más ágiles y menos engorrosos que los actuales procedimientos.

Con la incorporación de los procesos de inquilinato en el Código Procesal Civil y Mercantil, se pretende dar una protección eficaz y una respuesta en el tiempo más breve posible a situaciones que afectan a un derecho tan importante como el goce de una propiedad, tanto desde el punto de vista del arrendador como del inquilino; lo cierto es que interesa lograr con rapidez la seguridad jurídica sobre la referida facultad sobre quién debe, en definitiva, poseer dicho inmueble. Se ha seguido de cerca la regulación ya existente en el Derecho salvadoreño, estimándose que respondía a las exigencias de proporcionar una protección jurisdiccional adecuada.

Por lo tanto resultó importante llevar a cabo esta investigación para tratar de manera efectiva el trámite en que se llevará a cabo los Procesos de Inquilinato. La investigación se realizó en un plazo de seis meses, entrevistando a Jueces, Redactores del Código Procesal Civil y Mercantil y Diputados de la Asamblea Legislativa para la recolección de la información. Sin embargo, en el transcurso de la investigación no se logró entrevistar al Redactor del Código ni a Diputados de la Comisión de Legislación y Puntos Constitucionales, por lo que se optó por entrevistar a un Abogado y Notario de la República y a un Colaborador del Juzgado Cuarto de Menor Cuantía.



4. ENUNCIADO DEL PROBLEMA

¿Cuáles son las diferencias y semejanzas existentes entre el Proceso de Inquilinato regulado en la Ley de Inquilinato de 1958, con relación a los procesos de desocupación por causa de mora, desocupación por obras en el inmueble, sentencia y recursos de desocupación por causa de mora, ruina o insalubridad y recursos en otros procesos de inquilinato, contemplados en la nueva legislación Procesal Civil y Mercantil?



5. OBJETIVOS

1. OBJETIVO GENERAL:

1.1 Establecer las diferencias y semejanzas existentes entre el Proceso de Terminación del Contrato de Arrendamiento por las causales establecidas en los artículos 24 y 25 de la Ley de Inquilinato de 1958 en comparación con lo estatuido en la nueva legislación Procesal Civil y Mercantil.

2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS

2.1. Comparar el proceso de inquilinato en la Ley de Inquilinato en relación a la Competencia, en los procesos de desocupación por causa de mora y desocupación por obras en el inmueble.

2.2. Efectuar un análisis técnico-jurídico de los Procesos de Inquilinato en el Código Procesal Civil y Mercantil para determinar las modificaciones que se han realizado al procedimiento establecido en la Ley de Inquilinato.

2.3. Esquematizar los Procesos de Inquilinato establecidos en la Ley de Inquilinato de 1958 con relación al Código Procesal Civil y Mercantil para detectar semejanzas y diferencias entre ambos.

2.4. Examinar las características especiales del Proceso de Inquilinato de Terminación del Contrato de Arrendamiento para vivienda.



CAPÍTULO II

MARCO TEÓRICO



CAPÍTULO II MARCO TEÓRICO

1. MARCO DOCTRINARIO CONCEPTUAL

1.1. ANTECEDENTES HISTÓRICOS

1.1.1. ORIGEN HISTÓRICO DEL ARRENDAMIENTO

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

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

Mientras el arrendador tiene a su disposición el derecho para exigir la restitución de la cosa y otras posibles obligaciones del arrendatario, el arrendatario tiene el derecho para exigir las obligaciones del arrendador. Luego se agruparon



bajo el concepto de **locación - conducción**, la cesión para el goce de una cosa, la prestación de un trabajo o servicio y la de una obra, mediante una remuneración o renta.

En razón de lo anterior el contrato de arrendamiento se puede presentar de tres especies:

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

En el arrendamiento de cosa se cede al arrendatario el uso, o bien el uso y el disfrute de un inmueble, o mueble no consumible, a cambio de una renta que se obliga a pagar. Este pago que el arrendador recibe por el arrendamiento de una cosa tiene la consideración de fruto civil.



En esta clase de arrendamiento se distinguen dos tipos de arrendatarios: el arrendatario de fincas urbanas es el inquilino, y el de fincas rústicas, colono. El derecho del arrendatario es personal, por lo que no se encuentra facultado para defender judicialmente la cosa, de modo que si el arrendador le impide el uso, el derecho del que goza el arrendatario se limita a la exigibilidad de una indemnización. Lo mismo acontece cuando un nuevo propietario de la cosa en arriendo toma una posición contraria al contrato y priva al arrendatario del uso de la cosa arrendada. Sin embargo, el arrendador se ve presionado a responder de cualquier perjuicio culposo que le produzca al arrendatario.

1.1.2 TIPOS ESPECIALES DE ARRENDAMIENTO

Es importante hacer mención que el arrendamiento de la Antigua Roma fue muy utilizado con respecto a aquellos que se obligaban a la realización o ejecución de una obra o la prestación de un servicio, aclarando que las figuras que a continuación se detallarán fueron retomadas por el Código Civil salvadoreño de 1860, sobre todo en los Artículos 1775 al 1783 referidos al arrendamiento de criados domésticos, los cuales ya fueron derogados; así como en los Artículos 1784 y siguientes referidos a los contratos para la confección de una obra material.

1.1.2.1 Arrendamiento rústico del suelo

Un tipo especial lo constituye el arrendamiento rústico del suelo perteneciente a las ciudades. Con frecuencia este arrendamiento se hace a largo plazo o a perpetuidad, a cambio de una renta pública fija, que el arrendatario paga con motivo de la posesión de la finca y disfrute total de ella, con permiso para transmitir y disponer *mortis causa* su derecho.

En la época post clásica, este tipo de arrendamiento a perpetuidad alcanza una mayor dimensión, al pasar a practicarse también sobre la propiedad privada, por constituir un derecho real. En el siglo V después de Cristo, el emperador Bizantino Zenón configuró el contrato que origina este derecho como un contrato especial, situándose al margen del arrendamiento y de la compraventa.



El Código Civil salvadoreño regula a partir del Artículo 1766 las reglas relativas al arrendamiento de predios rústicos en donde el arrendatario rústico es denominado *colono*, el cual posee las siguientes obligaciones:

- Obligación de entregar el predio rústico en los términos estipulados en el contrato.
- Cuidar el fundo como buen padre de familia
- Conservación de los árboles y bosques y gozar de ellos con las limitaciones establecidas en el contrato.

1.1.2.2 Arrendamiento de almacenes

Los almacenes podían ser objeto de un arrendamiento especial en los que depositaban en ellos mercancías o cualquier otro tipo de cosa. El arrendador que cedía estos edificios respondía por custodia de las cosas que allí se depositaban, a pesar de que el arrendatario de los compartimentos contase con una llave. El contrato no se consideraba depósito por no ser gratuito, ni tampoco de arrendamiento de servicio, aunque se prestase un servicio de vigilancia de los almacenes; sino que se catalogaba como un arrendamiento de cosas de tipo especial. El arrendador podía ser al mismo tiempo un arrendatario ordinario de los almacenes arrendados en conjunto por el propietario, quien no tenía ninguna responsabilidad frente al subarrendatario.

Respecto a este tipo especial de arrendamiento, la legislación civil salvadoreña a partir del artículo 1758 C.C hace mención sobre las reglas particulares relativas al arrendamiento de almacenes, aclarando que la Ley de Inquilinato en su artículo 62 infiere que “En todo en lo que no se hubiere previsto en la presente ley, se aplicarán las disposiciones de las leyes comunes...” , en tal sentido, el Código Civil en lo referente al arrendamiento de casas, almacenes u otros edificios funciona como norma supletoria.



1.1.2.3 Arrendamiento de servicios

Otro tipo especial de arrendamiento es el de los servicios de un esclavo. En realidad, lo que aquí se arrienda no es el esclavo mismo, sino más bien su trabajo. Esto es más evidente cuando no se trata de un esclavo sino de un libre, como puede ser un liberto, quien coloca sus servicios; así que no se puede hablar de cosa arrendada (en Roma, los esclavos eran considerados cosas en propiedad), sino de un arrendamiento de obra, siendo arrendador el mismo libre que trabaja, como hacen los esclavos, a cambio de una retribución. En este caso, también el pago es proporcional al trabajo hecho por el arrendador. También es un tipo de arrendamiento de servicios serviles el que hace el lanista, es decir, el propietario de esclavos gladiadores, con el empresario de espectáculos circenses: se estima con anterioridad el valor de cada esclavo con la finalidad de considerar vendidos los que mueran o queden gravemente heridos en el combate.

Como ya se dijo anteriormente, este tipo de arrendamiento era regulado en Capítulo VII, Título XXVI, Libro Cuarto del Código Civil referente al arrendamiento de criados domésticos, sin embargo fue derogado por Decreto Legislativo Número 241, Diario Oficial Número 22, Tomo 198, con fecha 1 de febrero de 1963; en vista que la legislación laboral regula lo concerniente a este clase de trabajadores bajo la denominación “Trabajadores de Servicios Domésticos”.

1.1.2.4 Arrendamiento de obra

El arrendamiento de obra es aquel en la cual el arrendador paga el precio por la obra cuya ejecución entrega a un arrendatario. No se trata de cantidades de trabajo, sino de una obra encargada, que el arrendador debe devolver, aunque esté prevista la entrega de la obra terminada, la obligación del arrendatario es de hacer y, consecuentemente indivisible.

El trabajo desarrollado por el arrendatario puede ser muy diverso, pudiendo consistir en construir, fabricar, curar, instruir, medir, hospedar, transportar, etcétera.



El arrendador debe ser quien pone la materia de su parte, puesto que si es el arrendatario, el contrato se consideraría compraventa. Cuando se trata de una cosa mueble, el arrendatario responde por custodia, que engloba el deterioro propiciado por la falta de pericia propia o de los auxiliares; el arrendador, por su parte, sufre el riesgo ajeno al oficio, además de responder por el perjuicio culposo causado al arrendatario.

Al igual que en el arrendamiento de criados domésticos, el arrendamiento de confección de obra material ésta derogado tácitamente ya que es considerado como una clase especial de trabajo.

1.1.3 SURGIMIENTO DE LA LEY DE INQUILINATO EN EL SALVADOR.

La primera Ley de Inquilinato surgió para regular las relaciones derivadas de los contratos de arrendamiento en el país, mediante el Decreto Legislativo No.14, publicado en el Diario Oficial No.73, Tomo 140 de fecha 29 de Marzo de 1946, bajo la denominación de “**LEY DE EMERGENCIA SOBRE INQUILINATO**”, promulgada con carácter de urgente, a fin de detener el alza arbitraria e inmoderada de los alquileres, convirtiéndose en una ley protectora de los inquilinos.

Esta “**LEY DE EMERGENCIA SOBRE INQUILINATO**”, afectaba los arrendamientos de casa, piezas o apartamentos de habitación, mesones, locales para comercio, colegios, escuelas, oficinas, tiendas, talleres y puestos de mercado; y constaba únicamente de once artículos, omitiendo el procedimiento para hacerla efectiva, por lo que era entonces aplicable a la ley común, siendo el Juez de Primera Instancia, a quien correspondía conocer de las demandas, con cierta injerencia del Alcalde Municipal, a quien por dicha ley, correspondía recibir el depósito de los cánones de arrendamiento que el propietario no quería aceptar; nombrar peritos para valúos de propiedades, a fin de estimar un cánon adecuado al inmueble; dictaminar por medio de la Comisión de Ornato Municipal, si una propiedad necesita o no ser



reparada, y otras actividades como recibir o hacer efectivo el pago de multas por infracciones a la mencionada ley.

Dos años más tarde, mediante Decreto Legislativo No.71, publicado en el Diario Oficial No.152, Tomo 145 de fecha 14 de julio de 1948, se dictó otro ordenamiento jurídico que se denominó “**LA NUEVA LEY DE INQUILINATO**”; ésta ley tenía un ámbito de aplicación más restringido y específico, ya que afectaba los arrendamientos o subarrendamientos de casas o parte de ellas, para vivienda o para establecimientos comerciales o industriales cuyo capital no excediera de SEIS MIL COLONES, siempre y cuando su dueño habitara en ellos, en trastiendas o en piezas interiores aparte, pero contiguas a los establecimientos, no siendo aplicable a los locales para tiendas, talleres y puestos de mercado, como la Ley de Emergencia.

Con esta “NUEVA LEY DE INQUILINATO”, se dio origen al Departamento Nacional de Inquilinato, que era el organismo que conocería todo lo concerniente a los contratos de arrendamiento que afectaba dicha ley. Este Departamento, dependía del Ministerio del Interior en el Ramo de Gobernación, siendo la autoridad superior en grado, la correspondiente Gobernación Política Departamental. Al igual que la ley anterior, tampoco se estableció un procedimiento a aplicar, siguiéndose las reglas de los juicios verbales, sin importar la cuantía a tratar y estableció el recurso de apelación, lo mismo que el plazo de ocho días para establecer la mora en el pago de la renta, contados a partir del día que según el contrato debió hacerse el pago.

Esta segunda ley, que por disposición expresa tenía una vigencia de tres años o sea hasta 1951, fue prorrogada por Decreto Legislativo No. 521, publicado en el Diario Oficial No.231, Tomo 153 de fecha 13 de diciembre de 1951, extendiendo su plazo o vigencia hasta el 31 de diciembre de 1952, y en dicha prórroga en sustitución del Departamento Nacional de Inquilinato, estableciendo así mismo la competencia para conocer en Primera Instancia en los juicios relacionados con dicha ley; en San Salvador, el Juez Especial de Inquilinato; en el resto de la República, los Juzgados de lo Civil o de Primera Instancia, y los Jueces de Paz en las demás poblaciones.



Después de 1952, la “NUEVA LEY DE INQUILINATO” de 1948, se prorrogó anualmente mediante decretos legislativos, hasta que el día 18 de febrero de 1958, según Decreto Legislativo No. 2591, se promulgó la “**LEY DE INQUILINATO**”, publicada en el Diario Oficial No.35, Tomo 178 de fecha 20 de febrero de 1958, la cual entró en vigencia el día 1 de marzo del mismo año hasta la fecha actual con algunas reformas que son las siguientes: Decreto Legislativo Número 2822 (31 de marzo de 1959); Decreto Legislativo Número 69 (18 de enero de 1961); Decreto Legislativo Número 80 (20 de marzo de 1961); Decreto Legislativo Número 524 (4 de diciembre de 1967); Decreto Legislativo Número 576 (4 de diciembre de 1969); Decreto Legislativo Número 624 (30 de mayo de 1974); Decreto Legislativo Número 399 (10 de noviembre de 1977); Decreto Legislativo Número 286 (18 de julio de 1989); y Decreto Legislativo Número 641 (29 de noviembre de 1990).

1.1.4 ANTECEDENTES HISTÓRICOS DEL CÓDIGO PROCESAL CIVIL Y MERCANTIL

El 20 de diciembre de 2006, se realizó la presentación de la última versión del Anteproyecto del Código Procesal Civil y Mercantil en la Corte Suprema de Justicia, y su elaboración fue un proceso que duró alrededor de siete años de redacción, revisión y consulta con grupos de juristas; el resultado es un texto sistemático, de gran corrección, fácil comprensión y con el que se tienen grandes posibilidades de promover los resultados positivos que de él se esperan.

El Código Procesal y Civil y Mercantil surgió como una necesidad de actualizar al siglo XXI los mecanismos de solución de controversias civiles y mercantiles del Código de Procedimientos Civiles que data desde el año 1882, tal y como lo plasmó la Comisión Redactora del Anteproyecto del Código Procesal Civil y Mercantil: “Una de las características principales de éste Anteproyecto, inspirado en un modelo procesal adversativo-dispositivo, reside justamente en la introducción del principio de oralidad como base de las actuaciones procesales, lo que redundará al propio tiempo en un fortalecimiento de la legalidad, publicidad, celeridad y concentración de



actuaciones y, sobre todo, de la inmediación, permitiendo una potenciación del juez como director del procedimiento.

Así se incorpora un sistema de libertad probatoria para las partes y se innova, para una mejor apreciación judicial de la prueba, al sistema de libre valoración de la prueba o sana crítica. Este modelo basado en la oralidad, supera con creces los caracteres de la obsoleta legislación vigente contenida en el Código de Procedimientos Civiles, Ley de Procedimientos Mercantiles y otras leyes, como son la escrituralidad, la lentitud y el formalismo procedimental y se adecua tanto a las exigencias del ciudadano de una justicia pronta y cumplida como a las necesidades del tráfico civil, mercantil, corporativo y financiero de El Salvador del siglo XXI” (Anteproyecto del Código Procesal Civil y Mercantil).

El Código en comento, entraría en vigencia el 01 de enero de 2010, vigencia que se prorrogó para el 01 de julio de 2010, derogando con ello el Código de Procedimientos Civiles hecho ley por medio de Decreto Ejecutivo de fecha 31 de diciembre de 1881, publicado en el Diario Oficial Numero. 1, Tomo Numero 12, de fecha 01 de enero de 1882, con sus reformas; igual efecto sucedió con la Ley de Procedimientos Mercantiles, la Ley de Casación, las normas procesales de la Ley de Inquilinato y sus reformas, y todas aquellas leyes o disposiciones contenidas en otros cuerpos normativos referidos a la materia que regula el código.



1.2 MARCO TEÓRICO CONCEPTUAL

1.2.1 CONCEPTOS

Según el Código Civil de El Salvador en el Título XXVI, Artículo 1703 expresa el concepto de arrendamiento el cual es el siguiente: *“El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado”*. Y en el Capítulo I, Artículo 1704, del título supra mencionado regula el Arrendamiento de Cosa: *“Son susceptibles de arrendamiento todas las cosas corporales o incorpóreas, que pueden usarse sin consumirse; excepto aquellas que la ley prohíbe arrendar, y los derechos estrictamente personales, como los de habitación y uso”*.

Arturo Valencia Zea en su obra “Derecho Civil, Tomo IV, tercera edición, editorial Temis, Colombia, Pág. 320”, definió al contrato de arrendamiento como: “aquel en virtud del cual las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa y la otra a pagar por este goce un precio determinado”.

El autor **Alberto Brénes Córdova**, en su libro “Tratado de las obligaciones y Contratos, Parte Segunda. Imprenta Lenhann, San José 1936. Pág.421”, definió el arrendamiento como: “Un contrato bilateral en cuya virtud una de las partes se compromete, mediante un precio que la otra se obliga a pagarle, a procurar a ésta por cierto tiempo, el uso o disfrute de una cosa, a prestarle temporalmente sus servicios o ejecutarle un trabajo”.

Felipe Sánchez Román, señaló en su obra “Derecho Civil Español Común y Floral. Tomo VII. Estudio Tipográfico “Sucesores de Rivadeveyra”. Madrid 1912 Pág. 734”, que “El arrendamiento es, respecto del arrendatario, un medio jurídico de conseguir el uso de las cosas que no son de su propiedad o de obtener el resultado de los servicios, esfuerzos o trabajos de otra persona. Es en el fondo, la idea del cambio del uso de una cosa o del servicio de una persona, por un precio.



Federico Puig Peña, comparte la definición del artículo 1543 del Código Civil Español, en su obra “Tratado de Derecho Civil Español. Tomo IV. Vol. II. Editorial Revista de Derecho Privado, Madrid, 1951, Pág.190”, es un “Contrato por virtud del cual una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto”.

Xavier Gómez Coronel, transcribe en su obra “Manual del Inquilino. Editorial Joaquín Porrúa, S.A. de C.V. México, D.F. 1984. Pág.20”, el Artículo 2398 del Código Civil vigente para el Distrito Federal de México, diciendo: “Hay arrendamiento cuando las dos partes contratantes se obligan recíprocamente, una a conceder el uso o goce temporal de una cosa y la otra, a pagar por ese uso o goce un precio cierto”.

Con la orientación de las definiciones anteriores, se puede comprender los rasgos o elementos que caracterizan a este tipo de contrato; el arrendamiento pues, sin transmitir el dominio de una cosa, otorga tan sólo el goce o utilidad de la misma, temporalmente al arrendatario. Se menciona indistintamente por los autores y así parece de las diversas legislaciones, del derecho de “uso y goce” sobre la cosa, el “uso y disfrute”, del “goce y utilidad” o simplemente del “Uso de las cosas”; aparentemente la cuestión no es importante, pues esos términos parecen equivalentes, pero al considerar las especies del arrendamiento de cosas, debe distinguirse entre el simple derecho de “uso” y lo que constituye el “goce”.

Tal como lo señala el autor español José Castán Robeñas, en su obra “Derecho Civil Español, Común y Floral. Tomo IV, Instituto Editorial Reus, Madrid, 1956. Pág. 228”, quien dió su opinión sobre las consideraciones anteriores: “Aludiendo a códigos modernos como los de Alemania y Suiza, que tratan dos tipos: el arrendamiento de cosas no productivas que no confiere más que el uso, y el arrendamiento de inmuebles productivos que confiere el “uso y disfrute”.



La anterior distinción se fundamenta si se considera el derecho o derechos que el arrendatario adquiere por razón del contrato, tal es el caso del arrendatario de una finca rústica, ya que es indudable que el arrendatario como cultivador adquiera los rendimientos o utilidades de lo arrendado, tanto el uso como el goce, disfrute y aprovechamiento del inmueble; mientras que en los inmuebles urbanos como el caso de una vivienda, el arrendatario prácticamente sólo tiene el uso con la ocupación, para servirse de la misma, más no para percibir rendimientos o utilidades, salvo pacto en contrario. Realmente el problema de interpretación de éstos términos, estriba en la mayor o menor amplitud de derechos que un contrato de arrendamiento conceda o no al inquilino, donde se derivan sus facultades legales o derechos y sus correspondientes obligaciones.

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

El Código Civil colombiano, en su artículo 1973, establece que "el arrendamiento es un contrato en el que las partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio, un precio determinado".

El artículo 1543 del Código Civil español define así el arrendamiento: "Es aquel por virtud del cual una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto".



1.2.2 CONCEPTO DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO O INQUILINATO (REALIZADO POR EL GRUPO DE INVESTIGACIÓN)

En vista que se investigó arduamente sobre la temática de Inquilinato, y no se encuentra un concepto uniforme sobre éste, el grupo de investigación operacionaliza tal figura de la siguiente manera:

Es un contrato verbal ó escrito bilateral en el que intervienen dos partes que se obligan recíprocamente, una es el arrendador ó arrendante que concede el uso de una vivienda ó mesón; y la otra llamada arrendatario ó inquilino que se compromete a pagar el precio previamente determinado por este uso.

1.2.3 NATURALEZA DEL ARRENDAMIENTO.

Es un contrato de naturaleza privada que confiere un *título de mera tenencia*, porque el arrendatario no tiene el título de propietario, sino que reconoce dominio ajeno (del arrendador, en este caso), pues el artículo 753 Código Civil señala que la mera tenencia es “la que se ejerce sobre una cosa, no como dueño, sino en lugar o a nombre del dueño”. Cuando existe *tenencia* con ánimo de dueño se está frente a un poseedor (artículo 745 Código Civil), pero cuando tal “animus” está ausente, el sujeto es un mero tenedor.

1.2.4 COSAS QUE SE PUEDEN ARRENDAR

Según el artículo 1704 del Código Civil salvadoreño:

“Son susceptibles de arrendamiento todas las cosas corporales o incorporeales, que pueden usarse sin consumirse, excepto aquellas que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales, como los de habitación y uso. Puede arrendarse aun la cosa ajena y el arrendatario de buena fe tendrá acción de saneamiento contra el arrendador en caso de evicción.”

De lo anterior se establece que las cosas corporales se dividen en dos grupos que son los bienes muebles o aquellos que pueden trasladarse de un lugar a otro; y,



los inmuebles, mejor conocidos como propiedad raíz, que a su vez se dividen en urbanos, los que se encuentran en las ciudades, y rústicos, los que se encuentran en el campo o zonas rurales; las cosas incorporales o derechos se dividen también en reales y personales.

1.2.5 CARACTERES Y ELEMENTOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

1.2.5.1 Capacidad

Los sujetos contratantes son: El arrendador, arrendante, propietario o representante legal del dueño del inmueble, quien por virtud del contrato verbal o escrito, concede a otro sujeto llamado arrendatario o inquilino, dicho inmueble para su uso o goce temporal y bajo una serie de estipulaciones que deben ser aprobadas recíprocamente. Es importante destacar que la persona con quien se contrata, tenga capacidad para obligarse legalmente y que es el propietario, administrador o apoderado legalmente autorizado, ya que podría darse el caso de una persona que actúe con dolo y no tenga ninguna titularidad para contratar sobre el inmueble que se desea tomar en arrendamiento, por ejemplo: que sea un menor de edad o que comparezca con falsa identidad volviéndose el contrato nulo o inexistente.

1.2.5.2 Consentimiento

El arrendamiento es un contrato consensual, lo cual indica que se perfecciona por el simple acuerdo de voluntades, referido el acuerdo a los elementos principales del contrato, cosa y precio. En la práctica casi todos los contratos de arrendamiento se celebran por escrito, ya sea como documentos privados autenticados o por escritura pública, para hacer fácil las pruebas de la existencia de las obligaciones de los contratantes y además por ley todo contrato de Inquilinato, debe constar por escrito, de lo contrario habrá multa; y con mayor razón deberán constar por escrito los contratos de arrendamiento en que se estipule una renta superior a los doscientos colones o su equivalente en dólares, ya que en estas obligaciones mayores a doscientos colones no es admisible la prueba testimonial, a menos que exista un principio de prueba por escrito (artículo 1582 Código Civil).



1.2.5.3 Bilateralidad

El arrendamiento es bilateral porque del mismo necesariamente surgen derechos y obligaciones recíprocos que sirven mutuamente de fundamento. Las del arrendante consisten en entregar al arrendatario la cosa arrendada y procurarle el uso y/o goce de la misma; las del arrendatario en conservar la cosa en el estado en que la recibió, pagar el precio de arrendamiento y devolverle al arrendador el inmueble al término del contrato.

1.2.5.4 Onerosidad y Conmutatividad

Oneroso, en cuanto al arrendamiento encierra un cambio entre la utilidad, uso y goce de una cosa y el correspondiente precio; y es conmutativo pues no interviene la idea del riesgo para que pudiera ofrecerse como aleatorio y los resultados o ventajas patrimoniales son conocidos y ciertos para los contratantes desde el momento en que se celebre el convenio. Esto es que las prestaciones de ambas partes se tienen como equivalentes, de tal suerte que la obligación de uno constituye el derecho del otro y viceversa.

Las viviendas y locales en los centros urbanos, pertenecen a un grupo reducido de propietarios que pretenden especular y obtener excesivas ganancias en perjuicio de una gran cantidad de personas que se ven obligadas a vivir en casas arrendadas. Para evitar esto, el Estado interviene para fijar mediante normas de orden público, una relativa justicia en los precios del arrendamiento. El valor del servicio que presta el arrendador con la casa, debe modificarse haciendo relación el valor comercial de la casa o habitación dada en arrendamiento. Modernamente se designa como contrato dirigido a la intervención estatal en la contratación privada.

1.2.5.5 Ejecución Sucesiva

Las obligaciones nacidas del arrendamiento, no pueden cumplirse en un momento único, como ocurre con la compraventa, ya que por definición, el arrendamiento supone cierta duración; y la obligación del arrendante consiste precisamente en permitir durante ese tiempo que el arrendatario use o disfrute de la



cosa. Además, las obligaciones del arrendatario generalmente no se miden por el tiempo total del contrato, sino por períodos cortos, como meses o años. Esta característica es importante, pues la nulidad de un arrendamiento sólo puede producir efectos para el futuro sin retrotraerse a la fecha del contrato, por ser ello imposible, ya que es un contrato de tracto sucesivo.

1.2.5.6 Temporalidad

El arrendamiento de una cosa, siempre debe estipularse por un plazo a tiempo determinado, caso contrario, se estaría entregando a perpetuidad, lo que significaría una verdadera enajenación.

1.2.6 COMPARACIÓN DEL ARRENDAMIENTO CON OTRAS LEGISLACIONES

Se considera que lo que se adquiere con arrendamiento es la compra del uso. En la legislación europea, y en alguna parte de la historia, el contrato de arrendamiento consistió en la cesión del uso o goce de algo mediante el pago de un precio, ya se trate de cosas corporales o incorpóras, muebles, inmuebles, obra de servicios que preste una persona, Intelectuales o mecánicos, y las actividades encaminadas a llevar a cabo una obra.

1.2.6.1 LEGISLACIÓN MEXICANA

La legislación vigente mexicana permiten que sean objeto materia del contrato de arrendamiento, tanto los bienes muebles como los inmuebles, los corporales como los incorpóras o intangibles (llamados así por algunos tratadistas americanos), con la salvedad de los bienes consumibles (aquellos que se destruyen por el primer uso) y los derechos estrictamente personales (artículo 2400 Código Civil mexicano). Se tiene así, que los servicios que preste una persona, sean éstos intelectuales o mecánicos, y las actividades encaminadas a llevar a cabo una obra son objeto de distinto contrato, pero no del pacto arrendaticio.



En México, también existió una legislación de excepción con motivo de la segunda guerra mundial que limitó el arrendamiento y terminó por propiciar una injusticia con respecto a algunos propietarios (esta legislación fue derogada el 30 de diciembre de 1992), situación que se agudizó con las reformas de 1985 que hicieron obligatorios los plazos respecto a las casas habitación; ello provocó una alteración en las relaciones arrendaticias, con lo cual se llegó al grado de tener que modificar esa situación, en la capital de la República, con las reformas del 21 de julio y del 23 de septiembre de 1993.

1.2.6.2 LEGISLACIÓN ESPAÑOLA

En España, hubo varias legislaciones de prórroga respecto al arrendamiento en que se les negó los beneficios a los extranjeros y se fijaron los montos máximos de aumento de renta, lo mismo que la obligación de los propietarios de publicar anuncios cuando hubiera inmuebles vacíos. Es necesario reiterar que en los contratos de arrendamiento intervienen dos partes (arrendador y arrendatario), como en todos los contratos, y que las soluciones deben encaminarse a armonizar los intereses de ambos al amparo de la garantía social que consagra la Constitución Española, sin menoscabo de los derechos del que menos tiene.

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



1.2.7 EL SUBARRENDAMIENTO

Para algunos autores como **Ramón Sánchez Medal**, en su obra “De los Contratos Civiles, undécima edición, editorial Porrúa, S.A. pág. 269”, “la legislación inquilinaria ha tenido tres notas bien marcadas, primeramente ha sido una ley excepcional, a la vez ha tendido a ser una legislación protectora, y finalmente ha acabado por ser una legislación provisional. Excepcional, por constituir una limitación a la libertad de contratar y a la libertad contractual que era la regla general en el Código Civil; protectora, porque su intención era defender a la parte débil que es el inquilino en el contrato de arrendamiento; y provisional, por cuanto que mediante ello se trataba de hacer frente a situaciones temporales de carácter grave y transitorio, como una guerra, crisis económica, terremoto, etcétera”.

En este sentido, de acuerdo al autor **José Castán Robeñas** tal como lo señala en “*Derecho Civil Español, Común y Floral, Tomo IV, pág. 425*”. “el subarrendamiento es el arrendamiento de la cosa arrendada por el arrendatario y su naturaleza es la de un nuevo contrato que en nada altera el contenido del arrendamiento original”.

Por su parte, **Alberto Brénes Córdova en su obra “Tratados de las Obligaciones y Contratos, parte Segunda, pág. 436”** el subarrendamiento viene a ser “un contrato en cuya virtud el arrendatario da en arrendamiento a su vez el todo o parte de la cosa, a una persona, frente a la cual asume el carácter de arrendador”.

Conviene a los tratadistas, en precisar con la celebración del subarrendamiento, dos esferas contractuales distintas: una, la del contrato originario de arrendamiento, en el que son partes obligadas en sus consecuencias, el arrendador y el arrendatario; y dos, el subarrendamiento, en el que figuran como partes el arrendatario o subarrendante, y el subarrendatario, manteniéndose entre ambos contratos con entera separación o independencia, de tal modo que el subarrendamiento, puede celebrarse en sus estipulaciones, precio y demás, en



forma distinta del contrato principal, estando desligados el arrendador y el subarrendatario. Es importante distinguir que no puede considerarse como subarrendamiento, el hecho de que una familia o los parientes que vivan con ella, y contribuyan al pago de la renta, sean considerados subarrendatarios, plenamente que parte o el todo de un bien dado en arrendamiento, es habitado por terceras personas ajenas al grupo familia, quienes declaran haber hecho pago por este concepto.

1.2.8 ARRENDAMIENTO DE MESONES

De conformidad al Decreto Ejecutivo número 188, publicado en el Diario Oficial número 116, Tomo 191, con fecha de 28 de junio de 1961, surge la interpretación auténtica de la palabra “mesón”, en razón de la confusión que generó en distinguir cuando se está en frente de una casa, apartamento, una pieza de mesón o una habitación de una casa.

En este sentido, el artículo 1 del mencionado decreto establece: “Para la debida interpretación y aplicación de la Ley de Inquilinato, y para sus efectos consiguientes, se conceptúa como “mesón” toda casa sea cual fuere su denominación o calificación científica o vulgar, que tenga por lo menos cuatro piezas destinadas especialmente para ser arrendadas o subarrendadas separadamente a grupos familiares o a individuos y cuyos servicios accesorios o dependencias interiores sean comunes”. Asimismo el inciso segundo preceptúa: “No se considerarán mesones las llamadas “casas de familias” o “casas de pupilos”, en donde se proporciona a sus ocupantes vivienda y alimentación o vivienda y otros servicios, todo por un precio ajustado condicionalmente, y en que se haga por lo general vida en familia”.

Para estudiar el arrendamiento de mesones es necesario examinar ciertos elementos propios de esta institución jurídica, pues intervienen figuras que no se presentan en otras clases de arrendamientos.



1.2.8.1 SUJETOS QUE INTERVIENEN

- **Arrendador:** Persona que posee uno o varios inmuebles destinados a ser alquilados, por lo que adquiere derechos y obligaciones como es el de exigir el precio de arrendamiento y mantener en óptimas condiciones los servicios básicos de ese inmueble si fueren para arrendar.
- **Arrendatario:** Es la persona que habita una vivienda propiedad del arrendador, obligándose a cancelar puntualmente el respectivo pago del precio de arriendo y el cuidado de la casa alquilada y, a la vez, adquiere el derecho de habitación y gozar de todos los servicios inherentes a la vivienda.
- **Mesonero (No siempre interviene):** En la práctica se ha dado la situación de que no es el propietario quien atiende todo lo relacionado con el mesón, en cuanto a cobro del alquiler, cuidado del mesón y otras obligaciones,; por lo que contrata a una persona para que se entienda con los inquilinos y ésta persona es el mesonero. En razón de lo anterior el artículo 14 Ley de Inquilinato determina: “mesonero es la persona que tiene a su cargo la vigilancia y cuidado del mesón. Cuando esta persona ocupe una de las piezas sin pagar en efectivo su alquiler, no se entenderá que tiene la calidad de arrendatario”.
- **Subarrendatario:** Es la persona que contrata con el arrendatario. La Ley de Inquilinato establece en el artículo 14 que el arrendamiento del mesón presume de derecho que concede la autorización para subarrendar, al final del art. en mención, protege al subarrendatario al terminar el contrato por cualquiera de las causas del artículo 24 ó 25 Ley de Inquilinato.

Todo contrato de arrendamiento o subarrendamiento de una pieza de mesón, deberá constar por escrito y en triplicado (un ejemplar para el arrendador, otro para el inquilino y otro ejemplar que el arrendador remitirá al juzgado competente).



REQUISITOS:

- 1) Nombre completo, edad, profesión u oficio, domicilio del arrendador y Documento Único de Identidad.
- 2) El nombre del mesón, si lo tuviere y el número de la pieza contratada.
- 3) El precio del alquiler.
- 4) El nombre de la persona autorizada para recibir el pago de los alquileres.
- 5) La designación por parte del inquilino de la persona que representará al grupo familiar y de quienes integran este grupo en los casos contemplados en el artículo 16 Ley de Inquilinato.
- 6) El lugar y fecha de otorgamiento.

Del mismo modo, se contempla la continuidad del contrato de arrendamiento de mesones en casos de muerte, ausencia o incapacidad de arrendatario, que no obstante se originó por un acto personal del inquilino original, el contrato no se extingue por la falta de ésta persona, sino que la Ley protege a las persona que con él conviven en dicha pieza y que sean de su grupo familiar, siendo requisito indispensable para gozar de éste beneficio, que la persona que continuará como representante del inquilino sea designado en el contrato o por escrito al juez y si éste representante designado faltase, la familia elegirá a otro a fin de mantener la relación la relación de arrendamiento y el cumplimiento de las obligaciones del contrato (artículo 16 Ley de Inquilinato).



2. MARCO NORMATIVO LEGAL

2.1 CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA

(Decreto Legislativo número 38, publicado en el Diario Oficial número 234, Tomo número 1 de fecha 16 de diciembre de 1983).

La Constitución de la República regula lo referente a las garantías y derechos fundamentales de la persona humana. Es así que el artículo 2 manifiesta: **“Toda persona tiene derecho a la vida, a la integridad física y moral, a la libertad, a la seguridad, al trabajo, a la propiedad y posesión...”**, estableciendo el respeto y reconocimiento que el Estado debe tener sobre la libre disposición que la persona hace de sus bienes.

El artículo 23 hace referencia sobre la **libertad de contratación**, puesto que en materia de derecho privado existe libre juego de la autonomía de la voluntad en el sentido de poder realizar y establecer las cláusulas de un contrato siempre y cuando el objeto y la causa no sean ilícitas, así como los contratantes sean capaces de obligarse por sí mismos y sin la autorización o ministerio de otra persona, tomando en cuenta que el consentimiento no adolezca de vicios (error, fuerza o dolo); este sentido es el que se palpa en el mencionado artículo que prescribe: **“Se garantiza la libertad de contratar conforme a las leyes...”**.

2.2 TRATADOS INTERNACIONALES

2.2.1 Convención Americana sobre Derechos Humanos (Pacto de San José, OEA 1969

(Ratificado por Decreto Legislativo Número 319 del 30 de mayo de 1995, publicado en el Diario Oficial Número 82, Tomo 327 del 5 de mayo 1995)

La **Convención Americana sobre Derechos Humanos** (también llamada **Pacto de San José de Costa Rica** o **CADH**) fue suscrita, tras la *Conferencia*



Especializada Interamericana de Derechos Humanos, el 22 de noviembre de 1969 en la ciudad de San José de Costa Rica y entró en vigencia el 18 de julio de 1978.

Si el ejercicio de tales derechos y libertades no estuviere ya garantizado por disposiciones legislativas o de otro carácter, los Estados partes están obligados a adoptar medidas legislativas o de otro carácter que fueren necesarias para hacerlos efectivos. Además, establece la obligación, del desarrollo progresivo de los derechos económicos, sociales y culturales contenidos en la Carta de la Organización de los Estados Americanos, en la medida de los recursos disponibles, por vía legislativa. Como medios de protección de los derechos y libertades, establece dos órganos para conocer de los asuntos relacionados con el cumplimiento de la Convención: la Comisión Interamericana de Derechos Humanos y la Corte Interamericana de Derechos Humanos.

A la fecha, veinticinco naciones Americanas han ratificado o se han adherido a la Convención: Argentina, Barbados, Bolivia, Brasil, Colombia, Costa Rica, Chile, Dominica, Ecuador, **El Salvador**, Granada, Guatemala, Haití, Honduras, Jamaica, México, Nicaragua, Panamá, Paraguay, Perú, República Dominicana, Surinam, Trinidad y Tobago, Uruguay y Venezuela. Trinidad y Tobago denunció la Convención Americana sobre Derechos Humanos, por comunicación dirigida al Secretario General de la OEA, el 26 de mayo de 1998.

Ha sido complementada con:

- Protocolo Adicional a la Convención Americana sobre Derechos Humanos (Protocolo de San Salvador) de 1988

En esta Convención se incluyeron derechos muy importantes para toda persona, tal como lo es el derecho a la Propiedad y Posesión el cual está enmarcado en el artículo 21:

Artículo 21 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, Derecho a la Propiedad Privada: “1. Toda persona tiene derecho al uso y goce de sus bienes.



La ley puede subordinar tal uso y goce al interés social”. La finalidad de este derecho protegido por este Instrumento Internacional es la de garantizar que toda persona no sea privada de sus bienes para asegurarles una vida digna siempre que no se oponga al interés social.

2.2.2 Declaración Universal de los Derechos Humanos

La Declaración Universal de los Derechos Humanos (DUDH) es un documento declarativo adoptado por la Asamblea General de las Naciones Unidas en su resolución 217 A (III), de 10 de diciembre de 1948 en París, que recoge los derechos humanos considerados básicos. La unión de esta declaración y los Pactos Internacionales de Derechos Humanos y sus Protocolos comprende lo que se ha denominado la Carta Internacional de Derechos Humanos. Mientras que la Declaración constituye, generalmente, un documento orientativo, los Pactos son tratados internacionales que obligan a los estados firmantes.

Es por ello que en el artículo 17 establece lo siguiente:

- “1. Toda persona tiene derecho a la propiedad, individual y colectivamente.”
- “2. Nadie será privado arbitrariamente de su propiedad.”

2.3 LEYES SECUNDARIAS

2.3.1 Código Civil

(Decreto Ejecutivo de Fecha 23 de agosto de 1859 publicado en la Gaceta Oficial número 85, tomo 8, de fecha 14 de abril de 1860)

Este cuerpo legal es el modelo del derecho privado puesto que es donde nacieron las normas que regulan de manera especial el patrimonio de la persona, del mismo modo se encuentra la institución de los contratos que debe reunir los requisitos de existencia y validez para otorgarle legalidad a los mismos. En



concordancia con lo anterior, en el Título XXVI, Libro IV, se encuentra la figura del arrendamiento enmarcado en los artículos 1703 y siguientes de este cuerpo legal.

2.3.2 Ley de Inquilinato

(Decreto Legislativo número 2591, publicado en el Diario Oficial número 35, Tomo 178, de fecha 18 de febrero de 1958)

La Ley de Inquilinato fué creada para regular el Derecho sustantivo y adjetivo en materia de inquilinato y con la entrada en vigencia del Código Procesal Civil y Mercantil, los procedimientos establecidos a partir del artículo 40 de la Ley quedaron derogados por el artículo 705 del nuevo cuerpo legal procesal; sin embargo las causales de extinción se mantienen y en virtud de dicha situación se explicarán a continuación:

2.3.2.1 De la expiración del arrendamiento

Los arrendamientos y subarrendamientos contemplados en la Ley de Inquilinato expiran por:

- a) La convención de las partes
- b) Por sentencia judicial
- c) Por la causal establecida en el artículo 25 de la ley

Por sentencia judicial expirarán los contratos de arrendamientos o subarrendamientos en los siguientes casos:

- 1) ***“Por mora del inquilino en el pago de la renta, entendiéndose que incurre en mora, el inquilino que no paga la renta al arrendador, o no la deposita donde corresponde, dentro de los ocho días siguientes a la fecha fijada para el pago”. Artículo 24 N° 1, artículos 10, 30, 59 Ley de Inquilinato, artículo 1457 Código Civil y artículo 18 Ley Orgánica Judicial.***



Previo estudio de ésta causal es necesario distinguir los siguientes conceptos:

RENTA: “Es el pago periódico del precio del arrendamiento” artículo 1705 Código Civil.

MORA: Es la dilatación o tardanza de alguna persona en cumplir en cumplir con la obligación que se había impuesto, también incurre en mora, para el caso del arrendamiento, el inquilino que habiendo verificado el pago, lo ha hecho donde NO DEBE, es decir, que ha hecho mal el pago ya que solo lo podrá hacer en el lugar al que se había obligado y mediante depósito en el juzgado competente.

Definidos los conceptos anteriores se establece que al verificarse el pago en materia de inquilinato pueden darse las siguientes situaciones respecto al inquilino:

- a) Que el inquilino no haga el pago
- b) Que el inquilino desea hacer el pago pero el arrendante se niega o elude recibir el pago o que al realizarse el pago éste se niega a extenderle el respectivo recibo al inquilino y consecuentemente a dicha situación el inquilino no deposite el pago en el juzgado competente dentro de los ocho días.
- c) Que haga el pago en un lugar distinto por la convención, por ejemplo que deposite el pago en el juzgado sin existir negativa de recibirlo por parte del arrendador.

Para una mejor comprensión cabe ahondar sobre el segundo de los casos, el cual se refiere al artículo 24 Ley de Inquilinato cuando literalmente dice:”...o no lo deposita donde corresponde, dentro de los ocho días siguientes a la fecha fijada para el pago”. Se entiende pues, que la ley al decir “deposita” no se refiere al depósito como contrato real del artículo 1298 Código Civil, sino que se refiere a la acepción, en la cual depósito se considera como la acción o efecto de entregar una cosa a otro, para que éste la custodie y la restituya cuando le sea pedida por aquel de quien la



recibió o por otra persona con derecho para ello, de ahí que se hará el depósito en el juzgado competente de donde las personas con el derecho para retirar la cantidad depositada es el arrendador o en su caso el inquilino que no hubiere hecho el depósito a favor de la persona a la cual le correspondía legalmente.

Ésta figura se ideó con el fin de proteger al inquilino de cualquier abuso por parte del arrendador, al no recibirle el pago de los cánones correspondientes y de esa manera hacerlo incurrir en mora e invocar ante el juez la terminación del contrato por dicha causal.

Continuando con el depósito, se dice que debe hacerse “donde corresponde”, entendiéndose que es en el juzgado competente, los cuales son indicados por la Ley Orgánica Judicial (artículo 30 Ley de Inquilinato y 18 Ley Orgánica Judicial), que son:

- a) En San Salvador: Juzgado Primero de Inquilinato y Juzgado Segundo de Inquilinato.
- b) En Santa Ana, San Miguel, Sonsonate y Santa Tecla en sus respectivos municipios: Juzgado de lo Laboral.
- c) Otros municipios: Juzgados de Primera Instancia o los Juzgados de lo Civil existentes o, en su defecto, los Juzgados de Paz.

Lo especial de ésta causal se encuentra en que al demandado (arrendatario) se le da el derecho de hacer el pago total de lo adeudado, hasta antes de la desocupación del inmueble. Pero bajo la circunstancia de que sea la primera vez que se le demanda invocándose la causal de mora respecto a un mismo contrato de arrendamiento. (Artículo 37 Ley de Inquilinato)

2) “Por destinarse el inmueble arrendado, en su totalidad o en su mayor parte, a un fin distinto al de la vivienda, o a fines perjudiciales para su seguridad o limpieza a las buenas costumbres.

No se considerará que un local ha sido destinado a una finalidad distinta a la de vivienda, por el hecho de instalarse en el establecimiento



comercial o industrial, siempre que concurren las circunstancias siguientes: que su activo no exceda de quince mil colones, que el inquilino sea el dueño del negocio y que continúe habitando permanentemente, en el mismo edificio, en piezas contiguas y comunicadas al establecimiento de que se trate.”

En cuanto a la redacción de esta causal se hace la crítica que se limita solo al arrendamiento de vivienda, y según el ámbito de aplicación de la Ley de Inquilinato, arrendamiento lo hay también para instalarse oficinas públicas por ejemplo, es decir que si se ha celebrado un contrato de arrendamiento destinado para vivienda, el arrendatario deberá utilizarla para dicho fin, y no podrá utilizarla para instalar un bar o un taller de engrase, por ejemplo, el primero por ser contrario a las buenas costumbre y el segundo porque perjudicaría la limpieza del inmueble.

3) “Por almacenar en el inmueble arrendado, sin el consentimiento escrito del arrendador, sustancias inflamables o explosivas”.

En esta causal cabe resaltar que el inquilino si podrá almacenar dichos tipos de sustancias, pero previa autorización por escrito del arrendador, pues si existe dicha autorización no habría lugar a ésta causal de terminación. En caso de que no exista autorización, es pertinente observar que el almacenamiento sea durante un tiempo considerable y no relativamente corto ya que de lo contrario el inmueble no correría peligro de destruirse.

4) “Por la destrucción total del inmueble arrendado”.

Es lógico que si ya no exista la cosa objeto de arriendo, el contrato no puede continuar ya que el arrendatario no puede gozar del inmueble y no podría darse el otro elemento que es el pago del contrato por el uso que hace del bien inmueble (artículo 1738 Código Civil)



5) “Por su destrucción parcial que, a juicio de peritos, haga inhabitable el inmueble arrendado o parte importante de él”.

La destrucción del inmueble se observará en atención a la imposibilidad de seguir habitando el inmueble y no al tamaño de la destrucción, es decir que se observa las consecuencias de dicha destrucción y no su tamaño. Para determinar si el daño parcial hace que el inmueble sea inhabitable la ley expresamente establece que será dictaminado por peritos, lo cual si éstos establecen que es inhabitable, el juez a su juicio prudencial podrá hacer la inspección personal para constatarse de ello, y de resultar para él lo contrario al dictamen pericial, prevalecerá la inspección pues hace plena prueba y priva sobre el dictamen pericial. (Artículos 343 Código de Procedimientos Civiles ya derogado y 375 Código Procesal Civil y Mercantil)

6) “Por daños de consideración en el inmueble arrendado, causados por malicia o culpa del arrendatario o de las personas que de él dependen.”

Los daños a que se refiere esta causal pueden ser provocados dolosa o culposamente (culpa grave, leve o levísima), y la culpa grave estaría contenida en el termino de malicia (artículo 42 inciso 2º Código Civil), las dos maneras tienen la misma validez. En relación a la parte de ésta causal que dice:”... a las personas que de él dependan...” se interpreta que la ley ha querido referir al grupo familiar del arrendatario y de sus huéspedes (artículos 1729 Código Civil, 16 y 18 ordinal 6º Ley de Inquilinato).

7) “Cuando el arrendatario hiciere, sin permiso escrito del arrendador, modificaciones o alteraciones en el inmueble arrendado”.

Aquí no se considerará si las mejoras son para beneficio o no, o que aumenten la capacidad locativa del inmueble, sino que se tomará en cuenta la existencia o no de permiso del arrendador para realizar dichas modificaciones, el cual la ley lo exige por



escrito a efectos de evitar la prueba testimonial pues muchas veces los testigos son tachados de falsos.

8) “Cuando el propietario del inmueble pretenda hacer una nueva construcción en el mismo solar del inmueble arrendado”.

Respecto a ésta causal, junto con la demanda deberá presentarse un plano completo de las obras a realizarse debidamente aprobado por Obras Públicas en el Área Metropolitana de San Salvador (OPAMSS) y si no, en las alcaldías municipales, manifestando la duración aproximada del tiempo en el que concluirá la construcción. Asimismo se entregará una cantidad equivalente a dos mensualidades al arrendatario en concepto de indemnización en caso de que no se dé inicio a la construcción dentro de los treinta días siguientes a la desocupación del inmueble.

9) “Cuando el propietario tuviere que hacer obras destinadas a aumentar la capacidad locativa del inmueble o reparaciones que no puedan diferirse sin perjuicio del arrendador o peligro del inquilino y siempre que sea indispensable la desocupación total del inmueble para la realización de las obras.

Quando se tratare de inmuebles ocupados por varios inquilinos la acción solo podrá dirigirse contra el arrendatario o arrendatarios que habiten en la porción o porciones del inmueble en que hayan de ejecutarse las obras o reparaciones.”

Esta causal surgió con el fin de resolver el problema habitacional del país en cuanto a que la oferta de vivienda es menor a la demanda existente. Asimismo se ha buscado proteger al arrendatario y los que con él viven para su seguridad. Al igual que la causal anterior se presentará un plano aprobado. (Artículo 40 Ley de Inquilinato)



10) “Cuando el inmueble arrendado amenazare ruina total o parcial; pero en éste último caso la acción solo podrá dirigirse contra el inquilino o inquilinos que habiten la porción o porciones afectadas”

Se refiere a los inmuebles que están próximos a derrumbarse y su finalidad es proteger al arrendador, pues da lugar a que haga las reparaciones necesarias y evitar un mayor perjuicio económico; como también a l arrendatario ya que protege su vida y bienes ante tal peligro.

11) “Cuando por motivo de utilidad pública tenga que ser destruido total o parcialmente el inmueble arrendado, debiendo estarse, en éste último caso, a lo dispuesto en la parte final del ordinal anterior.”

La utilidad pública debe anteponerse a la utilidad particular. Por ejemplo: La construcción de una carretera, cuya vía se haya señalado en la parte donde está ubicado el inmueble, por ende deberá invocarse ésta causal, pero para ello la autoridad competente deberá comprar el inmueble al arrendador, puesto que así tendrá el derecho del arrendamiento ya que de no existir dicho derecho no habría legitimo contradictor y sería declarada inepta la demanda. (Artículo 106 Constitución)

12) “Cuando de conformidad al Código de Sanidad haya sido declarado insalubre el inmueble arrendado”

Son insalubres los locales que ofrecen peligro y que son nocivos para la salud de los arrendatarios, previa la demanda debe haber sido declarado por la Dirección General de Salud, lo cual se comprobará con la certificación de la sentencia de acuerdo al Código de Salud; este es un juicio de mero derecho en donde hay prueba preconstituída, en tanto el Juez de Inquilinato lo declarará inhabitable y mientras no se resuelva sobre la insalubridad y se hagan las reparaciones respectivas por parte del arrendador, el inmueble no será arrendado para ser habitado y posterior a ello el juez hará una inspección. (Artículo 40 inciso 3º Ley de Inquilinato)



13) “Cuando el inquilino se niegue a reembolsar al arrendador el valor del exceso en el servicio de agua consumida, siempre que el inquilino se hubiere comprometido a ello, o que tal exceso se deba a culpa del arrendatario o uso inmoderado del servicio; ésta causal no se aplicará al arrendamiento parcial de mesones.”

Se refiere dicha causal a que el exceso de agua sea por culpa del arrendatario o de sus familiares, huéspedes y dependientes, pues el fin es proteger al arrendador de un perjuicio económico al arrendador (artículo 1279 Código Civil) en el juicio promovido por ésta causal el Juez solo dará por expirado el contrato y ordenará que se desocupe, mas no condenará al inquilino al pago del valor del exceso de consumo de agua debido a que no es competente para ello (artículo 30 inciso 2º Ley de Inquilinato). Además, esta causal no podrá sobreseerse por el pago que realice el arrendatario porque dicho efecto procede cuando el proceso judicial es propio de la causal de mora; y, es importante resaltar, que ésta causal no se dará en los arriendos de mesones en virtud de que la ley protege a los inquilinos que tienen menos posibilidades económicas.

14) “Cuando el inquilino subarriende total o parcialmente el inmueble arrendado, sin autorización escrita del arrendador”

Le concede al arrendador la facultad de pedir la terminación del contrato cuando el inquilino haya subarrendado el inmueble sin autorización por escrito, en razón que el arrendatario para dar el inmueble en arrendamiento al momento de contratar lo hizo en base a la calidad personal del arrendatario lo cual es una excepción al artículo 1734 Código Civil. En cuanto a esta causal se puede decir que tiene una excepción la cual es el artículo 14 Ley de Inquilinato

15) “Cuando el propietario, usufructuario o habitador de una casa la necesite para habitarla él, su cónyuge, ascendientes, descendientes, hermanos o parientes en el primer grado de afinidad. La necesidad de



habitar un inmueble se presume respecto de propietario o de sus indicados cónyuge o parientes que, viviendo en casa ajena, desearan vivir en casa propia de alguno de ellos, y también respecto de los que, viviendo en casa propia, desearan trasladarse a vivir a otra casa propia situada en distinta población.”

Esta causal es una excepción al artículo 1755 del Código Civil ya que bastará en materia de inquilinato la simple necesidad de la casa para habitarla por parte del propietario del inmueble arrendado o sus familiares, la cual se presume por lo que el arrendador tiene el derecho en el momento en que se presente la necesidad de solicitar la expiración del contrato. Entonces, se tienen dos circunstancias:

- a. Cuando el arrendador y su familia vivan en casa ajena.
- b. Cuando el arrendador y su familia vivan en casa propia pero deseen vivir en otra casa propia situada en distinta población.

La crítica a la segunda circunstancia se da por que puede necesitar trasladarse a vivir a otra casa propia situada en la misma población, la desocupación deberá ser para poderla utilizar para vivienda y no para ningún otro fin. La causal se deberá alegar cuando en realidad exista la necesidad, ya que si el propietario, usufructuario (artículo 795 y 706 Código Civil) o habitador cuando éstos o sus familiares no llegaren a habitar el inmueble dentro de los tres meses siguientes a la desocupación, o haciéndolo, no continuaren en el por lo menos un año, la ley impone una multa (artículo 26 inciso 2º Ley de Inquilinato). Dicha causal podrá ser alegada por el propietario y por el usufructuario, pues el habitador entendido como habitante, residente o inquilino ¿Cómo va a iniciar juicio en contra si?

16) Por vencimiento del plazo convenido, en el caso de que el dueño con motivo de ausentarse del país o de la población donde se encuentre el inmueble, haya dado en arrendamiento la casa que habite.”



Ésta es una excepción al artículo 6 de la Ley de Inquilinato ya que “la cláusula de fijación de plazo no dará derecho al arrendador a exigir la devolución del inmueble al vencimiento del mismo”. Pero en éste caso, se ha dado el motivo que el propietario se ha ausentado del país y sería injusto que se le obligara a alquilar una casa para vivir teniendo una de su propiedad. Claro está que existe el elemento esencial que se haya vencido el plazo, pues si no ha llegado el plazo de vencimiento, aunque el propietario se encuentre en el país no podrá alegar dicha causal.

17)“Cuando se extinga el derecho del arrendador por un hecho independiente de su voluntad, como cuando expira el derecho de usufructo en razón del cual se ha contratado el arrendamiento”

Esta causal plasma “que el sucesor singular no está obligado a los contratos de su autor” (artículo 1746 Código Civil), pues se entenderá que un contrato que nace a la luz de un derecho, se extingue cuando ese derecho desaparezca, aunque dicha causal no lo exprese; pero se aplica la regla general porque lo que no ha previsto la Ley de Inquilinato, se aplicará la ley común (artículo 62 Ley de Inquilinato), es decir que el arrendamiento expirará aun antes del tiempo de su duración, cuando el derecho del arrendador se extinga.

2.3.2.2 PROCEDIMIENTOS DE LA LEY INQUILINATO

2.3.2.2.1 Jurisdicción y competencia

Antes que entrara en vigencia el Código Procesal Civil y Mercantil, la Ley de Inquilinato establecía el modo de proceder en caso de controversia jurídica entre el arrendador y el inquilino respecto al contrato de arrendamiento, y por tratarse el trabajo de investigación un estudio comparativo entre ambos cuerpo legales, se procede explicar en qué consistía y cuál era el trámite de los juicios en materia de inquilinato.



En el artículo 30 de la Ley de Inquilinato se establecía la competencia especial de los tribunales de la Ley de Inquilinato, el cual a su vez se remitía a la ley Orgánica Judicial en relación con el artículo 18, siendo en San Salvador los Juzgados Primero y Segundo de Inquilinato quienes conocían a prevención, ambos juzgados conocían en este municipio; y en las ciudades de Santa Ana, San Miguel, Sonsonate y Santa Tecla conocían en materia de inquilinato los Juzgados de lo Laboral de dichas poblaciones; en otros municipios los jueces de los Civil existentes, y en su defecto los Jueces de Paz.

En Segunda Instancia conocían en San Salvador de las resoluciones recurribles dictadas por el Juzgado Segundo de Inquilinato, la Cámara Segunda de lo Civil de la Primera Sección del Centro, y de las dictadas por el Juzgado Primero de Inquilinato, la Cámara tercera de lo Civil de la Primera Sección del Centro (artículo 7 L.O.J y Decreto 162). En el resto de la Republica conocerán las Cámaras de la Segunda Instancia (artículos 6, 7, 8, 9, 10 L.O.J.). También conocerán las Cámaras en Primera Instancia en los juicios de inquilinato contra los funcionarios públicos.

2.3.2.2.2 Procedimientos

En materia de inquilinato existían tres procedimientos:

- a) Procedimiento por desocupación por causa de mora. Este procedimiento era exclusivamente para la causal de mora del artículo 24 que es la primera causal contemplada en dicho artículo, puesto que no se pide que se pague la cuota de los cánones adeudados.
- b) Procedimiento por desocupación por las demás causales de mora. Este procedimiento era para las demás causales de terminación del contrato excluyendo la causal de mora y adicionando la causal del artículo 25 L.I.
- c) Juicios y procedimientos especiales, se daba por sucesiones específicas como cuando el arrendador quiere aumentar el valor de la renta (artículo 8 L.I), ó para la aplicación de multas en todas las diligencias, a excepción del juicio de desocupación en el inmueble.



A los procedimientos anteriores los regulaban disposiciones específicas, pero a la vez tenían en común los siguientes aspectos (Disposiciones comunes artículo 45 al 54 L.I):

- Todo procedimiento para cualquier asunto relacionado en esta ley era por escrito.
- El actor debería acompañar tantas copias de la demanda cuantas sean las personas demandadas. Se entregaba personalmente al inquilino o a cualquier persona que se encuentre en la casa, si el inquilino no era hallado. Si no hay persona que lo recibía se fijaban los documentos en un lugar visible de la puerta principal de la entrada.
- El juez verificaba, previa admisión de la demanda, si el arrendador dió cumplimiento a la obligación del artículo 17 L.I.
- Los subarrendatarios podían intervenir como coadyuvantes del demandado, pero era necesario que fueran autorizados por el arrendador y que a su primer escrito el subarrendatario acompañaba el contrato que lo acredita.
- No se contemplaba la obligación de rendir fianza de pagar las costas, daños y perjuicios que debe rendir el demandado a petición del demandante, pues el arrendante (actor) era el económicamente perjudicado, en ese sentido era un gasto más.
- De no tener las partes apoderado, el juez podía exigir que lo nombren, y si estos no lo hacían el juez de oficio está facultado para nombrar un Curador Especial, siempre y cuando considerara que estaban actuando maliciosa o dilatoriamente.
- Solo era posible el recurso de revisión las resoluciones dictadas en materia de inquilinato, el cual procedía contra la sentencia definitiva, resoluciones que declararan nulo todo lo actuado y mandaran reponer el juicio, contra las que declaraban inadmisibile la demanda y contra las que declararan procedente la excepción de incompetencia de jurisdicción.



A continuación, habiendo determinado los aspectos comunes de los procedimientos, se procedía al estudio de cada uno de dichos procedimientos:

a) Juicio de Desocupación por Causa de Mora (Art. 33 L.I.)

Era el procedimiento a seguir por la causal primera del artículo 24 L.I, el cual procedía al haber transcurrido ocho días después de la fecha en que debía hacerse el pago o depositarse en el tribunal respectivo (artículo 10 L.I), ya que de no ser así, era inadmisibile la demanda. En este procedimiento no se reclamaban los cánones adeudados ya que el inquilino podía pagarlos y pedir que sea sobreseído aún cuando ya se haya dictado sentencia (siempre y cuando fuese primera vez que ha sido demandado por ésta causal (artículo 37 L.I), es un procedimiento especial (Procedimiento Sumario); en el cual el juez declaraba la terminación del contrato y se ordenaba la desocupación del inmueble arrendado.

Se presentaba la demanda y una copia del contrato, y en caso de no tenerlo debía expresar el motivo de la falta del mismo. El emplazamiento se hacía conforme al artículo 47 L.I, y se corría traslado por cuarenta y ocho horas al inquilino, con contestación o sin ella el juez a petición de parte o de oficio ordenará abrir a pruebas por el término de cuatro días. En el término de pruebas el juez recibe toda clase de medios probatorios siguiendo el principio de Relevancia Procesal (artículo 253 C.Pr.C), a excepción de la prueba testimonial cuando el inquilino no tienen documento que confirme la realización del pago al alegar el pago de los cánones. (artículo 34 Inciso 2° L.I).

El juez pronunciaba la sentencia en el plazo de 3 días, para lo cual no era necesario seguir las reglas del artículo 427 C.Pr.C, sino que en estos juicios se empleaba una forma breve y sencilla, redactando lo necesario y suficiente para el fallo pero siempre se observará la cuarta regla del artículo en mención, pronunciando dicha sentencia siempre en nombre de la República de El Salvador. **Ver anexo 1**



Durante el proceso y aún habiéndose dictado sentencia en virtud del artículo 37 L.I, podía el demandado (inquilino) o el subarrendatario hacer el pago de lo adeudado mas las costas procesales, es decir antes de proceder al lanzamiento.

b) Juicio de Desocupación por las demás Causales Legales (Art. 38 L.I.)

La sentencia que se dictaba era pronunciada con las formalidades siguientes: el juez expresaba el lugar y fecha en que dicta el fallo, generales de las partes intervinientes en el juicio, el objeto y naturaleza del juicio, utilizando la palabra “considerando”, haciendo mérito de los hechos, cuestiones jurídicas y de las pruebas, citando las leyes aplicables y pronunciando el fallo en el nombre de la República; debiendo el juez fallar sobre la causal principal que motivó la demanda y sobre las excepciones dilatorias interpuestas en el término señalado par la contestación de la demanda, y las perentorias en cualquier estado del juicio hasta antes de la sentencia.

En el artículo 40 Inciso 1° L.I, se señalaba el requisito para admitir la demanda en el caso que ésta sea fundamentada en las causales 8 y 9 del artículo 24 L.I, referente a las construcciones del inmueble, la acción se fundamentaba con el plano aprobado de todas las modificaciones a realizar y debe expresar el tiempo aproximado en que finalizará la obra de construcción, el juez al dar su fallo fijará la fecha límite para que realicen las obras y a la vez declarará inhabilitado el inmueble.

Si la demanda se fundamenta en las causales 10 y 12 del artículo 24 L.I, en el fallo el juez debe declarar la desocupación del inmueble, además expresará que el inmueble es inhabitable (parcial o totalmente). Dicha restricción para efectos de que sí el arrendador quisiera volver a arrendar deberá comprobar ante el juez que el inmueble ha sido rehabilitado, y para que el juez lo autorice está obligado a practicar la inspección para comprobar si las reparaciones u obras que a su juicio sean tales que el inmueble haya sido rehabilitado. **Ver anexo 2**



c) Procedimiento para el Aumento de la Renta (Art. 8 L.I)

De acuerdo con el artículo 8 de la Ley de Inquilinato, ésta permite que el arrendador aumente el valor de la renta en dos casos:

- a. Cuando el arrendador hubiere hecho después del arriendo, mejoras en el inmueble con permiso del arrendatario o en su defecto con autorización del juez, que representen por lo menos el 20% del valor del inmueble.
- b. Cuando el arrendatario hubiere subarrendado todo o parte del inmueble y hay una notable desproporción por lo pagado por el arrendatario y el total de lo cobrado por este a sus subarrendatarios.

Es de destacar que el aumento que se conceda no podrá ser mayor del 10% anual sobre el costo de las mejoras y para el caso del caso de los subarrendamientos se concederá un aumento de tal manera que el arrendatario autorizado para subarrendar le quede como utilidad un margen del 5% total de los alquileres y si el arrendatario ocupara una parte del inmueble se tomará en cuenta para la determinación del aumento el valor de la parte ocupada por él. **Ver anexo 3**

d) Del Lanzamiento (Arts. 43 y 44 L.I)

El artículo 443 y siguientes del Código de Procedimientos Civiles, exige para darle cumplimiento a la sentencia, la obtención de la ejecutoria, pero en los juicios tramitados conforme a ésta ley no es necesario y el lanzamiento se verificaba a petición de parte después de ejecutoriada la sentencia y pasada en autoridad de cosa juzgada, habiendo transcurrido el plazo de 8 días si la demanda se fundó en los numerales 1, 2, 4, 5, 6, 10 y 12 del artículo 24 y en el artículo 25 L.I, ó en el plazo de los quince días si se demandó en base a las causales 2, 4, 8, 9, 11, 13, 14, 15, 16 y 17 del artículo 24 L.I. La diferencia estriba en que se dan ocho días porque esas causas representan grave peligro para quien habita la vivienda o local, a excepción de la causal primera del artículo 24 L.I, la cual no causa grave peligro, pero si



perjudica económicamente al arrendador, porque es menor que el establecido en el literal b del artículo 43 L.I pues comprende causales menos urgentes.

El artículo 44 L.I, agiliza el proceso, pues una vez dictado el auto que ordene el lanzamiento, la ley manda al juez que ejecute el lanzamiento y le faculta para comisionar al juez de paz por medio de oficio para que ejecute el lanzamiento. Después de que el juez haya dictado el auto que ordene el lanzamiento, éste se realizará dentro de los 5 días siguientes al de la resolución, notificándole primeramente al inquilino del contenido del fallo. Y si hubiera oposición a ésta orden judicial el juez podrá recurrir a la ayuda del órgano auxiliar de la administración de justicia (Policía Nacional Civil). **Ver anexo 4**

2.3.3 CÓDIGO PROCESAL CIVIL Y MERCANTIL

(Decreto Legislativo Número 702, con fecha 18 de septiembre de 2008, publicado en el Diario Oficial número 224, Tomo 381, del 27 de noviembre de 2008, vigente a partir del 1 de julio de 2010).

Como se dijo en el apartado anterior, la Ley de Inquilinato establecía a partir del artículo 30 el procedimiento a seguir para la terminación del contrato por las causales que señalan los artículos 24 y 25; en donde indicaba tres clases de procedimientos: Desocupación por causa de mora (artículos 33 al 37), De la Desocupación por las Demás Causales (artículos 38 y 40); asimismo establecía los Juicios y Procedimientos Especiales (artículos 41 y 42). No obstante lo anterior, el Código Procesal Civil y Mercantil en su artículo 705 establece que se derogarán todas las normas procesales de la Ley de Inquilinato, ante tal mandato legal en este apartado se analizará los nuevos Procesos de Inquilinato que se seguirán con el ordenamiento procesal civil y mercantil.

En razón que el Código Procesal Civil y Mercantil enmarca que los Procesos de Inquilinato se sustanciarán conforme a lo dispuesto para los trámites del Proceso Abreviado, cualquiera que sea su cuantía; y puesto que esta clase de proceso se



encuentra en la clasificación de los Procesos Declarativos, es preciso hacer un estudio sobre las generalidades que se observan acerca de los mismos atendiendo las normas que los rigen.

2.3.3.1 Procesos Declarativos

Son aquellos juicios en los cuales se discute la existencia del derecho o de la obligación teniendo el juez que declarar la existencia o no existencia de ellos en su sentencia. Como consecuencia de la finalidad perseguida en estos juicios es necesario comprobar los hechos que dan vida al derecho o a la obligación, por eso es indispensable en ellos un término probatorio.

El Código Procesal Civil y Mercantil abandonó la distinción de los juicios extraordinarios y ordinarios contenidos en el Código de Procedimientos Civiles, pues el primer cuerpo normativo separa a los mismos en dos principales grupos, siendo éstos los siguientes: Procesos Declarativos y Procesos Especiales. La deficiencia atribuida a la clasificación de juicios del Código de Procedimientos Civiles, consistía en la diversidad de modos de proceder, lo cual generaba una multiplicidad de trámites, tomando como esquema general al proceso sumario; es decir que para cada pretensión existía un modo de proceder particular.

Todo proceso reconoce derechos preexistentes ante una legítima contención a quien se oponen tales reclamaciones. Mediante el proceso declarativo se instaura la supletoriedad del mismo; siendo a criterio del legislador salvadoreño el proceso que garantiza de mejor manera los derechos fundamentales hacia las partes. Es decir, si la ley procesal no indica un proceso para tramitar determinada clase de pretensión, la misma se tramitará conforme a la forma declarativa común.



El Código Procesal Civil y Mercantil enmarca dos clases de procesos declarativos:

- El Proceso Abreviado
- El Proceso Común

2.3.3.1.1 Proceso Abreviado

Junto al proceso común, se establece un proceso abreviado, en el Título Tercero del Libro Segundo, de dinámica realmente sencilla y rápida. En este proceso, se establece un acto de iniciación escrita, mediante demanda simplificada que no exige la fundamentación jurídica aunque sí una mínima referencia a los hechos sustanciales que justifican la petición. Esta regla se establece para procurar que el demandado tenga una información mínima, pero suficientemente esclarecedora como para permitirle preparar su defensa de la manera más adecuada, teniendo en cuenta que la contestación a la demanda sucede directamente en el acto de la audiencia. En los casos en los que se establezca por la Corte Suprema de Justicia, se ha posibilitado que la demanda se pueda redactar utilizando al efecto un impreso formulario, en la idea de acercar más la justicia al ciudadano y facilitarle al máximo su acceso a la administración de justicia.

Admitida la demanda simplificada, se pasa directamente a una audiencia en la que se concentran todas las actuaciones procesales: contestación a la demanda, reconvencción en su caso (aunque los supuestos en los que se permite son muy limitados), intento de conciliación, subsanación de los defectos procesales, fijación con precisión de la pretensión y del objeto del debate, proposición de la prueba, práctica de la prueba y alegatos finales. Concluida la audiencia se procede a dictar sentencia.

La normativa procesal, para resaltar y hacer fiel cumplimiento al novedoso principio de oralidad, establece que los Procesos de Inquilinato se sustanciarán



conforme a las reglas del Procesos abreviado; ante tal circunstancia a continuación se procederá a desglosar el trámite a seguir para éste proceso.

2.3.3.1.2 Trámite del Proceso Abreviado

El Código Procesal Civil y Mercantil, regula en el Libro Segundo, Título Segundo los llamados Procesos Declarativos, según el artículo 239 inciso 3°, se clasifican en: Proceso Común y Proceso Abreviado. Mientras que, el artículo 241 del mismo cuerpo legal señala que se tramitarán en Proceso Abreviado las demandas cuya cuantía no exceda los veinticinco mil colones o su equivalente en dólares y, además, las siguientes acciones:

- Demandas de liquidación de daños y perjuicios.
- Demandas de oposición a la reposición judicial de títulos valores.
- Demandas relativas a la disolución y liquidación judicial de una sociedad.
- Demandas de nulidad de sociedades.

Se trata de un proceso sumario, que procura la abreviación del trámite mediante una demanda simplificada, reglas limitativas de acumulación y la concentración de la actividad de alegación en la cual entra la contestación de la demanda, prueba y sentencia en audiencia.

La regulación del Proceso Abreviado no contiene normas de integración, con la excepción de la relativa a la producción de prueba, aspecto en el que se remite a las reglas del proceso común. No obstante, será necesario integrar las disposiciones del proceso abreviado, con la normativa que rige al Proceso Común, puesto que en muchos aspectos el marco normativo del Proceso Abreviado es insuficiente; en ese sentido, se le dará aplicación al artículo 19 C.P.C.M. que fundamenta la integración de normas procesales que rigen supuestos análogos.



2.3.3.1.3 Acumulación de Procesos

La acumulación tiene por objeto materializar el principio de economía procesal así como evitar posibles sentencias contradictorias cuando haya conexión en las pretensiones deducidas en los procesos cuya acumulación se solicite. El efecto de la acumulación de procesos es que se discutirán las pretensiones o procesos en un mismo procedimiento y con una sola sentencia. (Artículo 95 CPCM).

El artículo 420 instituye una regla especial de acumulación en los procesos abreviados ya que el demandante únicamente podrá efectuar la acumulación objetiva de pretensiones en los siguientes supuestos:

1. Cuando las pretensiones acumuladas estén basadas en unos mismos hechos, siempre que deba seguirse en todo caso el proceso abreviado.
2. Cuando se ejercite una pretensión de resarcimiento de daños y perjuicios vinculada a otra pretensión que sea prejudicial de aquella.

Para conocer de las pretensiones acumuladas, es necesario que el Tribunal sea competente objetiva y funcionalmente para todas ellas y que la acumulación no esté prohibida por la ley, es decir que el tribunal debe ser competente en relación a la cuantía, materia y para conocer de las incidencias que surjan sobre él y para llevar a cabo sus resoluciones sin perjuicio de lo dispuesto para la ejecución de la sentencia. (Artículos 37 y 38 CPCM).

Se establece de esa forma, un régimen limitativo de la acumulación objetiva, respecto del previsto con carácter general en el artículo 98, con arreglo al cual “el demandante podrá ejercer a la vez en la demanda cuantas pretensiones tenga contra un mismo demandado, con el único límite de que no sean incompatibles entre sí”, norma que se complementa con lo dispuesto en el artículo 100. Sin perjuicio de ello, podrá solicitarse posteriormente la acumulación de procesos abreviados entre los que exista conexión fáctica o jurídica, en los términos previstos en los artículos



106 y siguiente. En cuanto a la acumulación subjetiva de pretensiones, se rige por la regla general del artículo 104, en la que se requiere la existencia de un nexo o conexión por razón del título o de la causa de pedir.

2.3.3.1.4 La Demanda

El proceso abreviado se inicia presentando la demanda simplificada ante el juez competente con tantas copias como demandados e interesados haya en el proceso, más una copia con los requisitos que indica el artículo 418, los cuales son:

1. La designación del juzgado ante quien se presente.
2. La identificación del demandante, del demandado y de aquellos otros interesados que deban ser llamados al proceso, así como sus domicilios para efecto de las notificaciones.
3. Una enumeración suficiente de los hechos que justifiquen la razón de ser de la petición.
4. La petición correspondiente.
5. Fecha y firma.

De acuerdo a los comentarios realizados por Santiago Garderes en el Código Procesal Civil y Mercantil Comentado del Consejo Nacional de Judicatura, “La simplificación de la demanda resulta de comparar los requisitos enunciados con los previstos en el artículo 276 para la demanda del Proceso Común. La principal diferencia radica en la necesidad de un relato preciso y completo de los hechos, que debe efectuarse en la demanda del Proceso Común, siendo suficiente con una enumeración concisa de los hechos en la demanda del Proceso Abreviado”.

Si en la demanda se propone como prueba el reconocimiento judicial que se tenga que realizar fuera del tribunal, se mandará oír al demandado sobre tal extremo para efectos de que dicha prueba pueda verificarse antes de la audiencia. El juez



examinará la demanda y resolverá sobre la admisión de la misma en el plazo de cinco días contados desde su presentación. Si la demanda cumple con los presupuestos de ley, dictará auto de admisión; más si tuviere defectos subsanables, el juez prevendrá para que en un plazo de cinco días subsane, de lo contrario la demanda se declarará inadmisibile. Si los defectos de la demanda fueren insubsanables, el juez declarará auto declarándola improponible (artículo 422 CPCM).

Admitida la demanda, el juez señalará en el mismo auto de admisión, día y hora para celebrar la audiencia, para ello se citará en forma al demandante así como al demandado y demás interesados aludidos en la demanda acompañando la copia de la demanda y demás documentos presentados con ella. En la citación constará que la audiencia no se suspende por la incomparecencia del demandado y que las partes han de concurrir con todos los medios probatorios de que intenten valerse (artículo 423 CPCM).

2.3.3.1.5 Reconvención

La reconvención puede concebirse como el derecho que tiene el demandado en los procesos en que la ley lo permite de formular su propia demanda contra el demandante. Este fenómeno nace para el demandado con base en el derecho de contradicción, sin que implique acumulación de acciones, ya que él se limita a aprovechar la actuación jurisdiccional surtida en virtud de la acción del demandante.

El artículo 424 CPCM indica que en el procedimiento abreviado el planteamiento de la reconvención se hará en la audiencia, cuyos presupuestos procesales son los siguientes:

- ✓ La reconvención debe ser hecha en audiencia.



- ✓ La pretensión deducida en la reconvención debe tramitarse también por el proceso abreviado.
- ✓ Que exista conexión entre la pretensión de la reconvención y las que sean objeto de la demanda principal.

2.3.3.1.6 La Audiencia

Una vez admitida la demanda simplificada se pasa directamente a la audiencia que se realizará dentro de un mínimo de diez días y un máximo de veinte días entre la citación y la efectiva celebración de dicho acto. La celebración de la audiencia tendrá lugar en única convocatoria (artículo 423 CPCM).

La audiencia concentra la actividad de alegación, es decir, ratificación, ampliación o reducción de la demanda, contestación a la demanda y eventual reconvención; y prueba (proposición y producción de la prueba), así como el intento de conciliación que debe efectuar el juez, y la sentencia.

La audiencia será presidida por el juez bajo pena de nulidad insubsanable, de acuerdo al artículo 200. Así también el principio de inmediación del artículo 10, presenta una relevancia prioritaria en la reforma procesal, y determina que las pruebas sean practicadas en presencia del juez, quien habrá de dictar sentencia al cabo de la audiencia. La comparecencia de las partes en audiencia, posibilita la práctica y control de la prueba, y en este caso, conlleva además la realización de actos procesales de alegación, como la contestación de la demanda, reconvención y la formulación de alegatos finales.

Por otra parte, la incomparecencia de las partes a la audiencia da lugar a los siguientes efectos:



- ✓ Por parte del demandante, si citado en forma no compareciere ni hubiere alegado causa que motive la suspensión de la audiencia, se tendrá por desistida la demanda siempre que el demandado no alegare interés legítimo para la continuación del proceso. La sanción para el demandante es que se le condenará al pago de las costas causadas e indemnizar al demandado si este lo solicitare y acreditar los daños y perjuicios sufridos.
- ✓ La no comparecencia injustificada del demandado no impedirá la celebración de la audiencia que continuará sin necesidad de declarar su rebeldía (artículo 425 CPCM).

Una vez constituida la audiencia, el juez intentará que las partes lleguen a un arreglo conciliatorio que pueda evitar la prosecución del proceso. Si no hubiere avenencia en conciliación, se pasará seguidamente a la audiencia cuyo trámite será el siguiente:

- ✓ Se le concede la palabra al demandante para que ratifique, amplíe o reduzca su demanda, sin hacer variación sustancial en la misma.
- ✓ El demandado contestará audiencia alegando los defectos procesales que estime conveniente y posteriormente afirmando o negando concretamente los hechos y los fundamentos de derecho de la demanda. Acto seguido, el demandado podrá formular reconvención.
- ✓ El demandante contestará los defectos procesales alegados y a la reconvención, así como podrá alegar cuestiones relativas a la personalidad y representación del demandado.
- ✓ Las partes, comenzando por el demandante, propondrán las pruebas de los que pretenden valerse respecto sobre los hechos en que hubiere inconformidad; el juez admitirá las útiles y pertinentes, bajo las reglas del artículo 406. Es oportuno señalar que si no comparece un testigo o perito, el juez decidirá, previa solicitud de la parte que lo propuso, sobre la continuación



o suspensión de la audiencia. Si ordena la suspensión se le volverá a citar dentro de diez días sin perjuicio de proceder contra él por delito de desobediencia a la autoridad si no comparece. Para la práctica de las pruebas se estará a lo dispuesto en el Proceso Común, según indica el (artículo 428 CPCM).

- ✓ Practicada la prueba, las partes formularán sus alegatos finales por un lapso de treinta minutos como máximo (artículo 429 CPCM).
- ✓ Terminada la audiencia el juez dictará sentencia en el acto si es procedente, si no lo es podrá anunciar el fallo verbalmente, pronunciando sentencia dentro de los quince días siguientes a la finalización de la audiencia, de no cumplir con este plazo, el juez será sancionado con una multa cuyo monto será de un salario mínimo urbano más alto vigente por cada día de retraso (artículos 417 y 430 CPCM). **Ver anexo 5**

2.3.3.2 PROCESOS DE INQUILINATO

Ya se ha hablado sobre la forma en que se tramitará los Procesos de inquilinato bajo la perspectiva del Código Procesal Civil y Mercantil, ahora es preciso determinar los parámetros o supuestos que señala la nueva legislación procesal para impulsar el nuevo procedimiento a seguir en materia de inquilinato, como un proceso especial de la nueva normativa vigente

2.3.3.2.1 Ámbito de Aplicación en materia de Inquilinato (Art. 477 CPCM)

Las disposiciones que establece el Código vigente serán aplicables a:

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



- 2°. Las demandas que, con fundamento en la terminación del contrato en los casos previstos por la ley, pretendan la desocupación del inmueble y el reclamo de los cánones adeudados.
- 3°. Las demandas que tengan por objeto obtener autorización para incrementar el valor de la renta.
- 4°. Las diligencias que tratan de la imposición de multas a que se refiere la ley de la materia, cuando no hubieran sido impuestas en el proceso principal.”

En este artículo se establece el campo de aplicación del Código Procesal Civil y Mercantil en los Procesos de Inquilinato y, el numeral 1° estipula que el fundamento para interponer la demanda es la falta de pago de la renta, es decir, cuando haya mora en el pago del canon, pero, ¿Cuándo existe mora?

El artículo 24 ordinal 1° de la Ley de Inquilinato enmarca que hay mora en el pago de la renta, cuando el inquilino no paga la renta al arrendador o no la deposita donde corresponde dentro de los ocho días siguientes a la fecha fijada para el pago. En este sentido, el arrendador debe esperar ese lapso para demandar al inquilino moroso y pedir la terminación del contrato y la posterior desocupación del inmueble.

El ordinal 2° es aplicable para las causales 2° al 17° del artículo 24 y artículo 25 de la Ley de Inquilinato, cuya pretensión es la desocupación del inmueble y si hay mora en el pago de la renta, reclamar los cánones adeudados.

El ordinal 3° se aplica para aquellas demandas que tengan por objeto autorizar incrementar el valor de la renta. Se debe recordar que el artículo 8 Ley de Inquilinato autoriza al arrendador para aumentar el valor de la renta en dos casos: Cuando el arrendador hubiere hecho, después del arriendo, mejoras al inmueble con permiso del arrendatario o por autorización del juez y que represente por lo menos el veinte por ciento del valor del inmueble; y, cuando el arrendatario hubiere arrendado total o parcialmente el inmueble y haya una notable desproporción entre lo pagado por el arrendatario y lo cobrado por éste a sus subarrendatarios.



El ordinal 4° establece las diligencias que se sustanciarán en la imposición de multas que determina el artículo 26 de la Ley de Inquilinato, y cuya pretensión no se estableció en el proceso principal.

2.3.3.2.2 Procedimiento y Competencia (Art. 478 CPCM)

Los procesos de inquilinato se sustanciarán de acuerdo a las reglas del Proceso Abreviado sin importar su cuantía y con las especificaciones que ordena el Código Procesal Civil y Mercantil.

La competencia está a cargo del Juez de Primera Instancia del lugar donde se encuentre ubicado el bien inmueble, con excepción de los Juzgado de Menor Cuantía y; es importante destacar, que el proceso señalado en el Código Procesal Civil y Mercantil se aplica únicamente a los arrendamientos para vivienda, quedando fuera los arrendamientos para locales comerciales, oficinas públicas o profesionales y para Centros Educativos dependientes del Ministerio de Educación.

2.3.3.2.3 Acumulación (Art. 479 CPCM)

¿Qué es acumulación de acciones?

Tiene lugar cuando en un mismo proceso se acumulan dos o más acciones conexas. La acumulación puede ser originaria o sucesiva, según que las pretensiones se propongan conjuntamente desde el comienzo del proceso o que, durante el trámite de éste, a la originaria se le vayan agregando otras acciones.

La acumulación originaria puede ser a su vez:

- **Objetiva:** Es la reunión, en una misma demanda, de las distintas acciones o pretensiones que el actor tenga frente al demandado, con el fin de que sean sustanciadas y decididas en el mismo proceso.



- **Subjetiva:** Tiene lugar cuando entre más de un actor o demandado (acumulación activa y pasiva respectivamente), o entre más de un actor y más de un demandado (acumulación mixta), se sustancian en el mismo proceso pretensiones conexas por la causa o por el objeto.

Para el caso, el Código Procesal Civil y Mercantil aprobado el 18 de septiembre de 2008, establecía en el artículo 479 que en los procesos de Inquilinato, la acumulación procede cuando la terminación del contrato se deba a la falta de pago del cánón de arrendamiento, en este caso podrá acumularse a la demanda la pretensión de reclamación de las cantidades adeudadas, pero es necesario advertir que si la cuantía del cánón que se reclama excede de veinticinco mil colones o su equivalente en dólares el trámite ya no se seguirá bajo los parámetros del proceso abreviado sino que se tramitará bajo el proceso común. Ahora bien, el Código desde su aprobación fue objeto de estudio debido a errores materiales y contradicciones en su articulado, tal es el caso del artículo ya mencionado con el artículo 478 puesto que, en éste se establece que los procesos de inquilinato se tramitarán conforme el proceso abreviado cualquiera que sea su cuantía; y en el artículo precitado establecía que si la cuantía del cánón excedía de veinticinco mil colones o su equivalente en dólares, se seguirán los trámites del proceso común habiendo contradicción entre ambos artículos.

2.3.3.3.4 Procesos de Desocupación por Causa de Mora (Art. 480 CPCM)

Este proceso se aplica cuando la pretensión de la demanda es la causal número 1 del artículo 24 de la Ley de Inquilinato siendo su fundamento jurídico, puesto que la parte sustantiva de la mencionada ley continúa vigente. El juez, en la citación para la audiencia, advertirá al inquilino que podrá ser sobreseído en el juicio si paga el monto total adeudado mas las costas procesales, siempre y cuando el inquilino haya sido demandado por primera vez por mora en el pago de la renta para vivienda, haciendo uso de éste derecho en cualquier estado del proceso, antes del lanzamiento.



Cuando la ley habla de sobreseimiento este debe entenderse como el acto por el cual el juez declara no haber lugar a la formación de causa (provisoria o definitivamente), en el cual el estado de cosas debe retrotraerse al momento en que se hallaban al iniciarse el proceso.

2.3.3.3.5 Procesos de Desocupación por Obras en el Inmueble (Art. 481 CPCM)

Si lo que pretende el propietario del inmueble es la desocupación total o parcial del mismo para realizar una nueva construcción, el arrendador deberá presentar junto con la demanda, un plano completo y aprobado de las obras que desea realizar en el bien, especificando el tiempo que durarán las obras.

Igualmente se anexarán estos documentos a la demanda cuando se solicite la desocupación para la realización de obras para aumentar la capacidad locativa del inmueble o reparaciones imprescindibles que no puedan diferirse y requieran la desocupación, solo que en este caso la demanda irá dirigida a los inquilinos que afecten las obras o reparaciones.

Para ambos casos, el propietario deberá depositar, junto con la demanda, una fianza igual a dos mensualidades de renta, la cual se entregará al inquilino, a manera de indemnización, en el plazo de un mes contado a partir de la desocupación del inmueble si no se comenzaren los trabajos que el propietario alegó en la demanda, sin perjuicio de las multas que determina la Ley de Inquilinato. Si el propietario no consigna dicha cantidad la demanda será inadmisibile.

2.3.3.3.6 Prevenciones en la Citación para la Audiencia (Art. 482 CPCM)

Cuando la pretensión del Proceso de Inquilinato es la desocupación del inmueble el juez advertirá al demandado en la citación para la audiencia, de que su falta de comparecencia a la misma llevará a la declaración de desahucio en un plazo no mayor de diez días.



El desahucio es el acto de despedir el dueño de una casa o el propietario de una heredad a un inquilino o arrendatario por las causas expresadas en la ley o convenidas en el contrato, con el objeto de recuperar el uso y goce del inmueble que se encuentra ocupado por quien carece de título para ello.

2.3.3.3.7 Llamadas a los Subarrendatarios (Art. 483 CPCM)

Cuando el inquilino ha sido autorizado por el propietario del inmueble a subarrendar el bien y aquel ha sido demandado por este último, el inquilino está obligado a avisar a sus subarrendatarios de la demanda interpuesta contra él en el plazo de tres días contados desde la notificación, de lo contrario deberá responder frente a ellos sobre los daños y perjuicios que sufrieren como consecuencia del proceso. De la misma forma, el demandado deberá comunicar al juez el nombre de sus subarrendatarios para que puedan ser citados a la celebración de la audiencia.

2.3.3.3.8 Intervención de los Subarrendatarios (Art. 484 CPCM)

El subarrendatario podrá intervenir en el proceso como tercero coadyuvante del demandado legitimando su personería en el contrato que lo acredite como subarrendatario y que el subarrendamiento haya sido autorizado por el arrendador. Los derechos que poseen el subarrendatario son los mismos que la ley otorga al inquilino, por lo que la sentencia que se pronuncie contra éste les afectará aún cuando no hayan intervenido en el proceso.

2.3.3.3.9 Prueba en Procesos de Desocupación por Causa de Mora (Art. 485 CPCM)

PRUEBA: Según Juan Montero Aroca en su obra “La prueba en el Proceso Civil, Segunda Edición, Madrid, de 1998 página 345”, prueba es *“la actividad procesal que tiende a alcanzar la certeza en el Juzgador respecto de los datos aportados por las partes, certeza que en unos casos se derivará del convencimiento*



psicológico del mismo juez y en otros de las normas legales que fijarán los hechos". Cuando se pretenda la desocupación del inmueble por causa de mora (artículo 24 ordinal 1° Ley de Inquilinato) el demandado únicamente podrá alegar y probar el pago o las circunstancias relativas a la procedencia del sobreseimiento.

Si durante el trámite del proceso de desocupación por las demás causales que señala la ley el inquilino incurre en mora del pago de la renta, el arrendador tiene reservado el derecho se presentará otra demanda fundamentada en la causal número uno del artículo 24 de la Ley de Inquilinato la cual no será acumulable al proceso ya existente.

2.3.3.3.10 Sentencia y Recursos en Desocupación por Causa de Mora (Art. 486 CPCM)

Si bien es cierto el Código de Procedimientos Civiles se ha derogado, con la entrada en vigencia del Código Procesal Civil y Mercantil, los conceptos de aquella normativa se han constituido en referencias teóricas. Con lo sustentado se recurre a lo establecido en el artículo 417 del Código de Procedimientos Civiles, que decía Sentencia: *"es la decisión del Juez sobre la causa que ante él se controvierte..."*. Bajo esta perspectiva, el artículo 486 Código Procesal Civil y Mercantil, sostiene que la sentencia dictada en los procesos por causa de mora no provocará lo efectos de cosa juzgada, es decir, que podrá ser revocada o modificada por los medios de impugnación que señale la ley, conservando las partes procesales su derecho para acudir al proceso declarativo correspondiente a fin de resolver la cuestión. Cuando la ley hace referencia al *"proceso declarativo correspondiente"* debe entenderse que es el proceso común, si la cuantía supera los veinticinco mil colones o su equivalente en dólares, o el proceso abreviado, si la cuantía es menor a dicha cantidad. Asimismo, contra la sentencia pronunciada en esta clase de proceso por causa de mora procederá el recurso de apelación (artículo 508 CPCM) y contra esta no se podrá interponer recurso alguno, en otras palabras, casación, así lo señala el artículo 520 CPCM.



2.3.3.3.11 Sentencia y Recursos en Otros Procesos de Inquilinato (Art. 487 CPCM)

El jurista Oscar Antonio Canales Cisco en el Código Procesal Civil y Mercantil Comentado explicó que “a diferencia de las sentencias pronunciadas en los procesos de desocupación por causa de mora, por obras en el inmueble, por ruina o insalubridad a las cuales se les niega el efecto de cosa juzgada; la sentencia dictada por causas diversas a las anteriores en un proceso de inquilinato, si producirán efectos de cosa juzgada material. Este efecto material reconocido a las sentencias evita el planteamiento de futuras demandas por las mismas pretensiones, en virtud que ya fueron decididas, así lo reconoce el artículo 487 CPCM”.

2.3.3.3.12 Sentencia en Procesos de Desocupación por Ruina ó Insalubridad (Art. 488 CPCM)

En este caso, sí lo que pretende el demandante es la desocupación del inmueble por ruina o insalubridad, la sentencia emitida por el juez deberá expresar que el inmueble ha sido declarado inhabitable ya sea total o parcialmente y, la desocupación se mantendrá por el tiempo que duren las obras de rehabilitación.

Después de haber realizado un estudio teórico entre ambos cuerpos legales y para lograr una mejor comprensión en el grado de modernización del Derecho salvadoreño, se presenta un cuadro comparativo entre las ya mencionadas leyes, las cuales reflejan las diferencias y semejanzas existentes de la Ley de Inquilinato y el Código Procesal Civil y Mercantil respecto a materia de Inquilinato. **Ver anexos 6 y 7**

The seal of the Universidad de El Salvador is a circular emblem. It features a central profile of a woman's head facing left, with her hand raised to her forehead. The text "UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR" is written in a circular path around the top, and "CENTRO AMERICANO" is written around the bottom. Below the seal, a ribbon contains the date "16 DE FEBRERO DE 1841". Two smaller ribbons at the bottom left and right contain the phrases "HACIA LA LIBERTAD" and "POR LA CULTURA" respectively.

CAPÍTULO III

MARCO METODOLÓGICO



CAPÍTULO III

1. MARCO METODOLÓGICO

La investigación es una actividad en la que se aplican diferentes estrategias científicas para buscar información y generar conocimiento, y estas estrategias van a depender del objeto de estudio abordado, en razón de los objetivos propuestos y adquirir los resultados acordes a la realidad jurídica del país. En tal sentido, es necesario conocer la metodología que se empleó para ejecutar la investigación.

1.1 DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN

El diseño de la investigación obedece a los mismos principios que dan origen a todo estudio científico. Las preguntas investigativas son el vínculo o conexión principal entre los componentes del estudio a realizar; bajo este contexto se empleó el “**MÉTODO CUALITATIVO**” pues es el idóneo para el campo de las Ciencias Jurídicas ya que permite entender los fenómenos tal como se dan en la sociedad o en la naturaleza, partiendo de la idea que la realidad es múltiple y socialmente construída y busca captar las formas de ver el mundo de los sujetos de la investigación.

Sin embargo, es necesario estudiar otro tipo de metodología para demostrar, en el caso del método cuantitativo, que su aplicabilidad en el área jurídica no es capaz de ofrecer las soluciones adecuadas y pertinentes ante los problemas que se generan en la realidad salvadoreña, puesto que el universo de investigación (juzgadores, abogados, juristas) no son susceptibles de medición cuantificada. Obedeciendo a lo anterior, el método cualitativo permite al investigador comprender de forma concisa y clara la realidad sobre el fenómeno que investiga, pues identifica



las verdaderas fuentes que originan el problema de estudio y, a la vez aporta soluciones que contribuyan a mejorar el objeto de estudio.

Las técnicas de recolección de datos fueron la entrevista y la encuesta, pues son los que ofrecen al investigador una visión clara y concisa sobre el problema de estudio, en tanto eran los apropiados para la obtención de resultados confiables y veraces y ofrecer una valiosa herramienta a la comunidad jurídica en general.

1.2 DISEÑO DE LA METODOLOGÍA

La investigación requiere de una serie de etapas en la consecución en los objetivos planteados, así se tiene:

1.2.1 Tipo de Investigación

Las operaciones metodológicas conllevan un conjunto de especificaciones técnicas conforme a las cuales se realizó la investigación, por eso es necesario definir el tipo de estudio que se ejecutó, puesto que no basta con la identificación y formulación de la problemática, sino que cada etapa del proceso de investigación provee elementos que sirven para su elección definitiva, es por ello que, el tipo de estudio que se aplicó fué exploratorio.

Por consiguiente, el tipo de tesis para la elaboración y ejecución de la problemática es la tesis **Jurídico-Comparativa**, en vista que ésta busca las similitudes y diferencias en normas jurídicas o instituciones formales entre dos sistemas jurídicos. Y para el caso de los Procesos de Inquilinato se comparó el procedimiento establecido en la Ley de Inquilinato en relación con el enmarcado en el Código Procesal Civil y Mercantil.



1.3 DETERMINACIÓN DEL UNIVERSO Y LA MUESTRA

La finalidad de los estudios cualitativos es profundizar y describir fenómenos jurídicos más que generalizar estadísticamente sobre los mismos debido a que en toda labor investigativa es preciso establecer el universo y la muestra para delimitar la investigación.

1.3.1 Universo

Para llevar a cabo el proyecto de investigación fué menester elegir una población en que el estudio se realizara. Para ello, es ineludible conocer que es UNIVERSO y, para el autor Eladio Zacarías Ortíz en su obra “Pasos para Hacer una Investigación” Ediciones Nuevo Mundo, Pág. 46, lo definió como *“La totalidad de individuos o elementos de los cuales pueden representarse determinadas características susceptibles de ser estudiadas”*.

El universo en éste trabajo estuvo representado por los jueces, secretarios, colaboradores, que conocen en materia de Inquilinato en los Juzgados de lo Civil y Mercantil y de lo Laboral a nivel occidental y central, pero específicamente en San Salvador, el cual se puede reflejar de manera explícita en la siguiente tabla:



DEPARTAMENTO	JUZGADOS Y ASIENTO TERRITORIAL
AHUACHAPÁN	JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA (ATIQUIZAYA)
	JUZGADO DE LO CIVIL (AHUACHAPÁN)
SANTA ANA	JUZGADO PRIMERO DE LO CIVIL Y MERCANTIL (SANTA ANA)
	JUZGADO SEGUNDO DE LO CIVIL Y MERCANTIL (SANTA ANA)
	JUZGADO TERCERO DE LO CIVIL Y MERCANTIL (SANTA ANA)
	JUZGADO DE LO LABORAL (SANTA ANA)
	JUZGADO DE LO CIVIL (CHALCHUAPA)
	JUZGADO DE LO CIVIL (METAPÁN)
SONSONATE	JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA (ARMENIA)
	JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA (ACAJUTLA)
	JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA (IZALCO)
	JUZGADO DE LO CIVIL (SONSONATE)
	JUZGADO DE LO CIVIL (SONSONATE)
	JUZGADO DE LO LABORAL (SONSONATE)
SAN SALVADOR	JUZGADO PRIMERO INQUILINATO CONVERTIDOS A JUZGADO TERCERO DE MENOR CUANTÍA
	JUZGADO SEGUNDO INQUILINATO CONVERTIDO A JUZGADO CUARTO DE MENOR CUANTÍA
TOTAL	16



1.3.2 Muestra

Metodológicamente hablando resultó conveniente escoger una parte de ese universo para desarrollar el estudio a la que se le denomina **MUESTRA**. La determinación de la muestra se refiere a la escogitación de una parte del todo y que se encuentra vinculado sobre lo que se está investigando a través de otros tipos de muestreo tales como: Probabilístico y no probabilístico. Más sin embargo, para efectos de la presente investigación, el método no probabilístico es el más apropiado, en vista que lo que interesa al grupo de investigación es la selección de los informantes claves que proporcionen una herramienta documental profunda en cuanto a materia de inquilinato. La muestra estuvo representada por los Juzgados que conocen en materia de Inquilinato en la ciudad de Santa Ana, los cuales están representados en el siguiente cuadro:

DEPARTAMENTO	JUZGADOS Y ASIENTO TERRITORIAL
SANTA ANA	JUZGADO PRIMERO DE LO CIVIL Y MERCANTIL
	JUZGADO SEGUNDO DE LO CIVIL Y MERCANTIL
	JUZGADO TERCERO DE LO CIVIL Y MERCANTIL
	JUZGADO DE LO LABORAL
SAN SALVADOR	JUZGADO PRIMERO INQUILINATO CONVERTIDOS A JUZGADO TERCERO DE MENOR DE CUANTÍA
	JUZGADO SEGUNDO INQUILINATO CONVERTIDOS A CUARTO DE MENOR CUANTÍA
TOTAL	6



1.4 SELECCIÓN DE TÉCNICAS E INSTRUMENTOS DE RECOLECCIÓN DE DATOS

Son los mecanismos que se utilizan para recolectar y registrar la información sobre la aplicabilidad de los Procesos de Inquilinato en la legislación salvadoreña para conocer de manera imparcial el problema de investigación en la consecución de los objetivos planteados. Las técnicas de recolección de datos fueron la entrevista y la encuesta y el instrumento fué el cuestionario, el cual está estructurado en preguntas claves relacionadas con los objetivos, así también el análisis de la doctrina que contenga el tema que es objeto de la investigación.

1.4.1 Entrevista

La entrevista es “la comunicación impersonal establecida entre el investigador y el o los sujetos de estudio a fin de obtener respuestas verbales a las interrogantes planteadas sobre el problema propuesto” (Zacarías Ortez, Eladio. Op. Cit. Pág. 50). Con la utilización de ésta técnica se pretendió obtener información idónea a través de los entrevistados para percibir su opinión en relación al tema de investigación.

El tipo de entrevista fué la estructurada a base de un cuestionario de preguntas cerradas dirigida a un grupo determinado de personas las cuales fueron las siguientes: Un capacitador del Consejo Nacional de la Judicatura, quien revisó cuestiones de forma y de fondo del Código Procesal Civil y Mercantil, a una colaboradora del Juzgado Cuarto de Menor Cuantía de San Salvador, y un Juez de lo Civil y Mercantil de Santa Ana, pertenecientes al universo, debido a que permite adquirir respuestas que formulen conclusiones las cuales posteriormente se darán a conocer a la comunidad jurídica. Además, con la entrevista estructurada se logra manejar la información recolectada al momento del análisis e interpretación de los datos obtenidos de la problemática y hacer las respectivas recomendaciones.



1.4.2 Encuesta

Otra técnica de investigación que se empleó para la elaboración del trabajo de investigación es la encuesta ya que permite al investigador conocer información de un hecho mediante las opiniones que reflejan ciertas maneras y formas de asimilar y comprender los hechos. En pocas palabras, consiste en hacer las mismas preguntas a una parte del universo, que previamente fue definida y determinada a través de procedimientos estadísticos de muestreo para una mejor manipulación de los datos; para el caso de los Procesos de Inquilinato, con la utilización de esta técnica se conoció, de la manera más efectiva, la percepción las personas con la aplicación de este novedoso proceso en el Código Procesal civil y Mercantil.

1.5 PROCEDIMIENTO

A continuación de la elaboración del proyecto, escogitación de las técnicas e instrumentos de recolección de datos y seleccionar a los informantes claves, se procedió a contactar a los mismos a las cuales se les presentará los objetivos de la investigación.

1.5.1 Elección de los Informantes

En primer término, se eligió a los informantes claves idóneos para alcanzar datos que permitan analizar la aplicabilidad de los Procesos de Inquilinato en el país, tomando como base su experiencia en esta materia del Derecho y en los procesos judiciales en general; pero sobre todo, entrevistar y encuestar a funcionarios y empleados que de alguna manera hayan recibido capacitación en la aplicación del Código Procesal Civil y Mercantil específicamente en Procesos de Inquilinato. Es por eso que se entrevistó a un capacitador del Consejo Nacional de la Judicatura, quien revisó cuestiones de forma y de fondo del Código Procesal Civil y Mercantil, a una colaboradora del Juzgado Cuarto de Menor Cuantía de la ciudad de San Salvador y un Juez de lo Civil y Mercantil de la ciudad de Santa Ana. Después de la elección de



los informantes claves se procedió a suministrar el instrumento, es decir, proporcionar a éstos el cuestionario para obtener información valiosa que se necesita para la investigación.

1.5.2. Limitantes

Al inicio la investigación se planteó en el anteproyecto de la misma que se entrevistaría a un Redactor del Código Procesal Civil y Mercantil, pero por no poder contactarlo dicha entrevista no se consiguió realizar. Asimismo se planteó que se entrevistaría a un Diputado o Diputada de la Comisión Legislación y Puntos Constitucionales de la Asamblea Legislativa, sin embargo al momento de iniciar ésta, manifestó no tener conocimiento sobre la problemática, por tal motivo no se logró llevar a cabo la entrevista. Por lo que se cambiaron a los informantes claves y se entrevistó a un Capacitador del Consejo Nacional de la Judicatura y a una Colaboradora del Juzgado Cuarto de Menor Cuantía de la ciudad de San Salvador.

1.5.3 Descripción de la Preparación

Consecuentemente a la elaboración del proyecto de investigación y selección de los informantes, se procedió al procesamiento de los datos recolectados con la finalidad de mostrar los objetivos alcanzados en el desarrollo de la ejecución del trabajo investigativo y procesar de manera sistemática y comprensible la información recolectada para su posterior análisis e interpretación. El análisis se ilustró en cuadros con el objeto de brindar una mayor claridad de los datos obtenidos que resuman la información brindada por los informantes y que sea entendible para los lectores.

1.6 EDICIÓN DE DATOS

Los datos deben ser seguros, puntuales y completos ante una eventual discrepancia entre dos o más respuestas contradictorias, por lo que es necesaria



clasificarlas para la depuración o inclusión y brindar una mejor explicación y comprensión de la información que contribuyan a generar juicios de valor de las respuestas proporcionados por los informantes.

1.6.1 Evaluación de los Datos

Se tomó como base las matrices creadas en la etapa de análisis de datos en la cual se comprobó el alcance de los objetivos trazados al inicio de la investigación y generar a la sociedad una herramienta confiable, en base a los datos obtenidos, sobre los Procesos de Inquilinato establecidos en el Código Procesal Civil y Mercantil. De la misma forma, en base a la evaluación de mismos se elaboró las conclusiones y recomendaciones de la problemática de investigación.

1.6.2 Análisis de Datos

El análisis de datos conlleva depurar respuestas que no aporten información significativa al objeto de estudio, es decir, se descartan respuestas personalizadas o inoportunas por parte de los entrevistados. Asimismo, se presentaron matrices de datos que expongan los resultados que se obtuvieron en la fase ejecutiva del proyecto de investigación mediante el empleo de gráficos que muestren de manera explícita las respuestas obtenidas por los entrevistados y encuestados, los cuales se confrontaron con los objetivos propuestos al iniciar la investigación. Posteriormente, siguió la interpretación de los datos que expliquen los resultados alcanzados a través de los instrumentos de recolección de los datos y que, en cierta medida, permita la elaboración de las conclusiones y recomendaciones pertinentes en relación al tema de investigación.

The background features the official seal of the University of El Salvador. It is a circular emblem with a profile of a woman's head facing left. The text "UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR" is written in an arc above the head. Below the head, a banner contains the date "16 DE FEBRERO DE 1841". At the bottom, two banners read "HACIA LA LIBERTAD" on the left and "POR LA CULTURA" on the right. The entire seal is rendered in a light red color.

CAPÍTULO IV

ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE DATOS



CAPÍTULO IV

1. ANÁLISIS E INTERPRETACIÓN DE DATOS

Para llevar a cabo la presente investigación se administraron dos tipos de instrumentos; uno con informantes claves, mediante la entrevista estructurada a un capacitador del Consejo Nacional de la Judicatura, quien revisó aspectos de forma y fondo del CPCM, a un Diputado de la Asamblea Legislativa quien aprobó el CPCM; pero al momento de contactar a éste informante se negó a la realización de la misma, por manifestar no manejar el tema, por tal razón hubo la necesidad de entrevistar a una colaboradora del Juzgado Cuarto de Menor Cuantía, de la ciudad de San Salvador para conocer su opinión al respecto; y a un Juez de lo Civil y Mercantil de la ciudad de Santa Ana, para conocer su perspectiva en relación a la entrada en vigencia de la nueva normativa. Además se administraron encuestas en el Juzgado de lo Laboral de Santa Ana, para indagar el conocimiento que tienen los colaboradores y el secretario de dicho Juzgado, no obstante, ya no tener competencia sobre la materia de Inquilinato; y, en los Juzgados de lo Civil y Mercantil, de la ciudad de Santa Ana, puesto que estos son los que conocen sobre la aplicación del Código Procesal Civil y Mercantil.



1.1 ANÁLISIS DE LAS ENTREVISTAS

PREGUNTA N° 1	
¿Cuáles son las diferencias y semejanzas que presenta el proceso de inquilinato que regula el Código Procesal Civil y Mercantil en comparación al procedimiento establecido en la Ley de Inquilinato?	
CATEGORIA Las diferencias y semejanzas entre el proceso de terminación del Contrato de arrendamiento, regulado en el Código Procesal Civil y Mercantil en relación a lo establecido a la Ley de Inquilinato.	ENTREVISTADOS
	PRIMER ENTREVISTADO La primera diferencia es en cuanto a la oposición, allá en la anterior legislación siempre era proceso escrito hubiera o no hubiera oposición, ahora si hay oposición se va a audiencia que se rige por las reglas de la audiencia de la oralidad; otra diferencia es el fallo en el que el juez está obligado a darlo en audiencia, en las otras no se podía; y otra diferencia de peso es el tiempo, los procesos de inquilinato casi nadie les hacía caso y mejor los abandonaba porque duraban dos o tres años y hoy no duran ni un mes y se acabo. En cuanto a las semejanzas el sustento material sigue siendo el mismo, es decir la ley de inquilinato; y la otra semejanza y diferencia a la vez, se mantiene vigente la Ley de Inquilinato solo que el código lo resuelve, ahora dice que solo procede el proceso de inquilinato cuando el inmueble u objeto de litigio fue únicamente para efectos de vivienda, eso no lo teníamos, antes uno no sabía si era inquilinato, civil, mercantil ahora lo dijo tajante, el inmueble puede estar en el centro de Metrocentro, pero si dice en el contrato que era para vivienda es inquilinato.
	SEGUNDO ENTREVISTADO El Código Procesal Civil y Mercantil establece que los Procesos de Inquilinato se sustanciarán conforme a los trámites del Proceso Abreviado, cualquiera que sea su cuantía, siendo competente el juez de Primera instancia del lugar donde se encuentre ubicado el bien, exceptuando los Juzgados de Menor Cuantía; y se ventilarán los Procesos exclusivamente a arrendamientos para vivienda, así lo dice el art. 478 CPCM. Mientras que en la Ley de Inquilinato no existe procedimiento especial ya que está derogado y supletoriamente se aplica el CPCM.
	TERCER ENTREVISTADO El artículo 1 L.I. abarca aplicación de esa ley a arrendamiento de vivienda como arrendamiento de locales, en cambio el CPCM regula el arrendamiento únicamente para vivienda; la L.I. establecía varias procedimientos a seguir para tramitar los conflictos en materia de inquilinato, un procedimiento para la causal de mora art. 33 y siguientes y un procedimiento para las demás causales de



	<p>extinción art. 38 y siguientes los plazos para el lanzamiento, la L.I. regula plazos determinados , es decir una vez dicta sentencia se procedía al lanzamiento art. 43; el CPCM no establece plazos para el lanzamiento, una probable interpretación del plazo es la del art. 482 que establece un plazo de diez días que por analogía es el plazo para el lanzamiento, porque de no conceder un plazo , se procede a la ejecución forzosa de la sentencia que es un proceso o pretensión independiente, y, el art. 551 CPCM dice que para ejecutoriar una sentencia debe haber vencido el plazo otorgado, de ahí se supone que en la sentencia se da un plazo. Otra diferencia es en cuanto al trámite, ya que el CPCM establece que el trámite es por audiencia, ya no es escrito como en la L.I. generalizando es la necesidad de comparecer mediante procurador, en la L.I. se comparecía con sólo firma y sello de abogado. En cuanto a las semejanzas, casi no hay semejanzas en el proceso, solo que sigue la parte sustantiva de la L.I. se sigue aplicando, sigue vigente de acuerdo al art. 705. Se inicia a instancia de parte en base al principio de aportación, pues las partes deben aportar los hechos y las pruebas.</p>
--	---

FUENTE: Capacitador del Consejo Nacional de la Judicatura, Colaboradora del Juzgado Cuarto de Menor Cuantía de San Salvador, Juez de lo Civil y Mercantil de Santa Ana.

En atención a los resultados obtenidos en las entrevistas realizadas a los informantes claves, los tres coincidieron con respecto a que el trámite para sustanciar los Procesos de Inquilinato, según la normativa procesal civil y mercantil es el Proceso Abreviado, los cuales están dentro de la categoría de Procesos Especiales. En consecuencia de acuerdo a la normativa señalada solamente existe un proceso para los litigios de inquilinato a diferencia de la Ley de Inquilinato que establecía procedimientos diferentes: uno para los conflictos generados por la causal de mora y otro para las demás causales de terminación del contrato, además cuando se pretende aumentar el canon de la renta y el procedimiento para la imposición de multas.

En relación a lo anterior, los Procesos de Inquilinato se desarrollan en la forma establecida en el artículo 478, ya que si bien es cierto se siguen las reglas del Proceso Abreviado, el Proceso de Inquilinato no deja de ser un proceso especial que supletoriamente se sustancia bajo aquel proceso pero con sus propias especificaciones.



Asímismo reconocen como diferencia el campo de aplicación del Código Procesal Civil y Mercantil que únicamente abarca al arrendamiento de vivienda sin importar la cuantía del contrato, mientras que el alcance de la Ley de Inquilinato es para arrendamiento de vivienda, local comercial, instituciones educativas y oficinas públicas y profesionales. En este caso, el artículo 478 inciso 3° de la normativa procesal, expresamente establece que el Proceso de Inquilinato se aplica únicamente para el arrendamiento de vivienda, es decir que cualquier arrendamiento distinto a la vivienda, se sustanciará conforme al proceso declarativo correspondiente, según su cuantía.

Uno de los entrevistados mencionó otra diferencia respecto al **fallo**, puesto que este debe darse en audiencia, de acuerdo al artículo 430 de no poderse anunciarlo en audiencia, el juez tiene quince días para dictar **sentencia** de lo contrario se le impone la sanción contenida en el artículo 417, es decir se hace acreedor de una multa que consiste en un salario mínimo urbano más alto vigente.

Otra de las diferencias que señalaban los entrevistados es el tiempo, puesto que el proceso que señala el Código Procesal Civil y Mercantil está diseñado para que los litigios se tramiten en un lapso de un mes mientras que los procedimientos regulados en la ley especial la experiencia demostró que los procesos duraban de dos a tres años, sin embargo tal como se ha investigado los procesos duraban de ocho meses a un año. Según los principios de concentración artículo 11 y Oralidad artículo 8, incluidos en la nueva normativa han sido incorporados para que los procesos sean rápidos y expeditos y se evite la dilatación de los mismos.

Una última diferencia que expresó uno de los interrogados, es lo relativo al plazo para el lanzamiento, ya que el Código Procesal Civil y Mercantil no señala ninguno para el lanzamiento, sin embargo, el artículo 488 establece un plazo de diez días para desocupar el inmueble en caso de no presentarse a la audiencia; mientras que la ley de Inquilinato menciona dos plazos según el caso para que el inquilino



desocupe el inmueble según el artículo 43 de la Ley de Inquilinato. Con relación a lo expresado anteriormente se puede ver que si existía un plazo para el lanzamiento en la Ley de Inquilinato puesto que en el precitado artículo expresa los siguientes plazos:

...“a) En los casos contemplados en los numerales 1), 3), 4), 5), 6), 10 y 12) del Art. 24 y en los del Art. 25, se prevendrá al inquilino desocupe el inmueble dentro del plazo de ocho días;

b) Si se tratare de los casos comprendidos en los numerales restantes del Art. 24, el plazo para la desocupación será de quince días.”...

Respecto a las semejanzas los entrevistados en forma unánime coincidieron en que la principal semejanza entre el Código Procesal Civil y Mercantil y la Ley de Inquilinato es de que la parte sustantiva de esta ley se mantienen vigente, ya que de acuerdo al artículo 705 del primer cuerpo legal citado sostienen que se deroga únicamente la parte procesal de la Ley de Inquilinato y sus reformas, por consiguiente los derechos y las correlativas obligaciones constituyen la ley especial con respecto al Código Civil y la Ley de Inquilinato en lo relativo a los arrendamientos y subarrendamientos de inmuebles.



PREGUNTA N° 2	
<p>¿Existen semejanzas o diferencias entre las causales establecidas en los artículos 24 y 25 de la ley de inquilinato en comparación con las del Código Procesal Civil y Mercantil?</p>	
CATEGORIA Las causales establecidas en los artículos 24 y 25 de la ley de inquilinato de 1958 en comparación con lo estatuido en la nueva legislación procesal civil y mercantil.	ENTREVISTADOS
	PRIMER ENTREVISTADO Hablando de las oposiciones son las mismas, la única diferencia sustancial es el sobreseimiento que allá no estaba previsto, allá por mora lo obligaban a ir a juicio, ahora ya no, solo al emplazarlo le paga lo sobresee definitivamente y se acaba, y se sobresee una sola vez, si vuelve a incurrir en mora ya no tienen ese beneficio porque solo opera una vez; eso por una parte, por otra parte en cuanto a las causas antes eran genéricas ahora esas causas determinan la clase de proceso de inquilinato de desocupación por mora, inquilinato de desocupación por ruina, inquilinato de desocupación por obra. El primero cuando no paga por mora, segundo por ruina cuando el edificio o la casa se ha deteriorado el dueño la quiere reparar y el inquilino no se quiere ir, y la ultima, por obra cuando necesita hacer una ampliación una segunda planta, y el inquilino no se quiere ir se puede procurar la desocupación por esta vía. Algo bien importante es el art. 387 CPCM es que le da efectos de cosa juzgada eso no existía en la ley de inquilinato, por ahí hablan que se puede usar la casación y no es cierto.
	SEGUNDO ENTREVISTADO El Código Procesal Civil y Mercantil por ser ley general y la Ley de Inquilinato es una Ley especial que regula taxativamente las causales para la terminación del contrato de arrendamiento y subarrendamiento, por lo tanto, debemos remitirnos a ella. Sin embargo, el CPCM establece algunas causales en sus arts. 477, 480, 481, 485 y 488.
	TERCER ENTREVISTADO Se mantienen las causales de terminación del contrato, la parte sustantiva se mantiene, esa parte no está derogada sigue vigente.

FUENTE: Capacitador del Consejo Nacional de la Judicatura, Colaboradora del Juzgado Cuarto de Menor Cuantía de San Salvador, Juez de lo Civil y Mercantil de Santa Ana.

En relación a esta categoría, hubo divergencias en las opiniones proporcionadas por los entrevistados, ya que el uno de ellos mencionó que las causales eran genéricas en la Ley de Inquilinato, mientras que en el Código Procesal



Civil y Mercantil las causas de terminación del contrato determinan la clase de procesos.

Un segundo entrevistado aseguró que la Ley de Inquilinato regula taxativamente las causales de extinción y el Código Procesal Civil y Mercantil menciona algunas causales de terminación del contrato en los artículos 477, 480, 481, 485 y 488. Mientras que, el tercer entrevistado aseveró que no hay diferencias puesto que las causales de terminación del contrato se mantienen, debido a que la parte sustantiva de la Ley de Inquilinato sigue vigente.

En atención a lo expuesto se opina que la posición del tercer entrevistado, es la apegada a derecho, puesto que la normativa procesal civil y mercantil no regula causales de terminación del contrato de arrendamiento, y tal como ya se afirmó en párrafos que preceden la parte sustantiva de la ley de inquilinato, que establece las causales de terminación de los contratos de arrendamiento, sigue vigente y lo que se establece en los numerales del artículo 477, se refieren al fundamento de la aplicación de ese proceso especial de inquilinato.



PREGUNTA N° 3	
¿Existen o no diferencias de competencia en cuanto a la aplicación de la ley de inquilinato o el código procesal civil y mercantil con relación a la causal de terminación del contrato de arrendamiento por mora o por la realización de obras en el inmueble?	
CATEGORIA La competencia regulada en la ley de inquilinato en comparación con el código procesal civil y mercantil, con relación a los procesos cuya pretensión sea la desocupación del inmueble por mora y desocupación por obras en el inmueble	ENTREVISTADOS
	PRIMER ENTREVISTADO Si se refiere a la competencia del Juez, el juez competente es el del lugar de ubicación del inmueble ahí no produce fuero del domicilio eso determina la competencia territorial, la cuantía la determina donde hay juzgados de menor cuantía puede conocer el de menor cuantía donde no hay juzgados de menor cuantía conoce el mismo juez, si determina la clase de proceso y si la determina cuando los cánones adeudados son menores de veinticinco mil colones o su equivalente en dólares se va al proceso especial de inquilinato cuando es mayor de veinte cinco mil olvídense de inquilinato y se va al proceso común aunque sea de vivienda.
	SEGUNDO ENTREVISTADO Existe una diferencia en cuanto a la competencia, ya que la Ley de Inquilinato en su parte procedimental se encuentra derogada, en la cual eran los Juzgados de Inquilinato quienes tenían competencia para conocer de éstas causales de terminación, y ahora con la implementación del CPCM, tienen competencia para conocer de éstas causales, los Juzgados de Primera Instancia del lugar donde se encuentre ubicado el bien.
	TERCER ENTREVISTADO Conflictos en cuanto a la competencia, solo que ya no existen los Juzgados de Inquilinato no existe, ahora son Tercero y Cuarto de Menor Cuantía. Lo que hace la diferencia es el Decreto 447, no la Ley de Inquilinato ni el CPCM.

FUENTE: Capacitador del Consejo Nacional de la Judicatura, Colaboradora del Juzgado Cuarto de Menor Cuantía de San Salvador, Juez de lo Civil y Mercantil de Santa Ana.



Las opiniones vertidas por los informantes, fueron encontradas ya que dos opinaron que el juez competente es el del lugar donde se encuentre el bien inmueble y el Juzgado de Menor Cuantía, tal como lo señala el artículo 478 inciso 2°; pero el tercero mencionó que lo que determina la clase de procesos es la cuantía, es decir que si los cánones que se reclaman son mayores de veinticinco mil colones ya no es proceso de inquilinato aunque el inmueble haya sido destinado para vivienda. Asimismo se refieren a que ya no existen los Juzgados de Inquilinato, ya que se han convertido en Juzgado Tercero y Cuarto de Menor Cuantía. En Santa Ana, conocen en esta materia los Juzgados Primero, Segundo y Tercero de lo Civil y Mercantil.

Las respuestas obtenidas no son acordes a lo establecido en el artículo 478, que dice que la competencia en materia de inquilinato recae al Juez de Primera Instancia del lugar en que se encuentra el bien inmueble, con excepción de los Juzgados de Menor Cuantía. Además el Decreto 372, que se refiere a la creación de los Juzgados de lo Civil y Mercantil, manifiesta que los Juzgados Primero y Segundo de Inquilinato pasan a ser Juzgados Tercero y Cuarto de Menor Cuantía. De la misma forma, la cuantía no determina la clase de proceso, ya que expresamente la ley indica que se tramitarán bajo los parámetros del Proceso de Inquilinato, los arrendamientos para vivienda sin importar su cuantía, demostrando que a pesar de que el Código Procesal Civil y Mercantil entró en vigencia el uno de julio de dos mil diez, los aplicadores de justicia, mostraron alguna reserva sobre la competencia de los nuevos juzgados. Básicamente lo que se pretendió con esta pregunta era indagar si el órgano judicial había instruidos a los operadores de la justicia sobre el tema en cuestión.

Respecto a esta interrogante los colaboradores y secretarios, expresaron que el juez competente para conocer de los Procesos de Inquilinato, es el de lo Civil y Mercantil, así como el de lo Civil, éstos últimos cuando son mixtos. La Ley Orgánica Judicial experimentó una reforma en lo que se refiere a la jurisdicción y competencia, ya que los juicios de inquilinato en algunos departamentos eran de conocimiento de los Juzgados de lo Laboral, como el caso de Santa Ana; y en materia mercantil



existían los Juzgados específicos en esa área del Derecho, los que ya no existen. De conformidad al artículo 478 inciso 2 ° CPCM los jueces competentes para conocer de los Procesos de Inquilinato es el Juez de Primera Instancia del lugar donde se encuentre el bien inmueble, tal como lo señala el artículo 35 inciso 1° CPCM.



PREGUNTA N° 4	
¿Por qué la sentencia que se dicta en los procesos de desocupación por causa de mora no produce efectos de cosa juzgada?	
CATEGORIA La competencia regulada en la ley de inquilinato en comparación con el código procesal civil y mercantil, con relación a los procesos cuya pretensión sea la desocupación	ENTREVISTADOS
	PRIMER ENTREVISTADO No produce efectos de cosa juzgada la de mora, pero la desocupación por ruina y por obras en el inmueble si produce efectos de cosa juzgada expresamente lo dice el artículo 487 CPCM.
	SEGUNDO ENTREVISTADO Porque deja a salvo el derecho de las partes para acudir al proceso declarativo correspondiente, para que se resuelva conforme a derecho la cuestión en litigio.
	TERCER ENTREVISTADO La razón de la reforma no la sé, podría ser que si la persona demandada logra acreditar los pagos en los cánones que le están cobrando, pero con posterioridad recobra la prueba, puede controvertir en el proceso declarativo correspondiente (dependiendo de los montos, si es procesos común o proceso abreviado), la inexistencia de la deuda y en su caso le reintegren lo que pagó de más.

FUENTE: Capacitador del Consejo Nacional de la Judicatura, Colaboradora del Juzgado Cuarto de Menor Cuantía de San Salvador, Juez de lo Civil y Mercantil de Santa Ana.

A los entrevistados se les cuestionó la sentencia en esta clase de procesos, y referente al efecto de cosa juzgada de la misma y que se dicta en los procesos por causa de mora, el primer entrevistado no contestó la interrogante, sin embargo el segundo y tercer entrevistados aseguraron que la operatividad de la cosa juzgada en esa clase procesos se debe a que el legislador dejó a salvo el derechos de las partes de acudir al procesos declarativo correspondiente.



PREGUNTA N° 5

La Ley de Inquilinato de 1958, señalaba que en los procesos de inquilinato solamente admitía el Recurso de Revisión, ¿Cuál es la ventaja de que en el Código Procesal Civil y Mercantil se ampliaran al de revocatoria, apelación y casación?

ENTREVISTADOS	
CATEGORIA La competencia regulada en la ley de inquilinato en comparación con el código procesal civil y mercantil, con relación a los procesos cuya pretensión sea la desocupación del inmueble por mora y desocupación por obras en el inmueble	PRIMER ENTREVISTADO En la revocatoria y la apelación, los recursos son de configuración legal el legislador tienen la facultad de dar recursos contra las resoluciones que quiera, tramites como él quiera, admite recurso de revocatoria puede ser escrito puede ser oral, los autos simple y los autos no definitivos. Los autos simples y los decretos admite apelación primero porque los establece expresamente 488 CPCM y 508 expresamente, lo de casación no es cierto que se habilita porque el art. 420 dice que se rechazará el recurso de casación en las diligencias de jurisdicción voluntaria en los procesos especiales cuando la sentencia no produzca efectos de cosa juzgada sustancial que es la misma cosa juzgada material entonces la sentencia del proceso de inquilinato no produce efectos de cosa juzgada sustancial, si acaso produce efectos de cosa juzgada formal que es lo mismo que sentencia firme conforme al artículo 229, por lo tanto no creo que se habilite la casación.
	SEGUNDO ENTREVISTADO Con la implementación de más recursos, las partes tienen mas seguridad jurídica porque algunos de éstos generan instancia o conocimiento por otro ente judicial, lo cual plantea una segunda opinión o punto de vista para resolver la cuestión en litigio.
	TERCER ENTREVISTADO Mayor control por las partes las decisiones jurisdiccionales, con lo que potencia la corrección de errores (yerros) judiciales y la obtención de decisiones apegadas a derecho.

FUENTE: Capacitador del Consejo Nacional de la Judicatura, Colaboradora del Juzgado Cuarto de Menor Cuantía de San Salvador, Juez de lo Civil y Mercantil de Santa Ana.



En relación a los recursos que estipula la legislación procesal civil y mercantil, dos de los informantes afirman que la finalidad del legislador de ampliar los recursos en materia de inquilinato es generar mayor control en las decisiones jurisdiccionales y generar seguridad jurídica a las partes, mientras que el primer entrevistado hace la observación que el recurso de casación, en el caso de la sentencia dictada en los dichos procesos por causa de mora, únicamente admitirá el recurso de apelación y contra esta resolución no se admitirá recurso alguno, es decir, casación.



PREGUNTA N° 6	
¿Cuáles son las modificaciones que se han introducido en el proceso de inquilinato en el Código Procesal Civil y Mercantil en comparación con el antiguo proceso regulado en la Ley de Inquilinato?	
CATEGORIA Análisis técnico-jurídico y modificaciones de los procesos de inquilinato en el código procesal civil y mercantil.	ENTREVISTADOS
	PRIMER ENTREVISTADO La procuración obligatoria es el elemental en cuanto a la legitimación para obrar y la celeridad que ahora es un proceso, demanda, emplazamiento, contestación y audiencia si hay oposición y la sentencia, en ese sentido mas expedito.
	SEGUNDO ENTREVISTADO No respondió.
	TERCER ENTREVISTADO Esta pregunta tiene relación con la pregunta numero uno ya que se refiere a diferencias y semejanzas, el cual se puede mencionar el principio de oralidad y que el trámite para resolver los conflictos en materia de inquilinato son totalmente distintos.

FUENTE: Capacitador del Consejo Nacional de la Judicatura, Colaboradora del Juzgado Cuarto de Menor Cuantía de San Salvador, Juez de lo Civil y Mercantil de Santa Ana.

Esta categoría estuvo enfocada a conocer las modificaciones referente a la forma de darle trámite a los conflictos en materia de inquilinato, y para uno de los entrevistados las modificaciones en cuanto al procedimiento es la procuración ya que en el Código Procesal Civil y Mercantil, es obligatoria, no basta con el sello y firma de abogado; el segundo entrevistado no respondió la interrogante; por su parte el tercer entrevistado sostiene que la más grande modificación que se ha incluido es la aplicación del principio de oralidad y que los procesos son totalmente distintos.



PREGUNTA N° 7	
¿Cuáles son las diferencias que se presentan respecto a la pertinencia e idoneidad en la aportación de las pruebas en materia de Inquilinato en comparación con el procedimiento de la ley de inquilinato?	
CATEGORIA Análisis técnico-jurídico y modificaciones de los procesos de inquilinato en el Código Procesal Civil y Mercantil.	ENTREVISTADOS
	PRIMER ENTREVISTADO No hay término de prueba, la prueba si se oferta con la demanda y con la contestación de la demanda, no hay otra posibilidad.
	SEGUNDO ENTREVISTADO No respondió.
	TERCER ENTREVISTADO Mejor regulación en el CPCM, ya que el art. 318 tiene expresamente regulado en cuanto a la prueba si es impertinente e inútil, lo cual está vinculada con la idoneidad de la prueba, de acuerdo al art. 319.

FUENTE: Capacitador del Consejo Nacional de la Judicatura, Colaboradora del Juzgado Cuarto de Menor Cuantía de San Salvador, Juez de lo Civil y Mercantil de Santa Ana.

Todo hecho o acto que se controvierte necesita ser probado, es por ello que a los informantes claves se les cuestionó sobre prueba establecida en la normativa procesal civil y mercantil. Uno de ellos argumentó que en el nuevo proceso no hay término probatorio, puesto que la prueba se oferta con la demanda y la contestación de la misma. Otro de los entrevistados no respondió esta pregunta, y, el último manifiesta que con la nueva regulación de la prueba en el Código, se regula expresamente la pertinencia e idoneidad de la prueba, de conformidad a los artículos 318 y 319 CPCM.

Las respuestas obtenidas no respondieron el fondo en cuestión ya que, las respuestas tendrían que haber sido orientas acerca sobre la idoneidad y pertinencia de la prueba, puesto que, de acuerdo al Licenciado Luis Edgardo Larrama Barahona,



en su ponencia “Ofrecimiento y Admisión de la Prueba Mediante Objetos en el Juicio Oral”, *Pertinencia*: “Es aquella que hace referencia al objeto de la prueba o del proceso mismo. Puede dirigirse al objeto principal en forma directa o indirecta. Puede estar dirigida a un hecho incidental. Ej.: credibilidad, idoneidad, etc.”

Según la Licenciada Rosa Estela Hernández Serrano, en su ponencia “La Prueba en el Proceso Penal idoneidad “está referida a la consideración de que la medida resulte el medio idóneo o adecuado para contrarrestar en forma razonable el peligro que se trata de evitar”.



PREGUNTA N° 8	
¿Cuál es la estructura, etapas o fases del proceso de inquilinato regulado en el Código Procesal Civil y Mercantil?	
CATEGORIA Estructura de los procesos de inquilinato en la legislación salvadoreña	ENTREVISTADOS
	PRIMER ENTREVISTADO Todo proceso sin excepción tal como lo regula el artículo 276 CPCM solo se puede iniciar con demanda, el proceso de inquilinato como proceso que es, solo se puede iniciar con una demanda que reúne los requisitos del artículo 276 CPCM y con las especificaciones de la materia de inquilinato, pero además presentada la demanda viene el examen preliminar como en cualquier otro juicio que el juez hace el examen de habilidad, de sustentabilidad, de fundabilidad, de admisibilidad y de procedencia; pero en todos los exámenes que hace el más importante es el de admisibilidad y procedencia, en el cual verifica los requisitos de forma y los requisitos de fondo. Si la demanda reúne los requisitos viene la admisión de la demanda, sino reúne los requisitos viene la proporcionalidad, es decir que el juez debe calificar si en efecto obstaculiza o no su continuación, si no obstaculiza aunque tenga defectos la admite; si obstaculiza pasa a la razonabilidad, es decir si se puede subsanar o no, si es subsanable vienen las prevenciones y en la prevención puede ser que subsane o no el demandante, si subsana se admite la demanda y se pasa a la siguiente etapa que es el emplazamiento que se rige por las reglas del proceso común llamamiento al demandado para que conteste y si este contesta oponiéndose nos vamos a la audiencia del proceso abreviado, sino contesta o no se opere de una vez pasa a la sentencia, pronunciada la sentencia cualquiera que sean las causas o contenidos, si admite el recuso de apelación.
	SEGUNDO ENTREVISTADO Se estructura como un Proceso Abreviado, el cual comienza con una demanda simplificada, a la cual se realiza un examen que puede resultar en prevenciones, improponible o admisión de la misma. Luego se señala fecha y hora de la audiencia que es en única convocatoria y con citación de las partes; a continuación se realiza la única audiencia, en la cual las partes formulan sus alegatos se da el desfile probatorio y se da un fallo, termina con la sentencia.
	TERCER ENTREVISTADO Se inicia con la demanda, luego con el juicio de admisibilidad de la misma, la posibilidad de hacer prevenciones, luego de subsanadas las posibles prevenciones, admitir la demanda, la convocatoria a audiencia que es una



	especie de emplazamiento junto con la citación (art. 448), la celebración de la audiencia (que puede celebrarse o no), luego la reconvención de la audiencia que consiste en que el demandado contesta la demanda y reconviene, esto último sucede durante la audiencia en donde se pide que conteste la reconvención si es necesario aportar la prueba, la audiencia se suspende o interrumpe de conformidad al arts. 265 N° 2 y 211 N° 2 CPCM; luego se dicta sentencia; y, por último los recursos.
--	--

FUENTE: Capacitador del Consejo Nacional de la Judicatura, Colaboradora del Juzgado Cuarto de Menor Cuantía de San Salvador, Juez de lo Civil y Mercantil de Santa Ana.

Se logró verificar que los tres entrevistados concuerdan en que las etapas o fases del Proceso de Inquilinato son: La demanda, con los requisitos del artículo 418 CPCM, puesto que el Proceso de Inquilinato se sustanciará conforme a las reglas del Proceso Abreviado, se dice que la demanda es simplificada ya que en comparación al Procesos Común, únicamente se debe relacionar los hechos de una manera clara, precisa y completa; posterior a la presentación de la demanda, el juez realiza el exámen que consiste en analizar si la demanda cumple con los requisitos de admisibilidad, el juez realiza un exámen de habilidad, sustentabilidad, fundabilidad, admisibilidad y de procedencia, para verificar los requisitos de forma y de fondo. Inmediatamente, el juez advierte errores en la demanda, previene al demandante para subsanarlos de acuerdo al artículo 278, si subsana, el juez admite la demanda y se pasa a la celebración de la audiencia, en donde las partes formulan sus alegatos en la cual puede existir reconvención, de ser así el juez, según el caso tiene la opción de suspender o interrumpir la audiencia. Por último el juez dictará sentencia de conformidad al artículo 430, referentes al Proceso de Inquilinato, finalmente, las partes pueden utilizar los recursos que establece la ley para impugnar la sentencia.

En este contexto, es de notar que se comprende el trámite en el cual se sustanciarán los Procesos de Inquilinato, puesto que en este apartado los entrevistados coincidieron en las fases o etapas en que se desarrolla, es decir bajo los parámetros del Procesos Abreviado, pero con las especificaciones del Proceso de Inquilinato, ya que finalmente, es un proceso especial.



PREGUNTA N° 9	
¿Cuál es la razón o fundamento que se toma en consideración para tramitar únicamente el Proceso de Terminación del Contrato de arrendamiento para vivienda bajo las reglas del proceso abreviado?	
CATEGORIA Características especiales del proceso de inquilinato en el arrendamiento para vivienda	ENTREVISTADOS
	PRIMER ENTREVISTADO La cuantía, ya dijimos que cualquiera que sea el inquilinato si la cuantía es mayor de veinticinco mil colones es común, y si es menor no es proceso abreviado, es proceso de inquilinato con las reglas del abreviado.
	SEGUNDO ENTREVISTADO Se fundamenta en que el resto de pretensiones que giren en torno a los arrendamientos de bienes inmuebles con fines distintos a la vivienda, estarán sujetos a los trámites de los Procesos Declarativos que corresponda por razón de la materia o por razón del objeto litigioso de acuerdo a lo regulado en el art. 239 inc. 1 del CPCM.
	TERCER ENTREVISTADO Desconozco las razones por las cuales el derecho es un derecho constantemente protegido por ello cuando el mismo está en incertidumbre es de interés del legislador que se resuelva lo más pronto posible la situación de los casos y por ello no es necesario que sea creado un procedimiento especial breve y sencillo para el trámite de este sin que ello deje de garantizarse los derechos procesales.

FUENTE: Capacitador del Consejo Nacional de la Judicatura, Colaboradora del Juzgado Cuarto de Menor Cuantía de San Salvador, Juez de lo Civil y Mercantil de Santa Ana.

En relación a esta pregunta el primer entrevistado manifestó que es la cuantía, si es mayor de veinticinco mil colones es común, y si es menor de ese monto, es proceso de inquilinato con las reglas del abreviado, además el segundo entrevistado que el fundamento lo condiciona el resto de pretensiones que giren en torno a los arrendamientos de bienes inmuebles con fines distintos a la vivienda, estarán sujetos a los trámites de los Procesos Declarativos que corresponda por razón de la materia o por razón del objeto litigioso de acuerdo a lo regulado en el artículo 239 inc. 1 del CPCM. Y el último entrevistado expresó que desconoce las razones por las cuales el



derecho es un derecho constantemente protegido, por ello cuando el mismo está en incertidumbre es de interés del legislador que se resuelva lo más pronto posible la situación de los casos y por ello no es necesario que sea creado un procedimiento especial breve y sencillo para el trámite de este sin que ello deje de garantizarse los derechos procesales.

Ninguno de los entrevistados tienen paridad de criterios, puesto que uno opina que lo que determina el objeto de litigio de inquilinato es la cuantía, otro que es por razón de la materia y el tercer entrevistado dijo que es por interés del legislador que se tramite bajo un proceso breve y sencillo. Sin embargo, según el artículo 478 CPCM, los Procesos de Inquilinato se sustanciarán conforme a los trámites del Proceso Abreviado, cualquiera que sea su cuantía y no como lo ha manifestado el primer entrevistado. Se sostiene que es el contrato de arrendamiento el que determina si el Proceso es de Inquilinato o no, ya que si en él se establece que el inmueble será destinado para vivienda, entonces ante un eventual conflicto, se tramitará como un Proceso especial de Inquilinato.



PREGUNTA N° 10	
¿Cuáles son las características especiales que han sido introducidas en el Proceso de Inquilinato establecido en el Código Procesal Civil y Mercantil?	
CATEGORÍA Características especiales del proceso de inquilinato en el arrendamiento para vivienda	ENTREVISTADOS
	PRIMER ENTREVISTADO El destino del inmueble de vivienda, ese es el requisito esencial, la cuantía le sirve para la clase de procedimiento, pero lo que determina si es inquilinato o no, es la vivienda. El derecho material o el derecho sustancial debe ser un inmueble destinado para vivienda, no el inmueble, sino el contrato destinado para vivienda aunque el inmueble no haya sido destinado para eso; pero si la persona lo contrato para vivienda, se rige por las reglas de inquilinato.
	SEGUNDO ENTREVISTADO No respondió.
	TERCER ENTREVISTADO Las características especiales son: La oralidad, la mayor celeridad, concentración, intermediación.

FUENTE: Capacitador del Consejo Nacional de la Judicatura, Colaboradora del Juzgado Cuarto de Menor Cuantía de San Salvador, Juez de lo Civil y Mercantil de Santa Ana.

La información obtenida del primer entrevistado sobre las características especiales del proceso especial de inquilinato conforme a la nueva normativa procesal, es que el destino del inmueble sea para vivienda como requisito esencial, en cambio el segundo no contestó a esa interrogante y el tercero dijo que las características especiales son la oralidad, la mayor celeridad, concentración e intermediación. En este sentido, no se tienen concordancia con las respuestas obtenidas puesto que, como se observa las características esenciales en sí son los principios rectores de los procesos en general como lo novedoso, la oralidad, la intermediación del juez entre otras.



ANÁLISIS DE LA ENCUESTA

Categoría: Las diferencias y semejanzas entre el proceso de inquilinato del Código Procesal Civil y Mercantil en relación a lo establecido a la Ley de Inquilinato

PREGUNTA N° 1

De los siguientes principios ¿Cuáles se aplica al proceso de inquilinato?

Principio de legalidad

Principio de concentración

Principio de oralidad

Principio de inmediación

Principio de Indubio Pro Reo

Principio de celeridad

Principio de validez

Ninguno de los anteriores

FUENTE: Juzgado de lo Laboral de la ciudad de Santa Ana, Juzgados de lo Civil y Mercantil de la ciudad de Santa Ana

ANÁLISIS

La mayoría de las personas encuestadas afirmaron que lo más sobresaliente en el proceso de Inquilinato es la oralidad, y con ello lograr que los procesos se desarrollen con celeridad, siendo dicho factor quizás el principal motivo de la reforma



del Derecho Procesal Civil y Mercantil, modelo del Derecho Privado Salvadoreño, y es precisamente a través de dicho principio que se logra la rapidez en la solución de conflictos de carácter jurídico, finalidad que pretende alcanzar la normativa relacionada y con ello garantizar seguridad jurídica a las partes procesales. En el Proceso de Inquilinato, se introdujo un nuevo mecanismo jurídico para la tramitación del litigio respecto al arrendamiento de vivienda, imprimiéndole dinamismo en la solución del mismo.



Categoría: Las causales establecidas en los artículos 24 y 25 de la ley de inquilinato de 1958 en comparación con lo estatuido en la nueva legislación procesal civil y mercantil.

PREGUNTA N° 2

De las siguientes causales de terminación de contrato de arrendamiento, ¿Cuáles se encuentran establecidas en el Código Procesal Civil y Mercantil?

Desocupación por causa de mora

Desocupación por obras en el inmueble

Desocupación por incendios provocados

Ninguna de las anteriores

FUENTE: Juzgado de lo Laboral de la ciudad de Santa Ana, Juzgados de lo Civil y Mercantil de la ciudad de Santa Ana.

ANÁLISIS

La mayoría de las personas encuestadas manifestaron que la causal que más se invoca en las demandas de inquilinato es de desocupación del inmueble por causa de mora. Se detectó que los empleados de los juzgados, han sido capacitados en la nueva regulación sobre los procesos de inquilinato ya que al ser preguntados a través del cuestionario suministrado, mostraron dominio sobre las causales relacionadas y que tienen mayor aplicación y fueron puntuales en señalar que el artículo 477 ordinal 1° del Código Procesal Civil y Mercantil regula la de desocupación por causa de mora y el artículo 481 del mismo Código la de terminación del contrato por obras en el inmueble, relacionándolas con las ya existentes en el artículo 24 y 25 de la Ley de Inquilinato.



Categoría: La competencia regulada en la ley de inquilinato en comparación con el código procesal civil y mercantil, con relación a los procesos cuya pretensión sea la desocupación del inmueble por mora y desocupación por obras en el inmueble

PREGUNTA N° 3

¿Cuáles son los jueces competentes para conocer de los procesos de inquilinato, según el Código Procesal Civil y Mercantil?

Juez de lo Laboral

Juez de lo civil

Juez de lo mercantil

Juez de lo civil y Mercantil

Juez de Paz

FUENTE: Juzgado de lo Laboral de la ciudad de Santa Ana, Juzgados de lo Civil y Mercantil de la ciudad de Santa Ana.

ANÁLISIS

Respecto a esta interrogante los colaboradores y secretarios, expresaron de que el juez competente para conocer de los Procesos de Inquilinato, es el de lo Civil y Mercantil, así como el de lo civil, éstos últimos cuando son mixtos. La Ley Orgánica Judicial experimentó una reforma en lo que se refiere a la jurisdicción y competencia, ya que los juicios de inquilinato en algunos departamentos eran de conocimiento de los Juzgados de lo Laboral, como el de Santa Ana, y los que ya no tienen competencia en esa rama; y en materia mercantil existían los Juzgados específicos en esa área del derecho, los que ya no existen. De conformidad al artículo 478 inciso 2° CPCM los jueces competentes para conocer de los Procesos de Inquilinato es el Juez de Primera Instancia del lugar donde se encuentre el bien inmueble con excepción de los juzgados de Menor Cuantía.



Categoría: la competencia regulada en la ley de inquilinato en comparación con el código procesal civil y mercantil, con relación a los procesos cuya pretensión sea la desocupación del inmueble por mora y desocupación por obras en el inmueble

PREGUNTA N° 4

Según su opinión de los siguientes recursos que se presentan a continuación, ¿Cuáles pueden ser utilizados, según el caso, en la legislación procesal civil y mercantil?

Recurso de Apelación

Recurso de Revocatoria

Recurso de Casación

Recurso de Explicación

Recurso de Revisión

FUENTE: Juzgado de lo Laboral de la ciudad de Santa Ana, Juzgados de lo Civil y Mercantil de la ciudad de Santa Ana.

ANÁLISIS

De acuerdo a la pregunta planteada se intentó indagar si los encuestados tenían conocimiento sobre los medios de impugnación establecidos en la normativa procesal civil y mercantil vigente, y la mayoría opinó de que el recurso de apelación (artículo 508 CPCM), el recurso de revocatoria (artículo 503 CPCM) y el recurso de casación (artículo 519 y sigs. CPCM) son los que se aplican en los Procesos de Inquilinato. Pero también se determinó aunque sea mínimo que se hizo mención del recurso de explicación, figura que no aparece como medio de impugnación en la legislación procesal civil y mercantil. Asimismo, aseveran una importante mayoría que se podrá hacer uso del recurso de casación, lo que es impropio ya que el artículo 486 inciso ultimo CPCM la sentencia dictada en apelación en los procesos de desocupación por causa de mora, no admite recurso alguno.



Categoría: Análisis técnico-jurídico y modificaciones de los procesos de inquilinato en el código procesal civil y mercantil

PREGUNTA N° 5

¿Ha tenido conocimiento de las modificaciones que se han experimentado los procesos de inquilinato regulados en el código procesal civil y mercantil?

Si

No

FUENTE: Juzgado de lo Laboral de la ciudad de Santa Ana, Juzgados de lo Civil y Mercantil de la ciudad de Santa Ana.

ANÁLISIS

En relación a esta pregunta, todos los encuestados aseguran conocer las modificaciones realizadas sobre la forma de proceder en materia de inquilinato mediante el Código Procesal Civil y Mercantil, lo que pone de manifiesto los conocimientos adquiridos mediante las capacitaciones que han recibido en dicha temática.



Categoría: Análisis técnico-jurídico y modificaciones de los procesos de inquilinato en el código procesal civil y mercantil

PREGUNTA Nº 6

De las siguientes alternativas que se presentan a continuación ¿Cuál o cuáles considera pertinentes o que han sido incluidas en el proceso de inquilinato?

La oralidad

Modernización de la Ley Procesal

Sustracción de la parte adjetiva regulada en la Ley de Inquilinato

Celeridad procesal

FUENTE: Juzgado de lo Laboral de la ciudad de Santa Ana, Juzgados de lo Civil y Mercantil de la ciudad de Santa Ana.

ANÁLISIS

Fué uniforme la respuesta de la mayoría de encuestados, de que la reforma más evidente fue la sustracción de la Ley de Inquilinato de la parte adjetiva, dejando vigente la sustantiva. La oralidad también es considerada por los encuestados, una novedad en el proceso civil y mercantil salvadoreño, referido al proceso de inquilinato. La celeridad procesal y la modernización de la ley procesal han sido consideradas como importantes variantes introducidas en el Código Procesal Civil y mercantil.



Categoría: Estructura de los procesos de inquilinato en la legislación salvadoreña

PREGUNTA Nº 7

Con base a las siguientes variables que se presentan a continuación, ¿Cuáles considera, según su opinión, que son las variantes que han sido introducidos en el Código Procesal Civil y Mercantil, en contraste con la Ley de Inquilinato?

- En la demanda
- En los recursos
- Sentencia
- Emplazamiento
- Celebración de la Audiencia
- Todas las anteriores
- Ninguna de las anteriores

FUENTE: Juzgado de lo Laboral de la ciudad de Santa Ana, Juzgados de lo Civil y Mercantil de la ciudad de Santa Ana.

ANÁLISIS

La mayoría de interrogados expresaron de que las figuras procesales que experimentaron variantes entre otras están la demanda, los recursos y el emplazamiento como novedad en la legislación procesal civil y mercantil; no pronunciándose respecto a las audiencias y en la que en una de ellas se dicta la sentencia . Con relación a la sentencia, tal como lo establece el artículo 430 del mencionado Código *“Terminada la audiencia, el juez podrá dictar sentencia en el acto, si es procedente. Si no lo es, podrá anunciar verbalmente el fallo. En todo caso, ha de pronunciarse sentencia dentro de los quince días siguientes a la finalización de la audiencia”*, del mismo modo, la demanda presenta modificaciones debido a que se presenta como demanda simplificada, narrando de manera concisa y clara los hechos que generaron el conflicto jurídico; y la contestación de la demanda será ejercida en audiencia de manera verbal así lo establece el artículo 427 inciso 2º CPCM.



Categoría: Estructura de los procesos de inquilinato en la legislación salvadoreña

PREGUNTA N° 8

De los siguientes procesos regulados en el Código Procesal Civil y Mercantil ¿Cuál de ellos es el pertinente para tramitar los conflictos en materia de inquilinato?

Proceso común

Proceso Abreviado

Proceso Monitorio

Ejecución Dineraria

Juicio Ejecutivo

Ejecución no dineraria

Ninguna de los anteriores

FUENTE: Juzgado de lo Laboral de la ciudad de Santa Ana, Juzgados de lo Civil y Mercantil de la ciudad de Santa Ana.

ANÁLISIS

Todos los encuestados manifestaron que el proceso de inquilinato se sustanciará conforme los trámites del proceso abreviado cuando se refiera a arrendamiento exclusivamente para vivienda, aseveración que resulta cierta por cuanto el artículo 478 del Código de Procesal Civil y Mercantil, prescribe que: *“Los procesos regulados en este título se sustanciarán conforme a los trámites del proceso abreviado, cualquiera que sea su cuantía, con las especificaciones establecidas en los artículos siguientes...”* modificación que vino a sustituir al antiguo proceso y las inconveniencias del mismo, en el sentido de que sus formalidades lo volvían engorroso y un retardo para hacerse justicia en este materia, aspectos que con la innovación señalada se le pone fin.



Categoría: Características especiales del proceso de inquilinato en el arrendamiento para vivienda

PREGUNTA N° 9

¿Ha tenido conocimiento de las características especiales del Proceso de Inquilinato de la normativa procesal civil y mercantil salvadoreña?

Si

No

FUENTE: Juzgado de lo Laboral de la ciudad de Santa Ana, Juzgados de lo Civil y Mercantil de la ciudad de Santa Ana.

ANÁLISIS

La mayoría de los encuestados respondieron que han tenido conocimiento sobre las características especiales de los Procesos de Inquilinato instaurados en la normativa procesal civil y mercantil salvadoreña. En vista que han sido introducidos muchas características diferentes en comparación a la Ley de Inquilinato, por lo que se buscó incorporar la implementación de nuevos parámetros en esa legislación.



Categoría: Características especiales del proceso de inquilinato en el arrendamiento para vivienda

PREGUNTA N° 10

De las características que se apuntan posteriormente ¿cuáles se observan en el proceso de inquilinato establecido en el Código Procesal Civil y Mercantil con relación a los procedimientos regulados en la ley de inquilinato?

Novedoso

Escrito

Dinámico

Singular

Burócrata

Efectivo

Rápido

Ninguna de las anteriores

Todas las características anteriores

FUENTE: Juzgado de lo Laboral de la ciudad de Santa Ana, Juzgados de lo Civil y Mercantil de la ciudad de Santa Ana.

ANÁLISIS

La mayoría de las personas encuestadas afirmaron que lo más sobresaliente en el proceso de Inquilinato es la oralidad, y con ello lograr que los procesos se desarrollen con celeridad, siendo dicho factor quizás el principal motivo de la reforma del Derecho Procesal Civil y Mercantil, modelo del Derecho Privado Salvadoreño, y es precisamente a través de dicho principio que se logra la rapidez en la solución de conflictos de carácter jurídico, finalidad que pretende alcanzar la normativa relacionada y con ello garantizar seguridad jurídica a las partes procesales. En el Proceso de Inquilinato, se introdujo un nuevo mecanismo jurídico para la tramitación del litigio respecto al arrendamiento de vivienda, imprimiéndole dinamismo en la solución del mismo.



CONCLUSIONES

1. Los Procesos de Inquilinato han sido instaurados para que, en la práctica las demandas que versen sobre terminación de contratos de arrendamiento de bienes inmuebles para utilizarlos como casas de habitación, se resuelvan de manera rápida y efectiva,
2. Con la entrada en vigencia del Código Procesal Civil y Mercantil a partir del uno de julio de 2010, vino a expeditarse la administración de justicia en el país, con la introducción del principio de oralidad y las celebraciones de audiencias y así resolver en el menor tiempo posible los litigios.
3. Los colaboradores jurídicos, secretarios/as de los Juzgados de lo Civil y Mercantil, y de lo Laboral de la ciudad de Santa Ana, conocen la estructura de los procesos establecidos en el Código Procesal Civil y Mercantil, pero evidenciaron poco dominio sobre los principios, características especiales, recursos y modificaciones especiales en el proceso.
4. Se suprimió recurso de Revisión que se contemplaba en el artículo 54-A de la Ley de Inquilinato, el cual era el único al que se podía recurrir contra las sentencias definitivas que se dictaban en los juicios que establecía la Ley.
5. En materia de recursos, el Código Procesal Civil Y Mercantil estableció que operan el de Revocatoria, apelación y casación en los Juicios de Inquilinato los cuales no estaban comprendidos en la parte formal o adjetiva de la ley de inquilinato.



6. El Recurso de Casación no aplica para los procesos de desocupación por causa de mora, aunque si, para las otras causales de terminación de contrato de arrendamiento.
7. La sentencia dictada en los procesos de inquilinato podrá pronunciarse en la misma audiencia, pero si no es posible el juez deberá anunciar verbalmente el fallo y dictar sentencia dentro de los quince días siguientes de finalizada la audiencia.
8. La sentencia dictada en la causal de desocupación por causa de mora, no adquiere la calidad de cosa juzgada, porque le deja a salvo a las partes el derecho para controvertir en el proceso declarativo correspondiente, dependiendo de la cuantía.
9. Con la creación a los Juzgados de lo Civil y Mercantil, mediante Decreto Legislativo número 372, de fecha 27 de mayo de 2010, publicado en el Diario Oficial, Tomo 387 de fecha 31 de mayo de 2010, los juzgados de lo laboral se le quitó la competencia para conocer en materia de inquilinato, asimismo desaparecieron los juzgados de inquilinato de San Salvador, pasando a ser Juzgados de Menor Cuantía.
10. El Proceso Especial de Inquilinato, es precisamente para la Terminación de los Contratos de Arrendamiento para vivienda, ya que la propiedad y la posesión son derechos fundamentales de la persona humana.



RECOMENDACIONES

1. Que los jueces, secretarios y colaboradores jurídicos de los juzgados de lo Civil y Mercantil den cumplimiento exacto a los procesos establecidos en el Código Procesal Civil y Mercantil, para así estar en una real concordancia con el espíritu de las innovaciones creadas en esa normativa en relación con los procedimientos civiles derogados.
2. Que el Consejo Nacional de la Judicatura a través de la Escuela de Capacitación, realicen mejores capacitaciones al personal encargado de administrar las leyes, para que posean un conocimiento integro tanto del proceso como de otros aspectos que orientan el contenidos de los mismos.
3. A los que tienen iniciativa de ley, que consideren regular en el Código Procesal Civil y Mercantil el Recurso de Revisión, para los Procesos de Terminación de los Contratos de Arrendamiento para vivienda.
4. Los que poseen iniciativa de ley, tienen que regular la casación para todos los procesos en general, ya que en ellos sin distinción pueden darse las causas que dan origen al mismo, es decir cuando exista una infracción o errónea aplicación de la norma de derecho.
5. Tiene que evitarse la dualidad de procesos en pro del principio de economía procesal, por lo que una vez decretada la terminación del contrato y si hay reclamo de cánones adeudados, una vez probado el adeudo se le condene en la misma sentencia al pago de los mismos.



6. Que el proceso Especial de Inquilinato, debería de ser general para las todas las formas de arrendamiento de inmuebles, por cuanto el Derecho a la Propiedad y Posesión, son derechos fundamentales de todas las personas sin importar el destino para el cual lo han arrendado.



INDICE DE ABREVIATURAS

C.P.C.M.....	Código Procesal Civil y Mercantil
C.C.....	Código Civil
Art.....	Artículo
C. Pr. C.....	Código de Procedimientos Civiles
Cn.....	Constitución
L.I.....	Ley de Inquilinato
Inc.....	inciso
L.O.J.....	Ley Orgánica Judicial



GLOSARIO

1. **ARRENDAMIENTO:** Según el Código Civil de El Salvador en el TÍTULO XXVI, artículo 1703 expresa el concepto de arrendamiento el cual es el siguiente: *“El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado”*.
2. **ARRENDAMIENTO DE SERVICIO:** Una parte se obliga a prestar a otra un servicio por precio cierto.
3. **ARRENDAMIENTOS RÚSTICOS:** Aquellos en virtud del cual una parte cede a otra el disfrute de una finca rústica o de alguno de sus aprovechamientos, mediante precio, canon o renta.
4. **ARRENDAMIENTOS URBANOS:** Cesión del uso de vivienda o local de negocio a cambio de renta.
5. **DECRETO:** Disposición o resolución dictada por la Autoridad en asuntos de su competencia.
6. **DECRETO LEGISLATIVO:** El que puede utilizar el Gobierno para dictar normas en materia delegada por las Cortes, sobre materias que no necesiten ser reguladas por ley orgánica.
7. **EMPLAZAMIENTO:** Citación o requerimiento que se hace a una persona para que comparezca ante un juez o tribunal en el día y hora que se le ha fijado con objeto de oponerse a la demanda o de defenderse en algunos cargos, o para que se persone ante el juzgado superior en caso de apelación de una sentencia en cuyo asunto es parte.



8. **ENAJENACIÓN:** Acto jurídico en virtud del cual una persona transmite a otra u otras el dominio de una cosa o de un derecho que le pertenece.

9. **JUICIO:** En Derecho procesal suele utilizarse como término sinónimo a proceso, sin embargo no puede identificarse, ya que el juicio equivale a la función intelectual que el juez realiza en la sentencia a base de razonamientos lógicos y valoraciones jurídicas que culminan con el fallo.

10. **JUICIO DECLARATIVO:** El que versa sobre los hechos dudosos y controvertidos que deben ser determinados por el juez, mediante declaración inequívoca al respecto.

11. **JURISDICCIÓN:** Autoridad. Poder para aplicar las Leyes. Territorio en que un Tribunal ejerce su autoridad. Facultad de decir el derecho y determinar la solución jurídica adecuada para cada supuesto conflictivo concreto, y que corresponde exclusivamente a los Jueces. y Tribunales.

12. **JURISPRUDENCIA:** Doctrina emanada de las resoluciones de los tribunales. En sentido estricto sólo constituye jurisprudencia la doctrina emanada de las resoluciones del Tribunal Supremo en forma reiterada. Según el Art. 1.0 del CC la jurisprudencia complementará el ordenamiento jurídico con la doctrina que de modo reiterado establezca el Tribunal Supremo, al interpretar y aplicar la ley, la costumbre y los principios generales de derecho.

13. **LEGISLACIÓN:** Conjunto de normas positivas que regulan la vida jurídica.

14. **LEGISLACIÓN COMPARADA:** La relativa del Derecho positivo extranjero en general o particularmente relacionado con el Derecho propio.



15. **LEY:** Regla, norma. Disposición emanada del poder legislativo. De acuerdo al artículo 1 C.C. ley *“es una declaración de la voluntad soberana que, manifestada en la forma prescrita por la Constitución, manda, prohíbe o permite”*.
16. **MERCANTIL:** Relativo al tráfico comercial, al comerciante individual o sociedades mercantiles.
17. **MORA:** Retraso culpable en el cumplimiento de las obligaciones. El Art. 1.100 del CC declara que incurren en mora los obligados a entregar o hacer alguna cosa desde que el acreedor les exija judicial o extrajudicialmente el cumplimiento de su obligación. Origina responsabilidad consistente normalmente en el pago de intereses moratorios.
18. **PLAZO:** Espacio de tiempo concedido para realizar un determinado acto. Es legal si lo concede la ley, judicial, el señalado por el Tribunal, y convencional el establecido libremente por las partes.
19. **PRIMERA INSTANCIA:** El primer grado jurisdiccional, en el cual tienen lugar las actuaciones alegatorias y probatorias de las partes, quedando concretada la litis y resuelta.
20. **PRUEBA:** Demostración o justificación de la existencia real de los hechos alegados. Fase o período procesal dirigido a la constatación o verificación de los hechos controvertidos.
21. **PRUEBA PERICIAL:** La constituida por la incorporación a los autos de conocimientos científicos, artísticos o prácticos, emitidos por un perito o tres, al objeto de completar el conocimiento judicial de los hechos. También el informe de academia, colegio o corporación, solicitado judicialmente, cuando la pericia exija operaciones o conocimientos científicos especiales.



22. **RECURSO:** Impugnación de un acuerdo o resolución por quien se considere perjudicado a fin de que, en razón a los motivos alegados se reforme dicha resolución, bien por el órgano que la dictó o por el superior.
23. **RECURSO DE APELACIÓN:** Recurso ordinario y devolutivo para impugnación de resoluciones judiciales ante el Tribunal superior del que la dictó.
24. **SENTENCIA:** Decisión formulada por el juez o tribunal. Por ella se resuelven definitivamente todas las cuestiones planteadas en un proceso civil o criminal.
25. **SENTENCIAS FIRMES:** Reciben este nombre cuando no cabe contra ellas recurso ordinario ni extraordinario, ya por su naturaleza, ya por haber sido consentidos por las partes.
26. **SUBARRENDAR:** Dar o tomar en arriendo una cosa de otro arrendatario de la misma y no del dueño de ella ni de su administrador.
27. **TRIBUNAL:** Lugar donde los jueces administran justicia y pronuncian las sentencias. Jueces y magistrados encargados de administrar justicia.



BIBLIOGRAFÍA

- Altamirano Echeverría, Mario Oscar, Consideraciones Generales a la Ley de Inquilinato, San Salvador, El Salvador, Marzo 1988.
- Brénes Córdova, Alberto. Tratado de las obligaciones y Contratos, Parte Segunda. Imprenta Lenhann, San José 1936.
- Gómez Coronel, Xavier. Manual del Inquilino. Editorial Joaquín Porrúa, S.A. de C.V. México, D.F. 1984.
- Puig Peña, Federico. Tratado de Derecho Civil Español. Tomo IV. Vol. II. Editorial Revista de Derecho Privado, Madrid, 1951
- Sánchez Román, Felipe. Derecho Civil Español Común y Floral. Tomo VII. Estilo Tipográfico "Sucesores de Rivadeveyra". Madrid 1912
- Valencia Zea, Arturo. Derecho Civil. Tomo IV. De los Contratos Editorial Temis Librería. Bogotá, Colombia 1980.
- Licdo. Luis Edgardo Larrama Barahona, Ofrecimiento y Admisión de la Prueba Mediante Objetos en el Juicio Oral.
- Licda. Rosa Estela Hernández Serrano, La Prueba en el Proceso Penal.

LEYES CONSULTADAS

- Constitución de la República de El Salvador. Decreto Legislativo Número 38, publicado en el Diario Oficial Número 234, Tomo 1, con fecha 16 de diciembre de 1983.
- Código Civil. Decreto Ejecutivo con fecha 23 de agosto de 1859 publicado en la Gaceta Oficial número 85, Tomo 8, con fecha 14 de abril de 1860.
- Código de Procedimientos Civiles. Decreto Ejecutivo de fecha 31 de diciembre de 1881, publicado en el Diario Oficial Número. 1, Tomo Número 12, de fecha 01 de enero de 1882.
- Ley de Inquilinato. Decreto Legislativo número 2591, publicado en el Diario Oficial número 35, Tomo 178, de fecha 18 de febrero de 1958

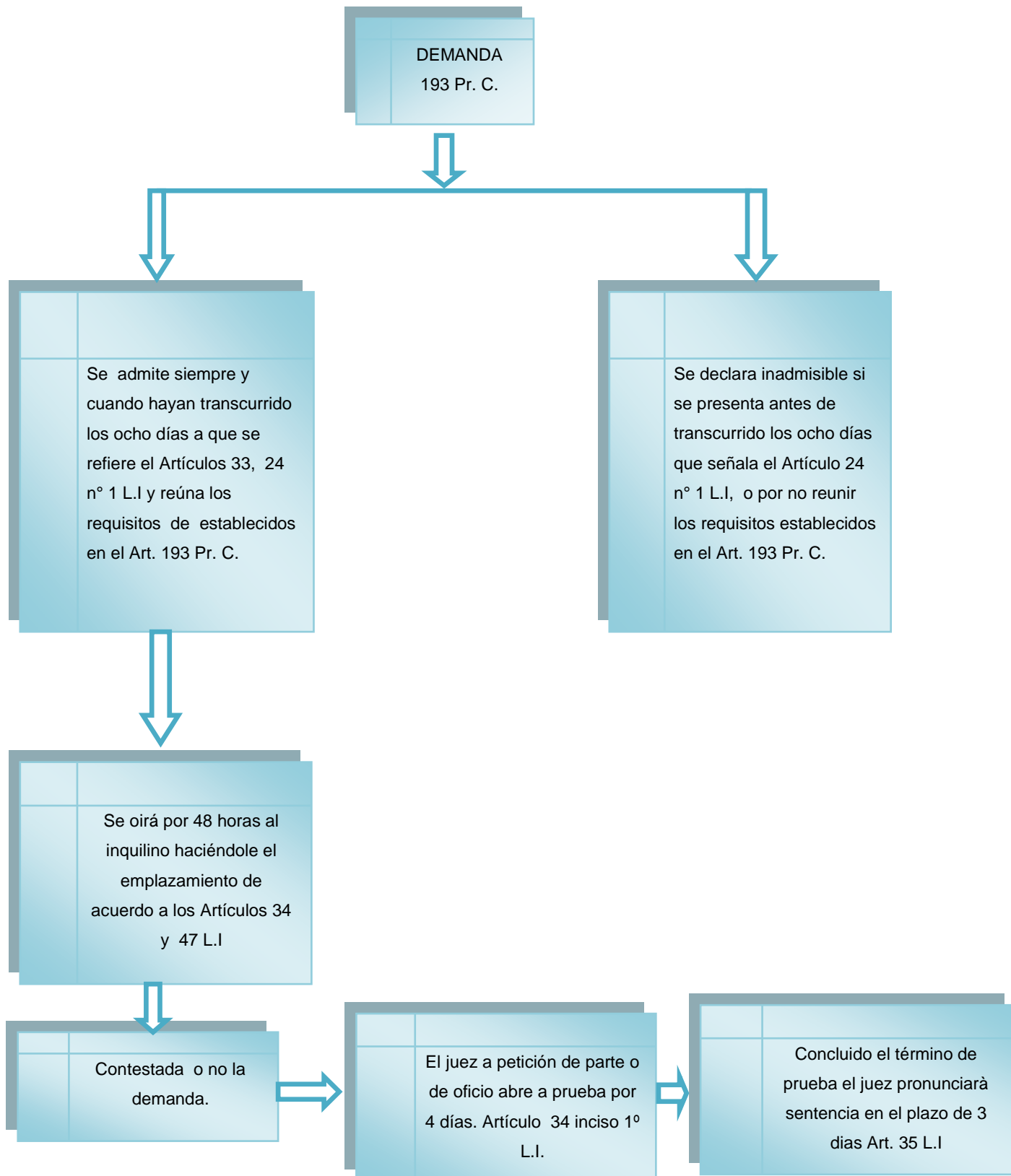


- Código Procesal Civil y Mercantil. Decreto Legislativo Número 702, publicado en el Diario Oficial Número 224, Tomo 381, con fecha de 27 de noviembre de 2008.
- Decreto Legislativo Número 372, publicado en el Diario Oficial Número 100, Tomo 387, sobre la Creación y Transformación de Juzgados que serán competentes para conocer de los procesos a que se refiere el Código Procesal Civil y Mercantil, con fecha de 27 de mayo de 2010
- Convención Americana sobre Derechos Humanos (Pacto de San José, OEA 1969). Ratificado por Decreto Legislativo Número 319 del 30 de mayo de 1995, publicado en el Diario Oficial Número 82, Tomo 327 del 5 de mayo 1995.
- Declaración Universal de Derechos Humanos

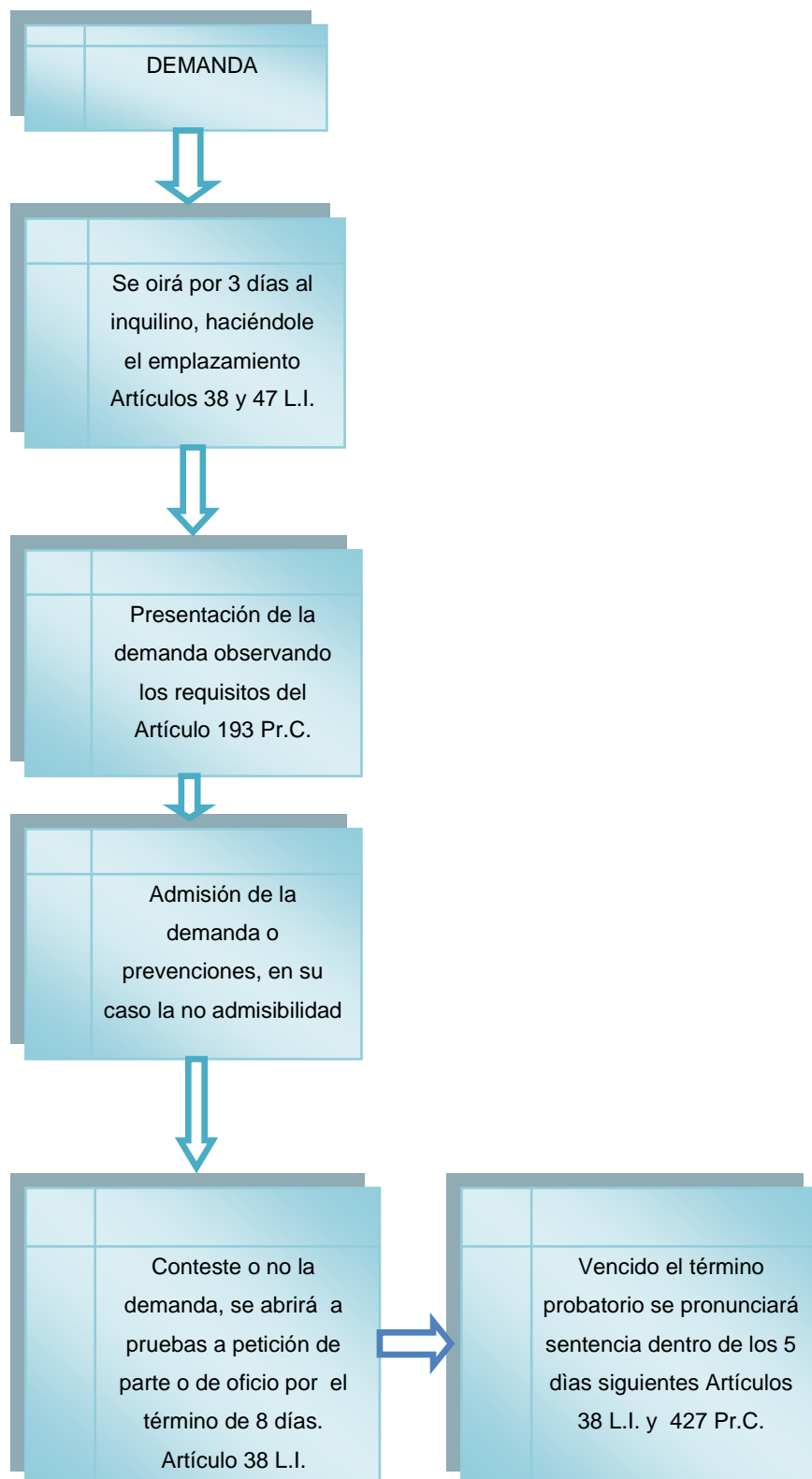
ANEXOS



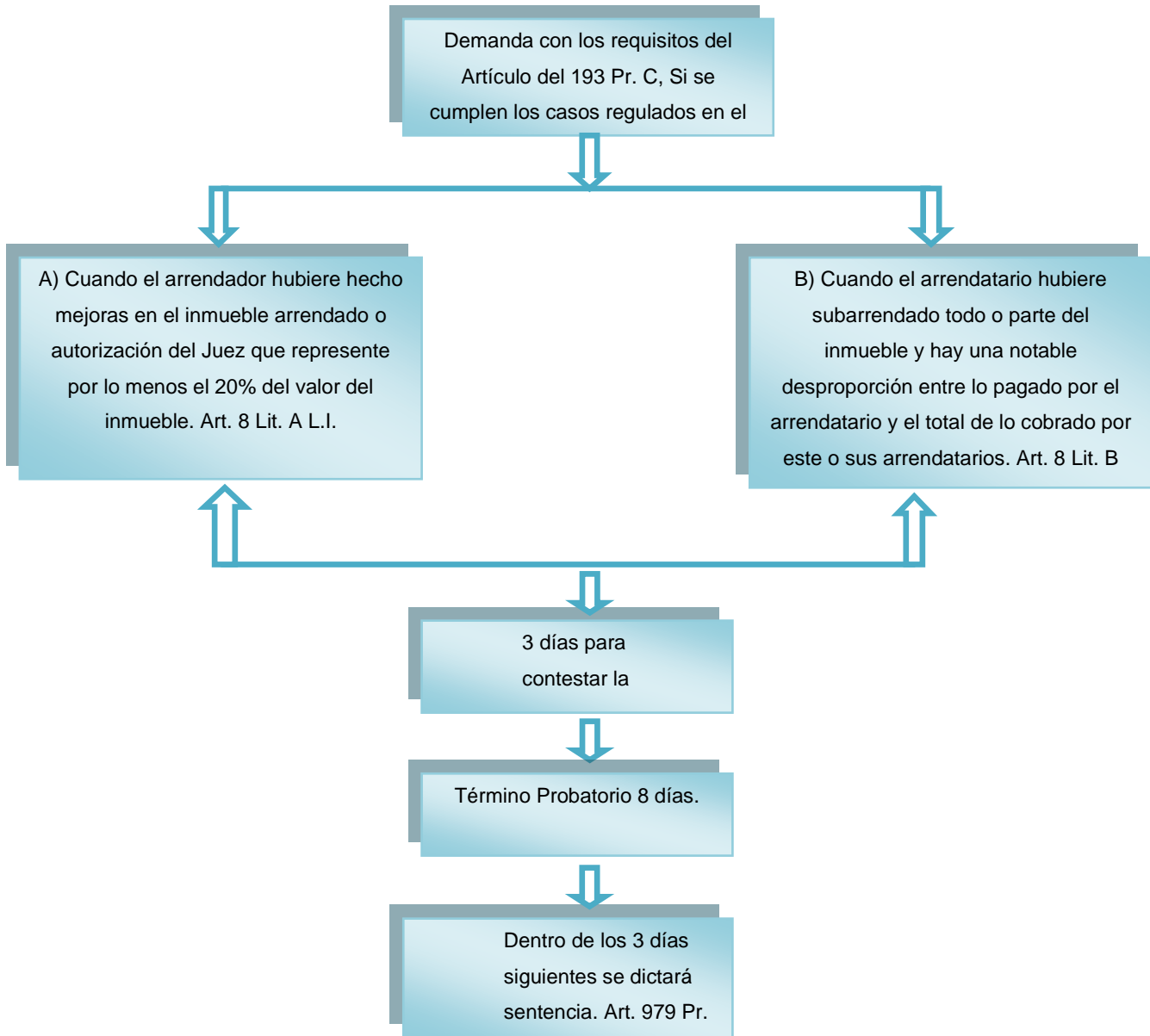
ANEXO 1 JUICIO DE DESOCUPACIÓN POR CAUSA DE MORA



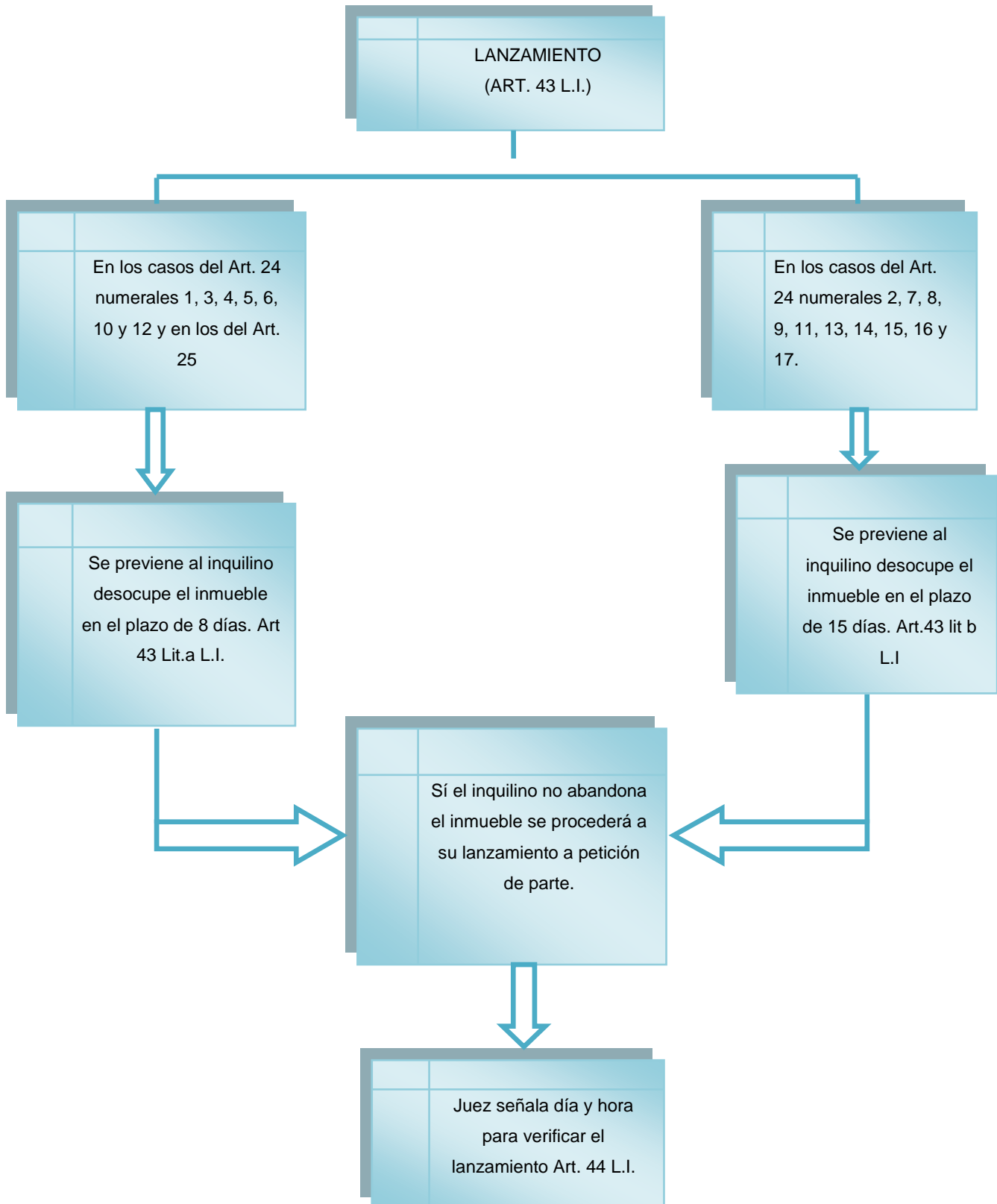
ANEXO 2: JUICIO DE DESOCUPACIÓN POR LAS DEMAS CAUSALES



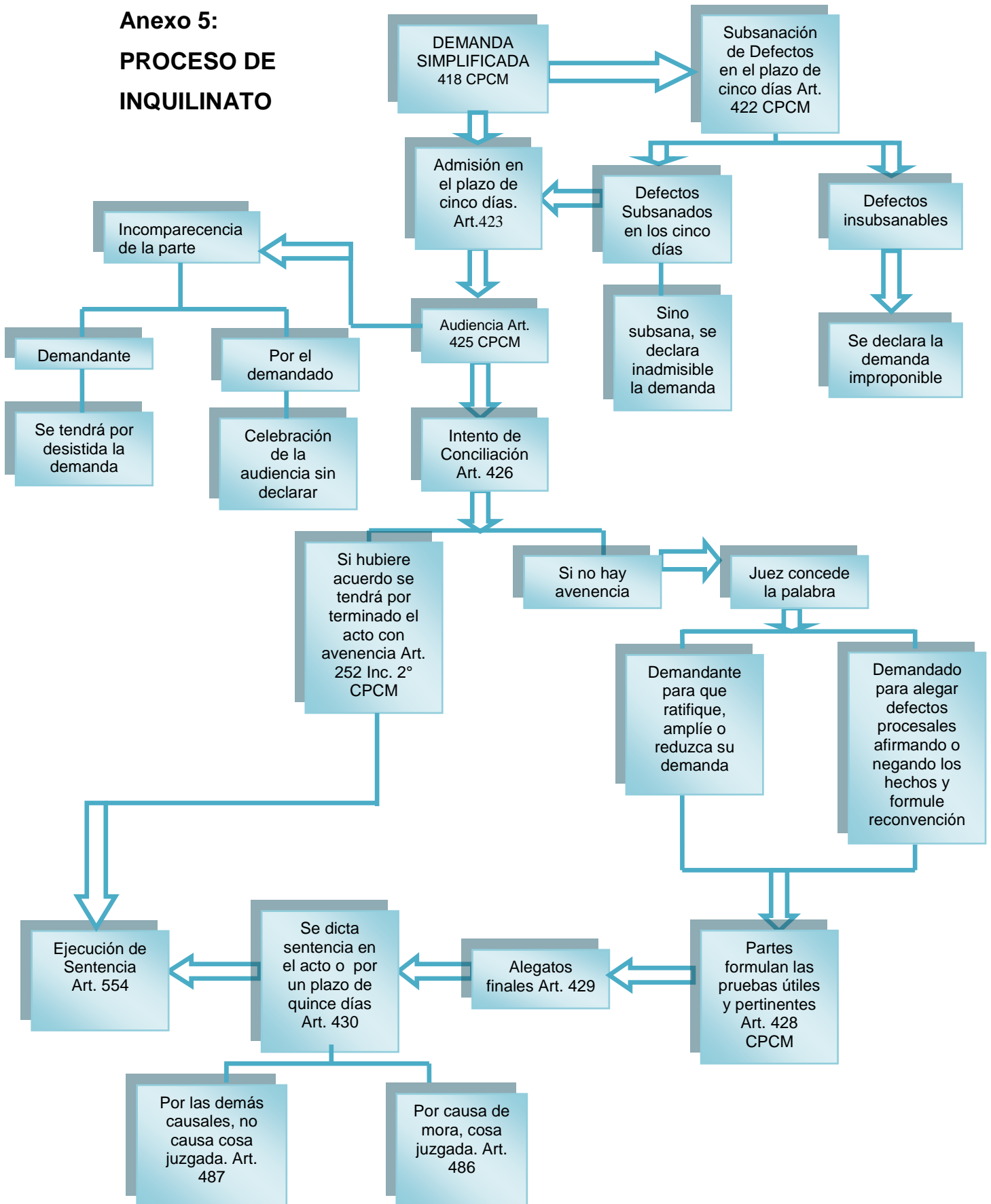
ANEXO 3: PROCEDIMIENTO PARA EL AUMENTO DEL CÁNON



ANEXO 4: PROCEDIMIENTO PARA EL LANZAMIENTO



**Anexo 5:
PROCESO DE
INQUILINATO**



Anexo 6

CUADRO COMPARATIVO

SEMEJANZAS ENTRE LA LEY DE INQUILINATO Y EL CODIGO PROCESAL CIVIL Y MERCANTIL

LEY DE INQUILINATO Y CODIGO PROCESAL CIVIL Y MERCANTIL
Continúan las mismas causales de extinción del contrato de arrendamiento (Art. 477 CPCM y 24 y 25 L.I.)
Contemplan el desahucio (Art. 482 CPCM y Art. 3 L.I.)
Procede el sobreseimiento (Art. 480 CPCM y Art. 37 L.I.)
El subarrendatario puede intervenir como Coadyuvante del demandado (Art. 484 CPCM y 50 inc. 2. L.I.)
El proceso de lanzamiento sigue siendo el mismo (Art. 43 y sigs. L.I.)
Se mantiene el término de gracia para el demandante para poder interponer la demanda cuando sea la desocupación por causa de mora (Art. 477 CPCM y Art. 24 numeral 1 L.I.)
En caso de desocupación por obras en el inmueble como medio de prueba se presentará un plano completo debidamente aprobado de las obras a realizarse (art. 481 CPCM y art. 40 inc. 1. L.I.)
Puede realizarse el pago en consignación (Art. 481 CPCM y Art. 26 inciso 2. L.I.)
El inquilino deberá notificar a sus subarrendatarios sobre la demanda interpuesta (Art. 483 CPCM y Art. 50 L.I.)

Anexo 7

DIFERENCIAS ENTRE LA LEY DE INQUILINATO Y EL CÓDIGO PROCESAL CIVIL Y MERCANTIL

LEY DE INQUILINATO	CÓDIGO PROCESAL CIVIL Y MERCANTIL
Alcance de la ley: vivienda, establecimiento comercial o industrial, centro educativos dependientes del Ministerio de Educación, oficinas públicas y profesionales. Art. 1 L.I.	Alcance de la ley: únicamente para vivienda. Art. 478 CPCM.
Competencia: está a cargo de los juzgados 1º y 2º de inquilinato, juzgados de lo laboral e inquilinato, los juzgados de lo civil o en su defecto los juzgados de paz. Art. 30 L.I. y 18 L.O.J.	Competencia: jueces de primera instancia donde se encuentre ubicado el bien, excluyéndose la competencia a los juzgados de lo laboral e inquilinato Art. 478 CPCM
No contempla la acumulación de procesos.	Contempla la acumulación de procesos. Art. 479 CPCM.
Se establecen diferentes procedimientos para las causales reguladas en esta ley. Art. 30 y sigs. L.I.	Se seguirá un mismo proceso cualquiera que sea la causal de terminación o sea se sustanciará conforme al proceso abreviado. Art. 478 y 418 y sigs. C.P.C.M.
Únicamente procede el Recurso de Revisión. Art. 54-A L.I.	Proceden todos los recursos establecidos para el Proceso Abreviado. Arts. 501 y sigs. C.P.C.M.
No ha lugar el Principio de Oralidad.	La novedad que presenta el C.P.C.M., es la introducción de la oralidad en los juicios civiles y mercantiles. Art. 8 C.P.C.M.
Los efectos de la sentencia en todos los juicios produce efectos de cosa juzgada	Únicamente produce efectos de cosa juzgada, la sentencia emitida en los procesos por las demás causales de extinción del contrato. (Art. 487 C.P.C.M.)

**UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR
FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA DE OCCIDENTE
DEPARTAMENTO DE CIENCIAS JURIDICAS
TRABAJO DE GRADUACIÓN PARA OPTAR AL GRADO
DE LICENCIADA EN CIENCIAS JURÍDICAS**



ENTREVISTA

TEMA:

**“LOS PROCESOS DE INQUILINATO BAJO LA PERSPECTIVA DEL CÓDIGO
PROCESAL CIVIL Y MERCANTIL”**

OBJETIVO:

CONOCER A PROFUNDIDAD LA OPINIÓN DE UNA PARTE IMPORTANTE DE LA COMUNIDAD JURÍDICA, RESPECTO A LOS NUEVOS PROCESOS DE INQUILINATO QUE SE TRAMITAN EN LOS NUEVOS JUZGADOS DE LO CIVIL Y MERCANTIL.

SALUDO:

DESEANDOLE ÉXITO EN SUS LABORES COTIDIANAS Y A LA VEZ SOLICITARLE SU VALIOSA COLABORACIÓN PARA RESOLVER EL CUESTIONARIO QUE LE SERÁ PROPORCIONADO SOBRE LOS PROCESOS DE INQUILINATO.

GENERALES:

NOMBRE DEL ENTREVISTADO: _____

INSTITUCIÓN: _____

NOMBRE DEL ENTREVISTADOR: _____

LUGAR Y FECHA: _____

INDICACIÓN: Conteste las siguientes interrogantes que a continuación se le presentan.

CUESTIONARIO

1. ¿Cuáles son las diferencias y semejanzas que presenta el proceso de inquilinato que regula el Código Procesal Civil y Mercantil en comparación al procedimiento establecido en la Ley de Inquilinato?

2. ¿Existen semejanzas o diferencias entre las causales establecidas en los artículos 24 y 25 de la ley de inquilinato en comparación con las del Código Procesal Civil y Mercantil?

3. ¿Existen o no diferencias de competencia en cuanto a la aplicación de la ley de inquilinato de inquilinato o el código procesal civil y mercantil con relación a la causal

de terminaci3n del contrato de arrendamiento por mora o por la realizaci3n de obras en el inmueble?

4. ¿Por qu3 la sentencia que se dicta en los procesos de desocupaci3n por causa de mora no produce efectos de cosa juzgada?

5. La Ley de Inquilinato de 1958, se~alaba que en los procesos de inquilinato solamente admiti3a el Recurso de Revisi3n. ¿Cu3l es la ventaja de que en el C3digo Procesal Civil y Mercantil se ampliaran al de revocatoria, apelaci3n y casaci3n?

6. ¿Cuáles son las modificaciones que se han introducido en el proceso de inquilinato en el Código Procesal Civil y Mercantil en comparación con el antiguo proceso regulado en la Ley de Inquilinato?

7. ¿Cuáles son las diferencias que se presentan respecto a la pertinencia e idoneidad en la aportación de las pruebas en materia de Inquilinato en comparación con el procedimiento de la ley de inquilinato?

8. ¿Cuál es la estructura, etapas o fases del proceso de inquilinato regulado en el Código Procesal Civil y Mercantil?

9. ¿Cuál es la razón o fundamento que se toma en consideración para tramitar únicamente el Proceso de Terminación del Contrato de arrendamiento para vivienda bajo las reglas del proceso abreviado?

10. ¿Cuáles son las características especiales que han sido introducidas en el Proceso de Inquilinato establecido en el Código Procesal Civil y Mercantil?

**UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR
FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA DE OCCIDENTE
DEPARTAMENTO DE CIENCIAS JURIDICAS
TRABAJO DE GRADUACIÓN PARA OPTAR AL GRADO
DE LICENCIADA EN CIENCIAS JURÍDICAS**

ENCUESTA



A

TEMA:

**“LOS PROCESOS DE INQUILINATO BAJO LA PERSPECTIVA DEL CÓDIGO
PROCESAL CIVIL Y MERCANTIL”**

OBJETIVO:

CONOCER A PROFUNDIDAD LA OPINIÓN DE UNA PARTE IMPORTANTE DE LA COMUNIDAD JURÍDICA, RESPECTO A LOS NUEVOS PROCESOS DE INQUILINATO QUE SE TRAMITAN EN LOS NUEVOS JUZGADOS DE LO CIVIL Y MERCANTIL.

SALUDO:

DESEANDOLE ÉXITO EN SUS LABORES COTIDIANAS Y A LA VEZ SOLICITARLE SU VALIOSA COLABORACIÓN PARA RESOLVER EL CUESTIONARIO QUE LE SERÁ PROPORCIONADO SOBRE LOS PROCESOS DE INQUILINATO.

GENERALES:

CARGO QUE DESEMPEÑA: _____

INSTITUCIÓN: _____

NOMBRE DEL ENCUESTADOR: _____

LUGAR Y FECHA: _____

INDICACIÓN: De las siguientes interrogantes que se le plantean marque con una “X” la ó las casillas que considere correctas.

1. De los siguientes principios ¿Cuáles se aplica al proceso de inquilinato?

- Principio de legalidad
- Principio de concentración
- Principio de oralidad
- Principio de inmediación.
- Principio de Indubio Pro Reo.
- Principio de celeridad.
- Principio de validez.
- Ninguno de los anteriores

2. De las siguientes causales de terminación de contrato de arrendamiento, ¿Cuáles se encuentran establecidas en el Código Procesal Civil y Mercantil?

- Desocupación por causa de mora
- Desocupación por obras en el inmueble
- Desocupación por incendios provocados
- Ninguna de las anteriores

3. ¿cuáles son los jueces competentes para conocer de los procesos de inquilinato, según el Código Procesal Civil y Mercantil?

- Juez de lo Laboral

- Juez de lo Civil
- Juez de lo Mercantil
- Juez de lo Civil y Mercantil
- Juez de Paz

4. ¿Cuál de los siguientes recursos son los que se utilizan en el Proceso de Inquilinato regulado en el Código Procesal Civil y Mercantil?

- Recurso de Apelación
- Recurso de Revocatoria
- Recurso de Casación
- Recurso de Explicación
- Recurso de Revisión

5. ¿Ha tenido conocimiento de las modificaciones que se han experimentado los procesos de inquilinato regulados en el código procesal civil y mercantil?

- Si
- No

6. De las siguientes modificaciones se han introducido en el proceso de Inquilinato regulado en el Código Procesal Civil y Mercantil ¿cuáles son esas modificaciones?

La oralidad

Modernización de la Ley Procesal

Sustracción de la parte adjetiva regulada en la Ley de Inquilinato

Celeridad procesal

7. ¿Ha presentado variantes el Código Procesal Civil y Mercantil, en cuanto al procedimiento se refiere con respecto a la ley de inquilinato?

En la demanda

En las excepciones

Sentencia

Emplazamiento

Celebración de la Audiencia

Todas las anteriores

Ninguna de las anteriores

8. ¿Bajo cual de los siguientes procesos se tramita el proceso de inquilinato del código procesal civil y mercantil?

Proceso común

- | | |
|---------------------------|--------------------------|
| Proceso Abreviado | <input type="checkbox"/> |
| Proceso Monitorio | <input type="checkbox"/> |
| Ejecución Dineraria | <input type="checkbox"/> |
| Juicio Ejecutivo | <input type="checkbox"/> |
| Ninguno de los anteriores | <input type="checkbox"/> |

9. ¿Ha tenido conocimiento de las características especiales del proceso de inquilinato de la normativa procesal civil y mercantil salvadoreña?

- | | |
|----|--------------------------|
| Si | <input type="checkbox"/> |
| No | <input type="checkbox"/> |

10. De las características que se apuntan posteriormente ¿cuáles se observan en el proceso de inquilinato establecido en el Código Procesal Civil y Mercantil con relación a los procedimientos regulados en la ley de inquilinato?

- | | |
|-----------|--------------------------|
| Novedoso | <input type="checkbox"/> |
| Escrito | <input type="checkbox"/> |
| Dinámico | <input type="checkbox"/> |
| Singular | <input type="checkbox"/> |
| Burócrata | <input type="checkbox"/> |
| Efectivo | <input type="checkbox"/> |

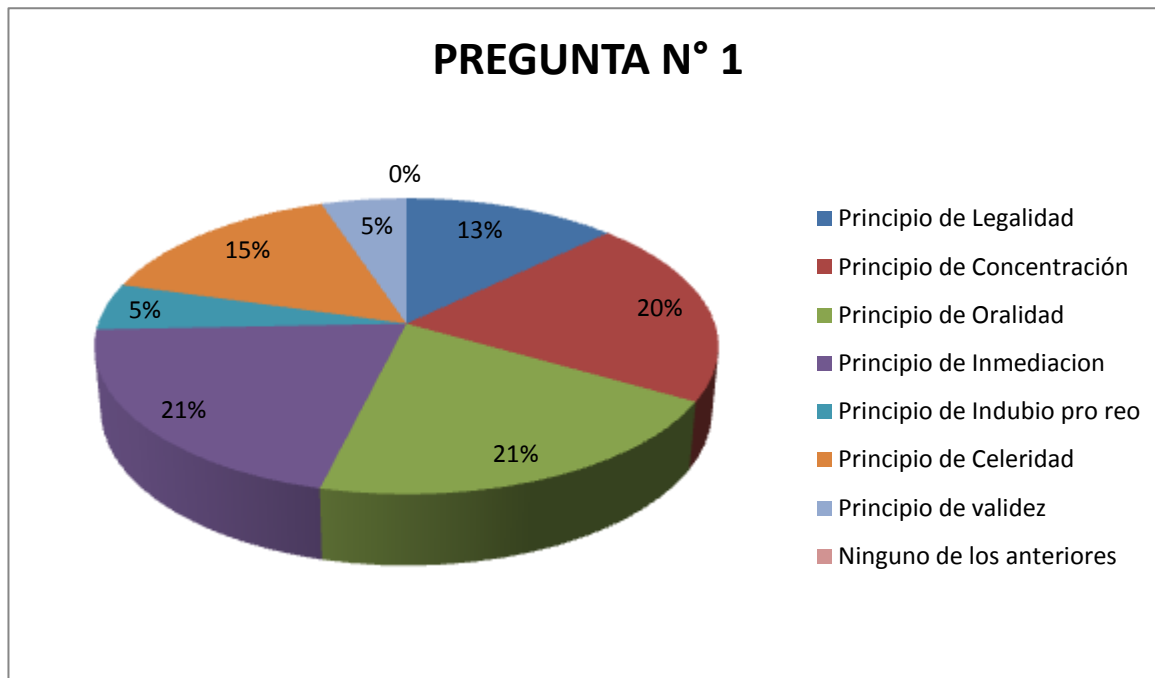
Rápido

Ninguna de las anteriores

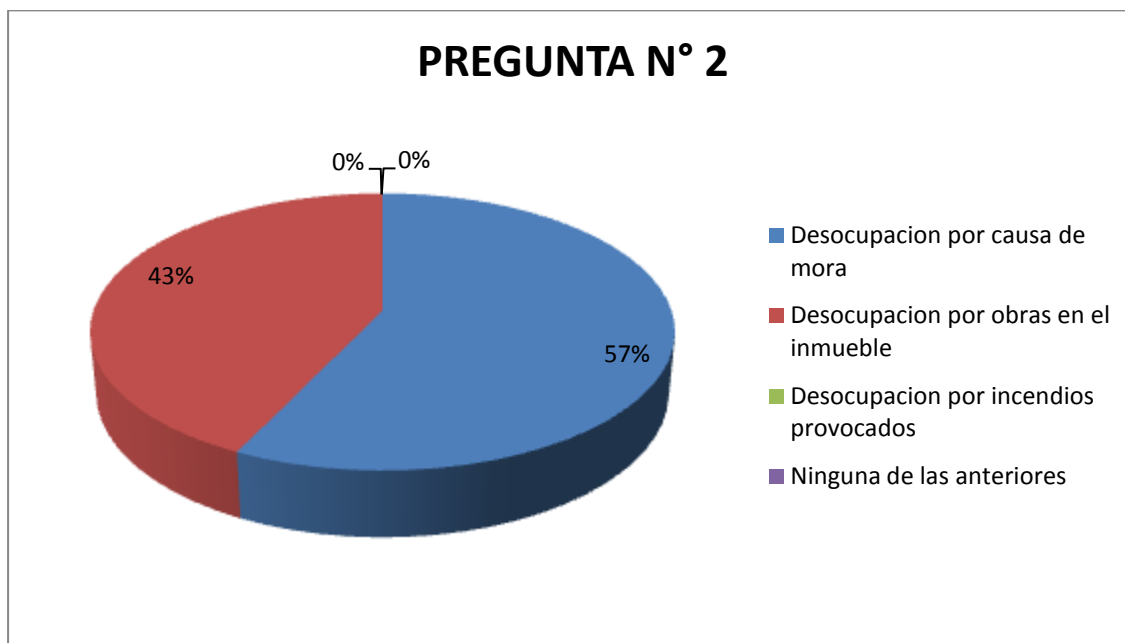
Todas las características anteriores

ESTADÍSTICAS DE RESULTADOS DE ENCUESTAS

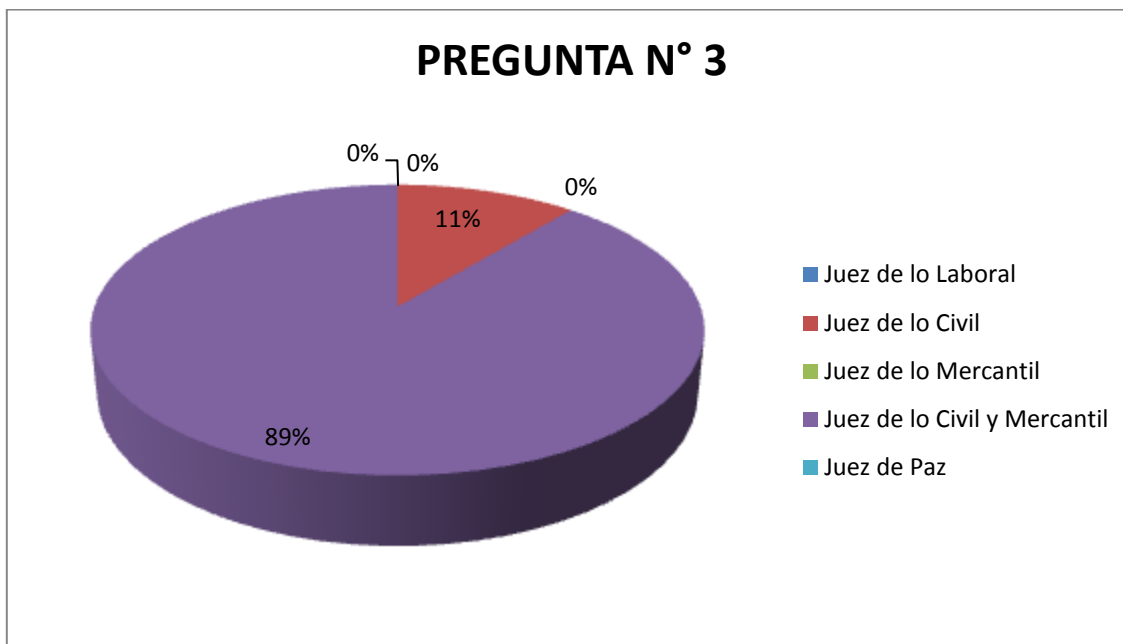
1. De los siguientes principios ¿Cuáles se aplica al proceso de inquilinato?



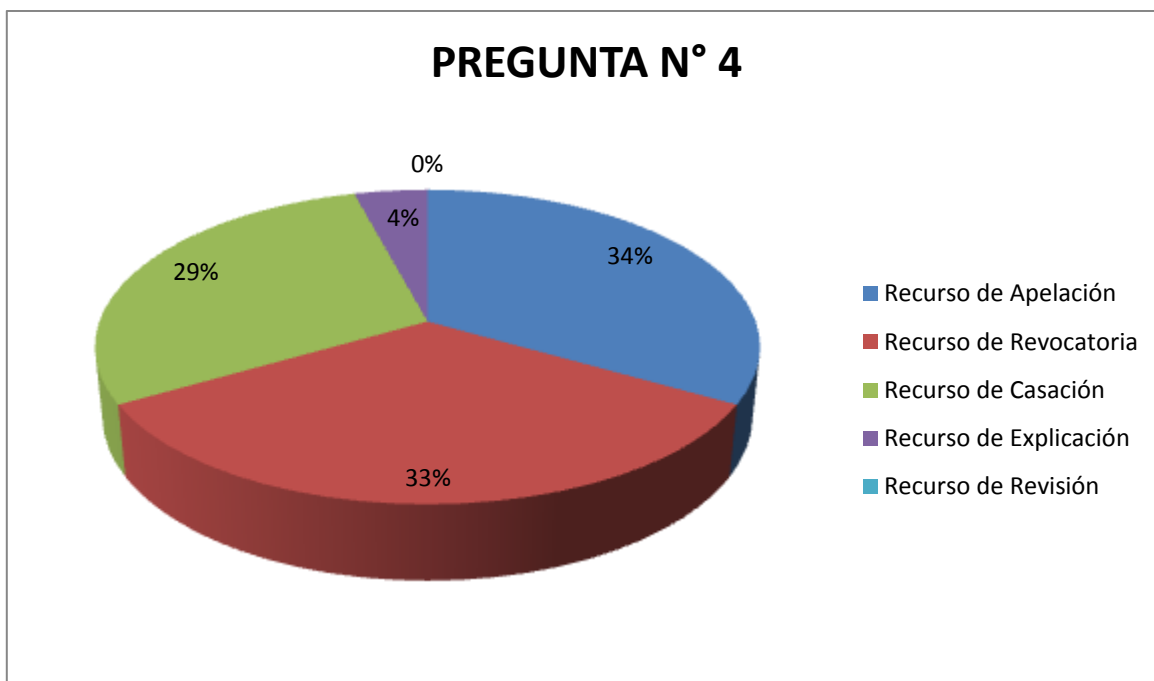
2. De las siguientes causales de terminación de contrato de arrendamiento, ¿Cuáles se encuentran establecidas en el Código Procesal Civil y Mercantil?



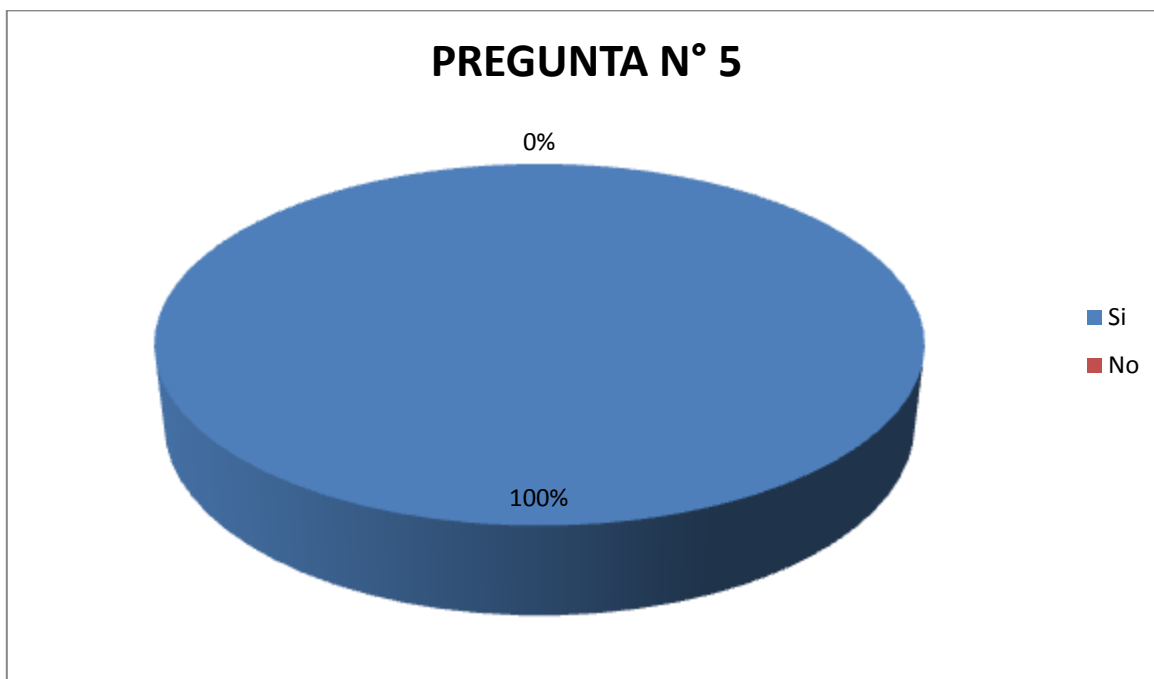
3. ¿cuáles son los jueces competentes para conocer de los procesos de inquilinato, según el Código Procesal Civil y Mercantil?



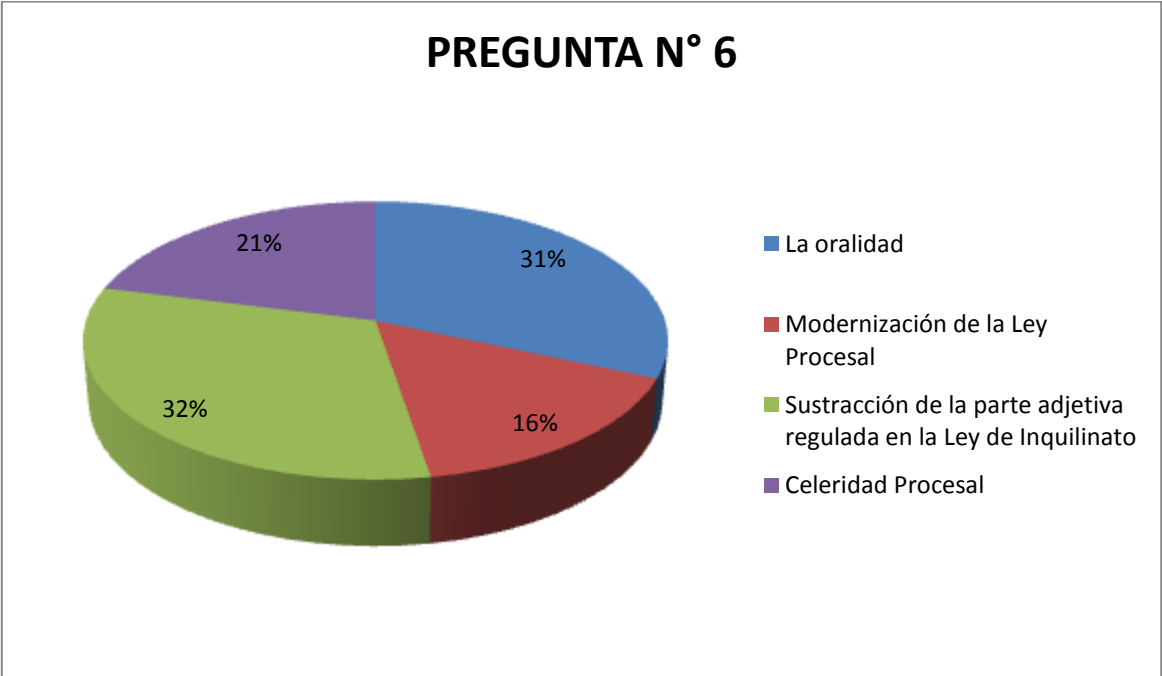
4. Según su opinión de los siguientes recursos que se presentan a continuación, ¿Cuáles pueden ser utilizados, según el caso, en la legislación procesal civil y mercantil?



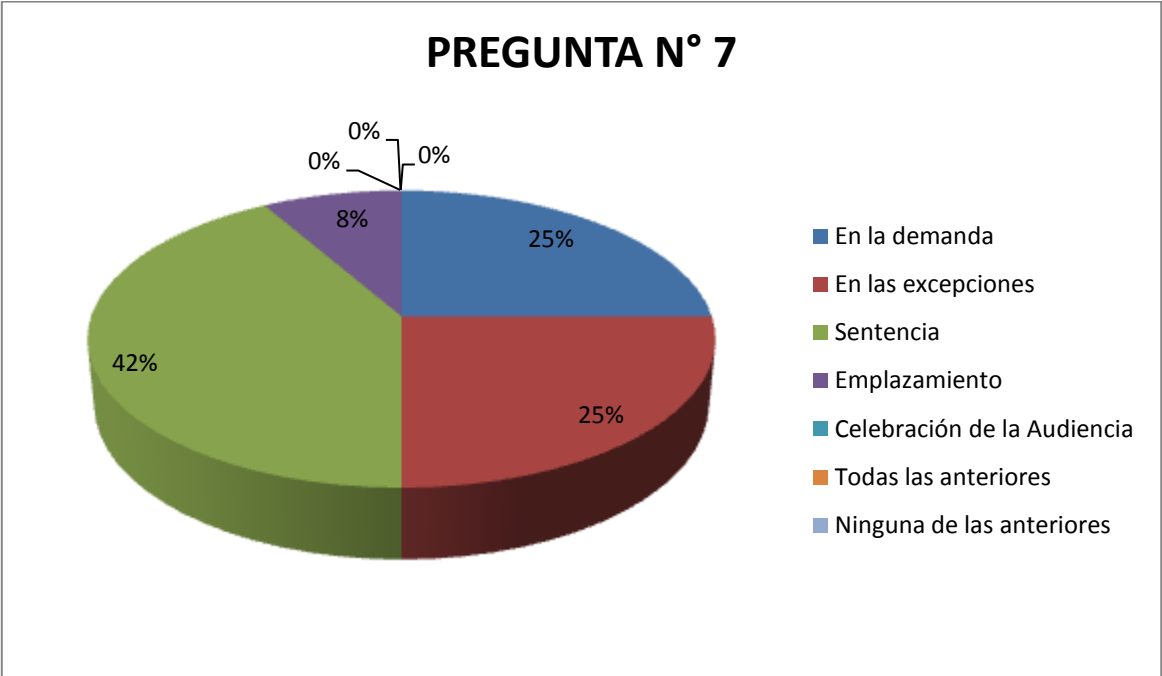
5. ¿Ha tenido conocimiento de las modificaciones que se han experimentado los procesos de inquilinato regulados en el Código procesal Civil y Mercantil?



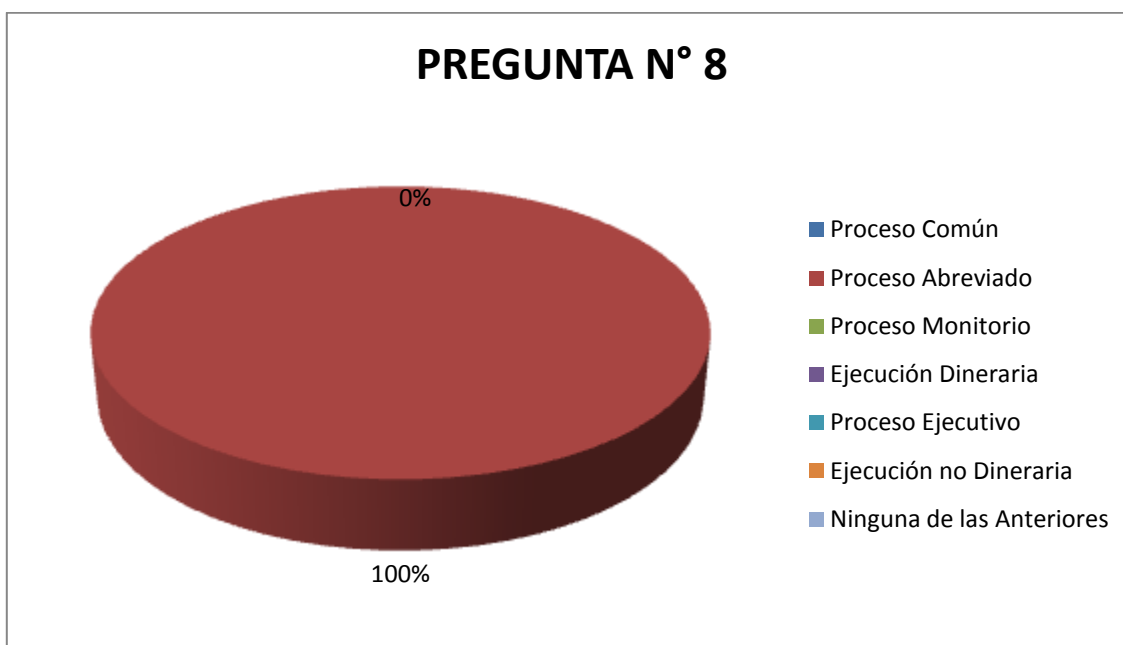
6. De las siguientes alternativas que se presentan a continuación ¿Cuál o cuáles considera pertinentes o que han sido incluidas en el proceso de inquilinato?



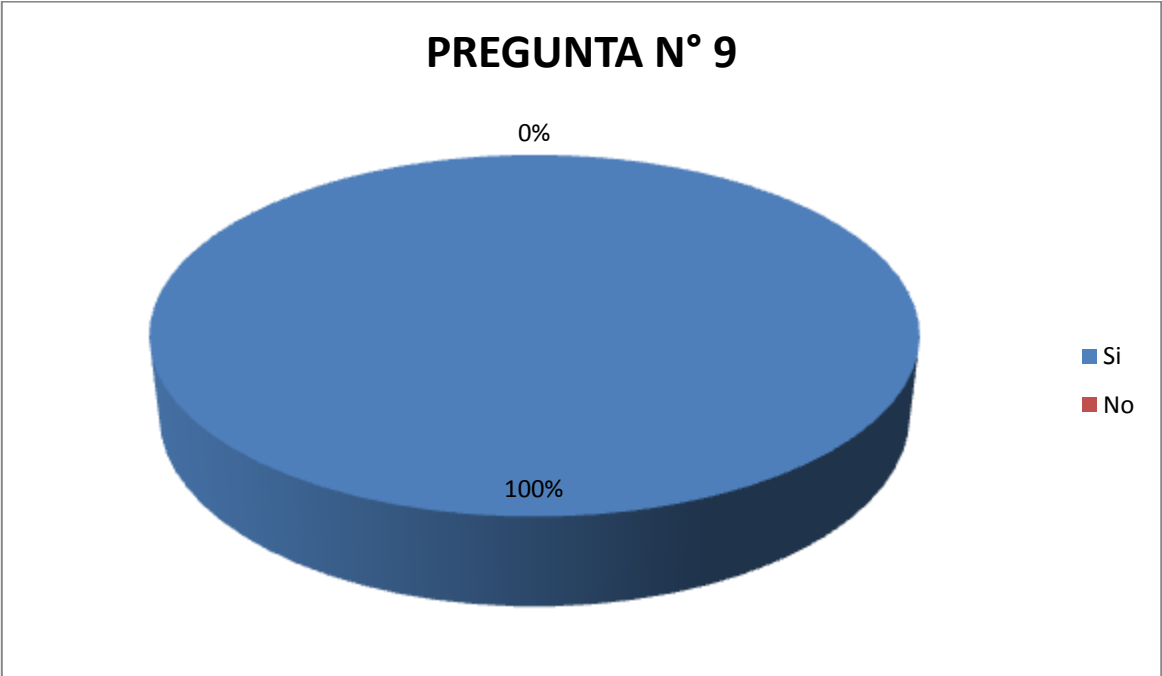
7. con base a las siguientes variables que se presentan a continuación, ¿Cuáles considera, según su opinión, que son las variantes que han sido introducidos en el Código Procesal Civil y Mercantil, en contraste con la Ley de Inquilinato?



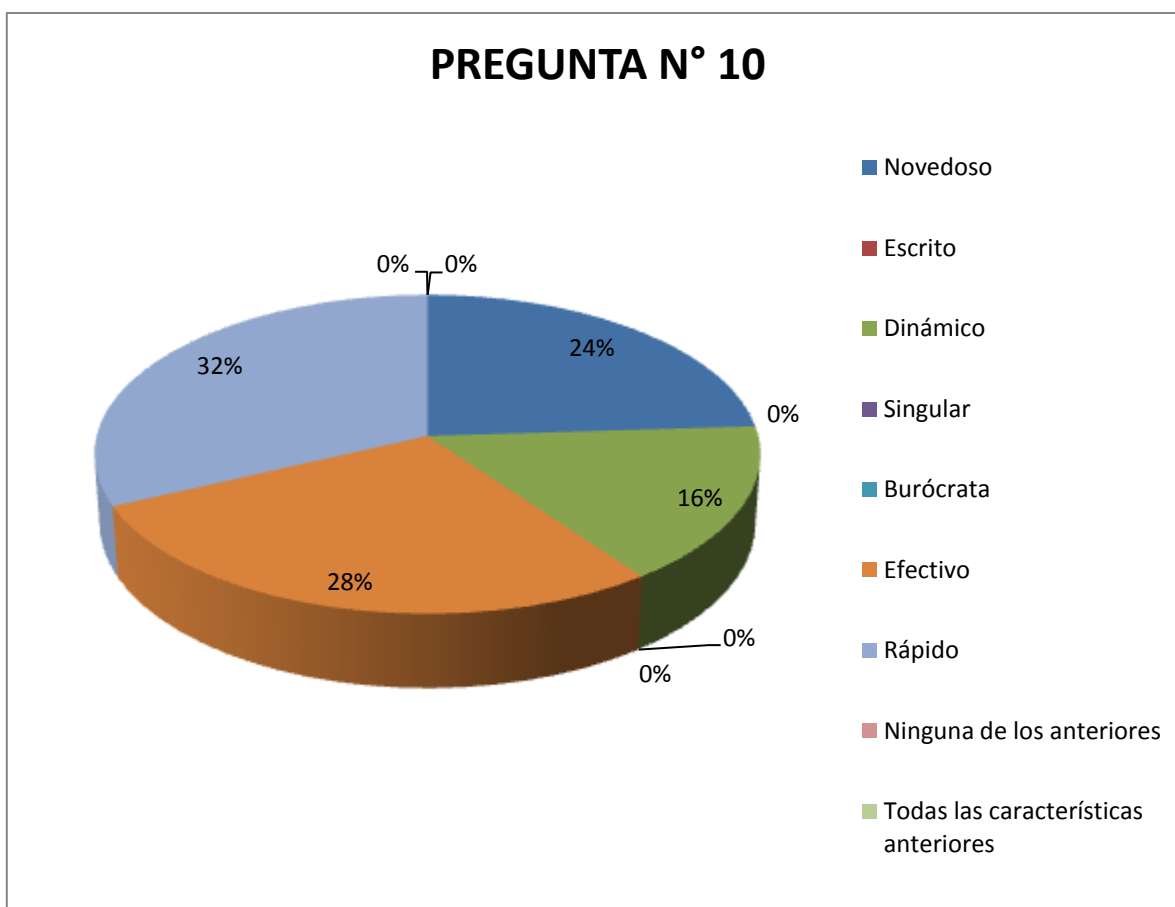
8. De los siguientes procesos regulados en el Código Procesal Civil y Mercantil
¿Cuál de ellos es el pertinente para tramitar los conflictos en materia de inquilinato?



9. ¿Ha tenido conocimiento de las características especiales del proceso de inquilinato de la normativa Procesal Civil y Mercantil salvadoreña?



10. De las características que se apuntan posteriormente ¿cuáles se observan en el proceso de inquilinato establecido en el Código Procesal Civil y Mercantil con relación a los procedimientos regulados en la ley de inquilinato?



MATRICES DE LA RECOLECCIÓN DE DATOS

OBJETIVO GENERAL	ENTREVISTA		ENCUESTA	
	INDICADOR	INTERROGANTES	INDICADOR	INTERROGANTES
<p>Establecer las diferencias y semejanzas existentes entre el proceso de terminación del contrato de arrendamiento por las causales establecidas en los artículos 24 y 25 de la ley de inquilinato de 1958 en comparación con lo estatuido en la nueva legislación procesal civil y mercantil.</p>	<p>Las diferencias y semejanzas entre el proceso de terminación del Contrato de arrendamiento, regulado en el Código Procesal Civil y Mercantil en relación a lo establecido a la Ley de Inquilinato.</p>	<p>NÚMERO 1 ¿Cuáles son las diferencias y semejanzas que presenta el proceso de inquilinato que regula el Código Procesal Civil y Mercantil en comparación al procedimiento establecido en la Ley de Inquilinato?</p>	<p>Las diferencias y semejanzas entre el proceso de inquilinato del Código Procesal Civil y Mercantil en relación a lo establecido a la Ley de Inquilinato.</p>	<p>NÚMERO 1 De los siguientes principios ¿Cuáles se aplica al proceso de inquilinato?</p> <p>Principio de legalidad</p> <p>Principio de concentración</p> <p>Principio de oralidad</p> <p>Principio de intermediación.</p> <p>Principio de Indubio Pro Reo.</p> <p>Principio de celeridad.</p> <p>Principio de validez.</p>
	<p>Las causales establecidas en los artículos 24 y 25 de la ley de inquilinato de 1958 en comparación con lo estatuido en la nueva legislación procesal civil y mercantil.</p>	<p>NÚMERO 2 ¿Existen semejanzas o diferencias entre las causales establecidas en los artículos 24 y 25 de la ley de inquilinato en comparación con las del Código Procesal Civil y Mercantil?</p>	<p>Las causales establecidas en los artículos 24 y 25 de la ley de inquilinato de 1958 en comparación con lo estatuido en la nueva legislación procesal civil y mercantil.</p>	<p>NÚMERO 2 ¿Cuáles de las siguientes causales de terminación de contrato de arrendamiento se encuentran establecidas en el Código Procesal Civil y Mercantil?</p> <p>Desocupación por causa de mora.</p> <p>Desocupación por obras en el</p>

				<p>inmueble.</p> <p>Desocupación por incendios provocados.</p> <p>Ninguna de las anteriores</p>
OBJETIVO ESPECÍFICO	ENTREVISTA		ENCUESTA	
	INDICADOR	INTERROGANTES	INDICADOR	INTERROGANTES
<p>Comparar el proceso de inquilinato en la Ley de Inquilinato en relación a la Competencia, en los procesos de desocupación por causa de mora y desocupación por obras en el inmueble señalados en el código procesal civil y mercantil.</p>	<p>Identificar la competencia regulada en la ley de inquilinato en comparación con el código procesal civil y mercantil, con relación a los procesos cuya pretensión sea la desocupación del inmueble por mora y desocupación por obras en el inmueble.</p>	<p>NÚMERO 3</p> <p>¿Existen o no diferencias de competencia en cuanto a la aplicación de la ley de inquilinato de inquilinato o el código procesal civil y mercantil con relación a la causal de terminación del contrato de arrendamiento por mora o por la realización de obras en el</p>	<p>Identificar la competencia regulada en la ley de inquilinato en comparación con el código procesal civil y mercantil, con relación a los procesos cuya pretensión sea la desocupación del inmueble por mora y desocupación por obras en el inmueble.</p>	<p>NÚMERO 3</p> <p>¿Cuáles son los jueces competentes para conocer de los procesos de inquilinato, según el Código Procesal Civil y Mercantil?</p> <p>Juez de lo Laboral</p> <p>Juez de lo civil</p>

		<p>inmueble?</p> <p>NÚMERO 4 ¿Por qué la sentencia que se dicta en los procesos de desocupación por causa de mora no produce efectos de cosa juzgada?</p> <p>NÚMERO 5 La Ley de Inquilinato de 1958, señalaba que en los procesos de inquilinato solamente admitía el Recurso de Revisión. ¿Cuál es la ventaja de que en el Código Procesal Civil y Mercantil se ampliaran al de revocatoria, apelación y casación?</p>		<p>Juez de lo mercantil</p> <p>Juez de lo civil y Mercantil</p> <p>Juez de Paz</p> <p>NÚMERO 4 ¿Cuál de los siguientes recursos son los que se utilizan en el Proceso de Inquilinato regulado en el Código Procesal Civil y Mercantil?</p> <p>Recurso de Apelación.</p> <p>Recurso de Revocatoria.</p> <p>Recurso de Casación</p> <p>Recurso de Explicación.</p> <p>Recurso de Revisión.</p>
--	--	---	--	---

OBJETIVO ESPECIFICO	ENTREVISTA		ENCUESTA	
	INDICADOR	INTERROGANTES	INDICADOR	INTERROGANTES
Efectuar un análisis técnico-jurídico de los Procesos de Inquilinato en el Código Procesal Civil y Mercantil para determinar las modificaciones que se han realizado al procedimiento establecido en la Ley de Inquilinato.	Análisis técnico-jurídico y modificaciones de los procesos de inquilinato en el código procesal civil y mercantil.	<p>NÚMERO 6</p> <p>¿Cuáles son las modificaciones que se han introducido en el proceso de inquilinato en el Código Procesal Civil y Mercantil en comparación con el antiguo proceso regulado en la Ley de Inquilinato?</p> <p>NÚMERO 7</p> <p>¿Cuáles son las diferencias que se presentan respecto a la pertinencia e idoneidad en la aportación de las pruebas en materia de Inquilinato en comparación con el procedimiento de la ley de inquilinato?</p>	Análisis técnico-jurídico y modificaciones de los procesos de inquilinato en el código procesal civil y mercantil.	<p>NÚMERO 5</p> <p>¿Ha tenido conocimiento de las modificaciones que se han experimentado los procesos de inquilinato regulados en el código procesal civil y mercantil?</p> <p>Si</p> <p>No</p> <p>NÚMERO 6</p> <p>¿Indique cuáles de las siguientes modificaciones se han introducido en el proceso de Inquilinato regulado en el Código Procesal Civil y Mercantil?</p> <p>La oralidad.</p> <p>Modernización de la Ley Procesal.</p> <p>Sustracción de la parte djetiva regulada en la Ley de Inquilinato.</p> <p>Celeridad procesal.</p>

OBJETIVO ESPECIFICO	ENTREVISTA		ENCUESTA	
	INDICADOR	INTERROGANTES	INDICADOR	INTERROGANTES
Esquematizar los Procesos de Inquilinato establecidos en la Ley de Inquilinato de 1958 con relación al Código Procesal Civil y Mercantil para detectar semejanzas y diferencias entre ambos.	Estructura de los procesos de inquilinato en la legislación salvadoreña.	<p>NÚMERO 8</p> <p>¿Cuál es la estructura, etapas o fases del proceso de inquilinato regulado en el Código Procesal Civil y Mercantil?</p>	Estructura de los procesos de inquilinato en la legislación salvadoreña.	<p>NÚMERO 7</p> <p>¿Ha presentado variantes el Código Procesal Civil y Mercantil, en cuanto al procedimiento se refiere con respecto a la ley de inquilinato?</p> <p>En la demanda. En las excepciones. Sentencia. Emplazamiento. Celebración de la Audiencia. Todas las anteriores. Ninguna de las anteriores.</p> <p>NÚMERO 8</p> <p>¿Bajo cual de los siguientes procesos se tramita el proceso de inquilinato del código procesal civil y mercantil?</p> <p>Proceso común Proceso Abreviado. Proceso Monitorio. Ejecución Dineraria.</p>

				Juicio Ejecutivo. Ninguna de las anteriores
OBJETIVO ESPECIFICO	ENTREVISTA		ENCUESTA	
	INDICADOR	INTERROGANTES	INDICADOR	INTERROGANTES
Examinar las características especiales del Proceso de Inquilinato de Terminación del Contrato de Arrendamiento para vivienda.	Características especiales del proceso de inquilinato en el arrendamiento para vivienda.	<p>NÚMERO 9 ¿Cuál es la razón o fundamento que se toma en consideración para tramitar únicamente el Proceso de Terminación del Contrato de arrendamiento para vivienda bajo las reglas del proceso abreviado?</p> <p>NÚMERO 10 ¿Cuáles son las características</p>	Características especiales del proceso de inquilinato en el arrendamiento para vivienda	<p>NÚMERO 9 ¿Ha tenido conocimiento de las características especiales del proceso de inquilinato de la normativa procesal civil y mercantil salvadoreña? Si No</p> <p>NÚMERO 10 ¿De las características que se apuntan posteriormente</p>

		especiales que han sido introducidas en el Proceso de Inquilinato establecido en el Código Procesal Civil y Mercantil?		cuales se observan en el proceso de inquilinato establecido en el Código Procesal Civil y Mercantil con relación a los procedimientos regulados en la ley de inquilinato? Novedoso. Escrito. Dinámico. Singular. Burócrata. Efectivo. Rápido. Todas las características anteriores.
--	--	--	--	---