



Universidad Andina Simón Bolívar

Sede Central

Sucre – Bolivia

**DIPLOMADO SUPERIOR EN DERECHO PROCESAL
CIVIL**

**ANÁLISIS COMPARATIVO DEL DESALOJO EN EL
PROCESO MONITORIO Y EXTRAORDINARIO DEL
NUEVO CÓDIGO PROCESAL CIVIL BOLIVIANO.**

**Monografía presentada para obtener el
Diploma Superior en
Derecho Procesal Civil**

Alumno: Lurdes Flores Renteria

Sucre – Bolivia

2016



Universidad Andina Simón Bolívar

Sede Central

Sucre – Bolivia

**DIPLOMADO SUPERIOR EN DERECHO PROCESAL
CIVIL**

**ANÁLISIS COMPARATIVO DEL DESALOJO EN EL
PROCESO MONITORIO Y EXTRAORDINARIO DEL
NUEVO CÓDIGO PROCESAL CIVIL BOLIVIANO.**

**Monografía presentada para obtener el
Diploma Superior en
Derecho Procesal Civil**

Alumno: Lurdes Flores Renteria

Tutor: Msc. Olga Mary Martínez Vargas

Sucre – Bolivia

2016

Dedicatoria

Este trabajo se lo dedico a mi familia, en especial a mi esposo y mis tesoros, a los cuales amo con todo mi corazón: Bryan Jhamil, Diana Alba y Minerva Hanaly.

Agradecimientos

A Dios por ser mi mentor en la vida.

*A mis docentes por su tiempo y
dedicación, por compartir sus
conocimientos*

*A mi tutora por su paciencia y
orientación*

INDICE.

RESUMEN	vii
I INTRODUCCIÓN	1
1.1. JUSTIFICACIÓN	1
1.3. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	2
1.4. OBJETIVOS	2
1.4.1. Objetivo general	2
1.4.2. Objetivos específicos	2
1.5. MÉTODOS	3
1.5.1 Método Bibliográfico	3
1.5.2 Método comparativo.-	3
1.5.3 Método de interpretación Jurídica	3
2.1. ANTECEDENTES DE DESALOJO	5
2.2. NATURALEZA JURÍDICA DEL DESALOJO	7
2.2.1. DEFINICIONES	7
2.2.2.- CLASES DE DESALOJO:	8
2.2.3.- QUIENES PUEDEN DEMANDAR EL DESALOJO	9
2.2.4.- SUJETOS CONTRA QUIENES SE INTERPONE LA DEMANDA	9
Puede ser demandado:	10
2.2.5.- RELACIONES JURIDICAS EN LA QUE PROCEDE EL DESALOJO ...	10
2.3.2.- ALQUILER, ARRENDAMIENTO o LOCACIÓN:	13
2.3.3.- PROCESO.-	13
III. ANALISIS NORMATIVO	16
3.2.1.- Tramite del desalojo en el proceso extraordinario	38
3.2.2.- Demanda	38
3.3.- EL PROCESO MONITORIO.-	41
3.3.1.- PROCEDIMIENTO ÚNICO	41

3.3.2.- DESALOJO EN RÉGIMEN DE LIBRE CONTRATACIÓN (COMO NEGOCIO, COMERCIO, INDUSTRIA)	43
3.3.3.- TRÁMITE.-	43
3.4.1.- EL PROCESO EXTRAORDINARIO	46
3.4.1.1.- Antecedentes.-	46
3.4.2.- EL PROCESO MONITORIO.-	47
3.4.2.1.- Antecedentes Históricos.-	47
3.4.2.2.- CONCEPTO	49
Análisis comparativo del desalojo en proceso extraordinario y monitorio.....	49
IV. CONCLUSIONES	52
Bibliografía	53
BIBLIOGRAFIA.-	53

RESUMEN

El presente trabajo tiene la finalidad de realizar un análisis comparativo, si con la implementación de nuevo Código Procesal Civil Ley 438, la carga procesal tendrá una disminución en la tramitación de los procesos.

La estructura del Código Procesal Civil tiene una nueva de clasificación de los procesos, lo que no ocurría con el anterior Código de Procedimiento Civil, porque el proceso de desalojo tenía un solo procedimiento que era el sumario, actualmente el desalojo está contenido en dos procesos distintos en el extraordinario y en monitorio, claro dependiendo de la naturaleza del contrato de alquiler o arrendamiento. En la estructura del proceso monitorio se encuentra el proceso de desalojo del **régimen de libre contratación**, que tiene una característica muy particular con relación al anterior procedimiento, ya que con el nuevo procedimiento los procesos de estructura monitoria ingresan como causa nueva y salen de despacho directamente con sentencia.

En los procesos de estructura extraordinaria se encuentra el **desalojo de vivienda** que tiene una característica similar al anterior procedimiento, pero en éste caso, el demandante dueño de la vivienda ya no adjuntará el talonaria fiscal, que era requisito imprescindible en el anterior procedimiento para ser admitida la demanda, también existe otra la diferencia con el anterior procedimiento en que, en el nuevo Código Procesal Civil, el proceso se llevará a cabo mediante única audiencia en la que se resolverá dictándose sentencia.

I INTRODUCCIÓN

1.1. JUSTIFICACIÓN

El desalojo tiene por objeto recuperar o reintegrar en el uso y goce de un inmueble en contra de quien no tiene ningún título pero se encuentra ocupando sin derecho a permanecer en él. Es así que nace de esta situación el reclamar ante los tribunales de justicia su derecho de propiedad sobre la cosa y ejercer fuerza mediante el desapoderamiento emitida por el juez competente para que la persona que ocupa el predio o vivienda, habitación, etc. Y extinga el contrato de arrendamiento.

De modo que no solo se verá el desalojo de vivienda como un proceso extraordinario, sino también el desalojo en régimen de libre contratación que se presenta dentro de un proceso monitorio. Sus diferencias y su trámite en general y de este modo llegar al análisis de por qué la separación de estas dos situaciones en diferentes procesos.

El presente tema a investigar pretender hacer un análisis del proceso de desalojo en los dos procesos dentro del nuevo código procesal civil, siendo que ahora la sociedad boliviana, como también las partes y los abogados se enfrentan a las nuevas disposiciones y características contenidas en el nuevo código de procedimiento civil, tal como se encuentra estructurada y definida, así de esta manera logrando que la resolución de dichos procesos sean más efectivos respondiendo a los principios de celeridad y economía procesal.

De manera que esta es una tarea primordial desencadenar ese vacío de conocimiento que a veces podemos tener de acuerdo a algunos procesos

que día a día se presentan en nuestra sociedad, de manera que nadie debe estar ajeno, por falta de conocimiento.

Es así que se desarrolla el presente tema del desalojo en el nuevo Código Procesal Civil, analizando los beneficios que trae consigo dentro del corto tiempo que está en vigencia el nuevo código procesal civil; Además se quiere dar a conocer a los lectores de este tema de investigación, a qué se refiere el desalojo, cómo se procede, ya que como se dijo anteriormente el desalojo es un tema que en sociedad se desconoce cuáles son los procedimientos a seguir por la persona que se encuentra en situación de desalojo, ya que a consecuencia de ello se cometen arbitrariedades por parte de los dueños de casa o locales comerciales, en las diferentes formas de arrendamiento, así desarrollar el procedimiento del proceso de desalojo de vivienda y el desalojo de libre contratación, estableciendo la diferencia entre ambos procedimientos, de esta manera contribuir a la sociedad.

1.3. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

Realizar un análisis comparativo del desalojo en el proceso monitorio y extraordinario, identificar cambios y aportes del nuevo código procesal civil boliviano.

1.4. OBJETIVOS

1.4.1. Objetivo general

- Efectuar un análisis comparativo del desalojo en el proceso monitorio y extraordinario contemplado en el nuevo Código Procesal Civil, para identificar los cambios y aportes, en la disminución de la carga procesal.

1.4.2. Objetivos específicos

- Realizar un análisis comparativo del desalojo dentro del proceso monitorio y extraordinario en la doctrina
- Efectuar un estudio del derecho comparado para identificar las diferencias, los cambios del desalojo en las diferentes legislaciones en cuanto a su tratamiento.
- Establecer los aportes realizados por los diferentes juristas del derecho, con relación al tema de desalojo o alternativas para disminuir la carga procesal

1.5. MÉTODOS

En la presente investigación se aplicaron los siguientes métodos:

1.5.1 Método bibliográfico.- Se utilizó para realizar la revisión exhaustiva de varios autores de la materia y seleccionar el más conveniente y fiable para el soporte teórico del presente trabajo jurídico.

1.5.2 Método comparativo.- Para realizar el presente trabajo se utilizó el método comparativo, que coadyuvó a un correcto análisis de la norma, porque según la autora violeta Fabiana Barbosa Villanueva el “método comparativo nos permite comprender cosas desconocidas a partir de las conocidas, explicarlas e interpretarlas, señalar conocimientos nuevos, o resaltar lo peculiar de lo ya conocido, así como sistematizar la información enfatizando las diferencias”.

1.5.3 Método de interpretación jurídica.- Ayuda a la comprensión de la norma, porque permite interpretar la norma conforme a la coyuntura social que mereció la creación y positivización de la misma. Así como refiere Marcial Rubio Correa “ La teoría de la interpretación jurídica,... es la parte de la teoría general del derecho destinada a desentrañar el

significado último del contenido de las normas jurídicas, cuando su sentido normativo no queda claro, a partir del análisis lógico-jurídico interno de la norma...”

II MARCO TEORICO

2.1. ANTECEDENTES DE DESALOJO

En el Derecho Romano, el arrendamiento no se inició como una figura propia. Se confundía con la compraventa en el sentido de que se entregaba una cosa, a manera de venta, pero por un tiempo determinado. Posteriormente, las conquistas, el auge comercial, la inmigración y otros factores, sirvieron para que adquiriera identidad este contrato en atención a la necesidad de vivienda para aquellas personas de escasos recursos. Se daba una casa para el uso, con la obligación para el usuario de pagar una renta. Luego se agruparon bajo el concepto de la locatio conductio la cesión para su goce de una cosa, la prestación de un trabajo o servicio y la de una obra (rei, operarum, operaris), mediante una remuneración o renta. La ley protege a la propiedad en sus diversos modos de actuación en la vida jurídica, por distintos medios: el dominio, por la acción reivindicatoria; la posesión, por las acciones posesorias; la tenencia, por los interdictos; el uso, por el juicio de desalojo.

En la escala de los modos de protección de los bienes, el juicio de desalojo ocupa el último puesto, empero en la práctica del derecho es de aplicación más frecuente que cualquiera de los otros; no obstante lo cual, su reglamentación en el Código de Procedimiento Civil no puede ser más deficiente, a lo que es de agregar, como natural consecuencia, una abundante y contradictoria, jurisprudencia, no siempre orientada en los principios que inspiraron al legislador, aunque invariablemente Adjetivo Civil, expulse a través del mandamiento de lanzamiento al detentador; todo ello le impone gastos al propietario-locador. Además muchas veces, el locatario desvergonzadamente se lleva cerraduras, puertas, muebles empotrados, cajonería, grifos, ducha, artefactos de baño, lámparas, focos, y otros accesorios o enseres del inmueble, no paga las facturas de

consumo de energía eléctrica, teléfono, agua o cualquier otro servicio, o finalmente en una actitud de rencor y resentimiento hacia el propietario, produce dolosamente daños materiales en el bien que ocupaba, lo cual en mayor o menor proporción le ocasiona mayores gastos innecesarios y por consecuencia pérdidas económicas al arrendador, quedando totalmente desamparado ante esta situación. Guiada por el propósito de salvar los inconvenientes de la defectuosa concepción legislativa. Tiene sin embargo, lógica explicación esta deficiencia legal, pues a la fecha de promulgación del Código podrían resolverse con sus breves disposiciones los conflictos surgidos de la locación que por la existencia de viviendas y menor densidad de población, no ofrecían mayor dificultad ni los graves problemas y complicaciones, que por la alteración fundamental de estos dos factores, principalmente, presenta en la actualidad.

Se puede apreciar actualmente en nuestro entorno que ante la necesidad que tienen las personas de conseguir una vivienda (casa, departamento, cuarto, habitación, etc.) para sí, y/o su familia; o una Tienda, Local Comercial para emprender un negocio de cualquier naturaleza, suscriben contratos de alquiler o consensuan verbalmente para habitar total o parcialmente un determinado bien inmueble, a cambio de un canon de arrendamiento mensual, y cuando acontecen las siguientes circunstancias, (v. gr. fenecimiento del contrato de arrendamiento, la falta de pago del canon de alquiler –por lo general-, por darle un uso distinto al inmueble de lo pactado, o por cualquier caso previsto por ley), el propietario tiene la necesidad de desocupar a él o los inquilinos del bien dado en alquiler, pero en la mayoría de los casos sucede que el arrendatario se rehúsa a marcharse del inmueble, lo que obliga al locador a recurrir a los tribunales de justicia ordinaria a objeto de iniciar las acciones judiciales correspondientes.

Ante la necesidad que tienen las personas de conseguir una vivienda para si o su familia; o una tienda o local comercial para emprender un negocio

de cualquier naturaleza suscriben contratos de alquiler, ya sean verbales o escritas, por determinado tiempo y cuando se incumple el acuerdo por cualquiera de los intervinientes, en caso de que el arrendatario incumple con el pago o destruye el inmueble o tienda de mala fe, causando perjuicio al propietario, entonces surge la es donde surge la necesidad de recurrir a la justicia ordinaria, para que sus derechos sean debidamente protegidos.

2.2. NATURALEZA JURÍDICA DEL DESALOJO

2.2.1. DEFINICIONES

Para hablar del desalojo es primordial hablar sobre la propiedad o por lo menos señalar un concepto de propiedad, un concepto de arrendamiento, señalar que es un proceso; de manera que una vez puntualizado estos temas, se podrá dar una mejor percepción sobre lo que significa el desalojo.

Así también hace la definición de desalojo Couture: como la *“acción de expeler de un inmueble a la persona que lo ocupa normalmente por orden judicial, para entregarlo a quien tiene derecho a él.”*¹ (1)

De lo expuesto podemos expresar que se denomina desalojo, desahucio o desalojamiento a una acción ordenada legalmente por autoridad jurisdiccional, realizada por medio de la fuerza pública del país (habitualmente la policía), que permite obligar a abandonar los inmuebles, como edificios, fábricas u otros recintos ocupados ilegalmente, básicamente sin la existencia de contrato o autorización de sus dueños, a las personas que la están habitando.

Así mismo desde otro punto de vista el diccionario de Manuel Ossorio da el siguiente concepto: *“Es el que ejercita el arrendador para el*

¹ (1).- COUTURE, Eduardo , J VOCABULARIO JURIDICO . 3ra. Ed. 1988- pag. 220

lanzamiento del arrendatario de una finca rustica o del inquilino de un predio urbano por las causas expresadas en la ley o convenidas en el contrato”². (2)

De manera que ya establecidos los conceptos nos ayuda para tener con claridad el significado del desalojo y por qué procede y coadyuva para nuestro mejor entendimiento.

2.2.2.- CLASES DE DESALOJO:

- a) Desalojo de vivienda, y
- b) Desalojo de locales de comercio, industria y otros.
- c) Objeto del desalojo

El juicio de desalojo es un proceso especial que se sustancia por el procedimiento extraordinario y monitorio de acuerdo al fin por el cual se haya elaborado el contrato de arrendamiento; para el cual no existiendo norma alguna que disponga otro procedimiento se debe entender que se refiere al proceso extraordinario y monitorio de conocimiento con las limitaciones señaladas expresamente en los respectivos artículos, 369 y 375 del código procesal civil.³

Tiene por objeto recuperar o reintegrar en el uso y goce (tenencia) de un inmueble a quien reclama su libre disposición frente a quien no tiene

² 2) OSORIO, Manuel. Diccionario de ciencias jurídico, político y Sociales Derecho Usual. Ed. Eliasta, Pag. 315.

³ Código civil y nuevo código procesal civil: 2015, ed. C.J IBAÑEZ.

ningún título pero se encuentra ocupando sin derecho a permanecer en él y sin pretensiones a la posesión.

2.2.3.- QUIENES PUEDEN DEMANDAR EL DESALOJO

Pueden interponer demanda de desalojo:

1.- El propietario. Persona física o jurídica que tiene derecho de dominio sobre una cosa, especialmente sobre bienes inmuebles. Frente al inquilino, el dueño de la cosa alquilada.

2.- El arrendador o Locador En el contrato de locación se llama así quien concede el uso o goce de una cosa, ejecuta la obra o presta el servicio. Denominase también arrendador.

3.- El administrador Persona física o jurídica que administra sus propios bienes o los ajenos. En Derecho Público es administrador, por medio de sus organismos, el Estado en general y específicamente el Poder Ejecutivo en sus diversos aspectos.

4.- Todo aquel que considere tener derecho a la restitución, salvo que el actual poseedor haya interpuesto interdicto (art 586º - primera parte CPC)

2.2.4.- SUJETOS CONTRA QUIENES SE INTERPONE LA DEMANDA

El proceso de desalojo procede en primer lugar, contra el arrendatario, luego contra el subinquilino o subrogatario y según la doctrina, contra todo aquel que recibe la cosa con obligación de restitución una vez que la obligación se haga exigible. (Ej.: tenedor precario)⁴

Según el texto de los Arts. 621, 625, 631, 636, y 638 del C.P.C., abrogado quedaba excluido en la Legislación boliviana, el último caso precedentemente señalado, porque el desalojo supone un contrato de arrendamiento escrito o verbal.

Puede ser demandado:

1. El arrendatario. En el contrato de locación se llama así el que paga el precio por el uso o goce de una cosa, por la recepción de un servicio o la ejecución de una obra. Se denomina también arrendatario o inquilino.⁵
2. El subarrendatario. El que arrienda para sí lo que otro tenía a su vez arrendado.⁶
3. El precario. (Dícese de aquello que se tiene por un título que autoriza al propietario a revocar en cualquier momento el uso o tenencia).⁷
4. Cualquier otra persona a quien le es exigible la restitución.

2.2.5.- RELACIONES JURIDICAS EN LA QUE PROCEDE EL DESALOJO

Conforme al código de procedimientos civiles, procedía el desahucio y aviso de despedida, cuando las relaciones jurídicas se originaban en el contrato de arrendamiento y cuando no había relación jurídica que suspende a la posesión (precario)

De la lectura del artículo 392 del código procesal civil se desprende que el desalojo procede cuando las relaciones jurídicas se originan en contrato de arrendamiento, cuando no hay relación jurídica que sustente la posesión del bien (precario) y por cualquier otra relación jurídica.

Competencia para iniciar el proceso de desalojo.-

Art 12 del código de procedimiento civil (ley 439) regula el tema de reglas de competencia de la siguiente manera:

En el proceso civil se observaran las siguientes reglas de competencia;

⁵ Ampuero Garcia Jaime, Lecciones Del Derecho Civil IV "Contratos". Sucre- Bolivia.

⁶ Ampuero Garcia Jaime, Lecciones Del Derecho Civil IV "Contratos". Sucre- Bolivia.

⁷ Ampuero Garcia Jaime, Lecciones Del Derecho Civil IV "Contratos". Sucre- Bolivia.

- a) En las demandas con pretensiones reales y mixtas sobre bienes en general será competente:
- a) La autoridad judicial del lugar donde estuviere situado el bien litigioso o el del domicilio de la parte demanda a elección de la parte demandante.
- b) Si los bienes fueren varios y estuvieren en situados en lugares diferentes, el de aquel donde se encontrare cualquiera de ellos.
- c) Si un inmueble abarcare dos o más jurisdicciones, el que eligiera la parte demandante.

2 En las demandas de pretensiones personales, será competencia:

- a) La autoridad judicial del domicilio real de la parte demandada
- b) En el lugar donde deba cumplirse la obligación, o el de donde fue suscrito el contrato, a elección del demandante.
- c) En el caso de contratos por medio electrónico, será competente la autoridad judicial pactada en el contrato y a falta de este. la autoridad judicial de domicilio real de la parte demandada salvo que la ley disponga lo contrario.

Entonces es claro que la competencia que los procesos en materia civil serán competencia de los juzgados públicos de los tribunales de justicia sin depender de la cuantía como se establecía anteriormente en el antiguo código de procedimiento civil, de manera que ahora cualquier juez público en materia civil podrá atender los procesos de desalojo ya sea como proceso extraordinario o monitorio.

2.3. EL DERECHO DE PROPIEDAD

Para interponer una demandada de desalojo el demandante debe ser necesariamente propietario del inmueble del que pretende desalojar al

inquilino o arrendatario. Por lo cual, es de suma importancia definir es que es la propiedad y sus características.

2.3.1. CONCEPTO DE PROPIEDAD

Es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien en armonía social y dentro de los límites de la ley. Asimismo podemos definir a la propiedad como: “el derecho o facultad de gozar y disponer de una cosa con exclusión del ajeno arbitrio y de reclamar la devolución de ella si está en poder de otro. * Cosa que es objeto del dominio, sobre todo si es inmueble o raíz. * Atributo o cualidad esencial de una persona o cosa.”⁸

Sin embargo nuestro código civil (Ley 12760) en su art. 105, la conceptúa de la siguiente manera y hace inca pie en el parágrafo dos sobre el derecho de o poder hacer el uso del mismo, para ir a estrados judiciales y reivindicar las cosa que se encuentra en manos de otro:

I. “la propiedad es orden jurídico que permite usar, gozar, y disponer de una cosa y debe ejercerse forma compatible con el interés colectivo, dentro de los límites y con las obligaciones que establece el ordenamiento jurídico”.⁹ . Entendiéndose y resaltar con relación al derecho de disposición de la propiedad como el derecho que tiene cada persona individual que para tener ingresos económicos alquila su inmueble o parte de su inmueble.

II. “el propietario puede reivindicar la cosa de manos de un tercero y ejercer otras acciones de defensa de su propiedad con arreglo a lo dispuesto en el libro y del código presente”. Siendo que el alquilar o arrendar el inmueble para tener ingresos económicos, no conlleva que el

⁸ Badaloni M. Lucia, Gazzotti: visto en “Digesto De La Propiedad Horizontal”. La Plata BS: As.: Ed. Fides

⁹ Código Civil Boliviano (Ley 12760). La Paz- Bolivia: Ed. CJ- Ibáñez

inquilino o arrendatario actúe de mala fe y quiera adueñarse del bien que está en posesión y en caso de ocurrir esa situación, la ley franquea a los propietarios formas de reivindicación o en su caso entregar o devolución del inmueble otorgado en alquiler o arrendamiento, así como el pago de los alquileres devengados.

2.3.2.- ALQUILER, ARRENDAMIENTO o LOCACIÓN:

El arrendamiento es el contrato, por el cual una de las partes concede a la otra el uso o goce temporal de una cosa mueble o inmueble a cambio de un canon. 10

2.3.3.- PROCESO.-

El proceso representa la forma más clara de los medios de heterocomposición de los conflictos, en donde interaccionan actor, demandado y un juzgador imparcial, que como tal, es ajeno a los contendientes y tiene a su cargo el conocimiento del conflicto que debe de resolver a través de un acto coactivo o de autoridad denominado sentencia. Visto de esta forma la podemos presentar así;

"Es hoy el método idóneo para dar solución a los litigios, tanto por su nota de imparcialidad como por la fuerza de sus resoluciones, respaldadas por el aparato coactivo del Estado." Claro está que la forma más imparcial de dar solución a una demanda es mediante una resolución que debe ser acatada y cumplida lo determinado por la autoridad judicial; siendo que debe ser ejecutado la sentencia inclusive con el lanzamiento de las personas que ocupan y que fueron vencidos en juicio.

"En opinión de Couture, es una secuencia o serie de actos que se desenvuelven progresivamente para resolver mediante juicio (como acto

10 Ampuero Garcia Jaime, Lecciones Del Derecho Civil IV "Contratos". Sucre- Bolivia.

de autoridad) el conflicto de intereses. Su función sustancial es dirimir, con fuerza culatoria el litigio sometido a los órganos de la jurisdicción.”

EL DESALOJO EN EL PROCESO MONITORIO Y EXTRAORDINARIO

Se tiene que habiendo realizado un estudio del proceso monitorio algunos autores como Alvarado Velloso Adolfo señala que el proceso monitorio *“es un procedimiento porque el juez actúa sin oír previamente al demandado pues acepta y presume que el actor tiene un derecho cierto la misma ley la ha calificado como tal”*.¹

Siendo indiscutible el derecho propietario en este tipo de proceso, estando en posesión del inmueble otra persona en calidad de inquilino o arrendatario que dejó de tener tal calidad ante el incumplimiento de los acuerdos convenidos la ley reconoce directamente que ser amparado para no ser perjudicado en los ingresos de su patrimonio.

Asimismo tenemos el desalojo dentro del proceso extraordinario, que tiene diferente trámite procedimental, siendo este más protectorio de los derechos del inquilino o arrendador con fines de vivienda, los mismos requieren de mayor sustanciación para no violar derechos fundamentales reconocidos en las leyes. Es así que Jorge Omar Mostajo Barrios define al proceso extraordinario como *“Las especialidades expresamente previstas en la ley para procesos concretos y que justifican una estructura extraordinaria, son: aquellas pretensiones que requieren tratamiento aún más urgente; aquellas pretensiones simples en las que la estructura ordinaria pecaría de exorbitante por excesiva o aquellas cuestiones que sin ser tan simples reciben una especie de simplificación”*²¹¹ .

Es menester señalar que el proceso extraordinario tiene una similitud con lo que anteriormente era el proceso sumario, tiene en si las mismas características procedimentales, con la diferencia de que, en el proceso sumario se exigía la presentación del talonario fiscal por el demandante

¹¹ Jorge Omar Mostajo Barrios , Código Procesal Civil , ed. 2015. Pag. 55

dueño de casa, requisito sin el cual no procedía la demanda, pero ahora en el nuevo Código Procesal Civil no se exige tal requisito, si, bien los plazos son cortos en ambos procedimientos, la diferencia que, en el proceso extraordinario se resuelve en una sola audiencia. También, señalar que el proceso extraordinario no permite la demanda reconvenzional.

III. ANALISIS NORMATIVO

3.1. ANÁLISIS DEL DESALOJO EN LA LEGISLACIÓN COMPARADA

PERU.- D.L. N° 1177, Régimen de promoción para el arrendamiento de vivienda.

TÍTULO III

DEL DESALOJO

Artículo 14.- Procedencia y Causales de Desalojo

14.1 En cualquiera de los contratos regulados por el presente Decreto Legislativo, el Arrendador puede demandar contra el Arrendatario o contra quien posea el inmueble arrendado, la restitución del mismo a través del Proceso Único de Ejecución de Desalojo.

14.2 El desalojo procede por terminación del contrato, por cualquiera de las siguientes causales:

- a. Conclusión del Contrato por vencimiento del plazo contractual, sustentada en el Formulario respectivo.
- b. Resolución contractual de mutuo acuerdo, sustentada en acta con firmas legalizadas.
- c. Incumplimiento de pago de la renta convenida o cuota periódica pactada por dos (02) meses consecutivos, dentro del plazo contractual, sustentada en la resolución del contrato comunicada mediante carta notarial adjuntando el estado de cuenta de la cuenta de abono.
- d. Incumplimiento de pago de los conceptos complementarios señalados en el numeral 7.1 del artículo

7 del presente Decreto Legislativo, por seis (6) meses consecutivos, dentro del plazo contractual, sustentada en la resolución del contrato

comunicada mediante carta notarial adjuntando el estado de cuenta de la cuenta de abono o la liquidación del saldo deudor emitida por la empresa respectiva.

e. Uso del inmueble a fin distinto al de vivienda, sustentada en la resolución del contrato comunicada mediante carta notarial adjuntando el documento de constatación policial respectivo.

14.3 El desalojo de un inmueble arrendado en el marco del presente Decreto Legislativo, se tramitará en la vía del Proceso Único de Ejecución de Desalojo, a que se refiere el artículo 15 de la presente norma.

14.4 A la pretensión de desalojo se le puede acumular la pretensión de pago de las rentas convenidas adeudadas, de las cuotas periódicas adeudadas y los conceptos complementarios adeudados señalados en el numeral 7.1 del artículo 7 del presente Decreto Legislativo siempre que el Arrendador haya asumido la obligación de realizar dichos pagos a nombre del arrendatario, en el contrato respectivo. Sin perjuicio de ello, la ejecución de desalojo no se supeditarán a la resolución de cualquier otra pretensión acumulada.

Artículo 15.- Proceso Único de Ejecución de Desalojo

15.1 El Proceso Único de Ejecución de Desalojo de un inmueble arrendado en el marco del presente Decreto Legislativo, se tramitará contra el Arrendatario se encuentre ocupando o no el inmueble arrendado y, de ser el caso, contra quien se encuentre en el referido inmueble, de acuerdo a las siguientes disposiciones: a. El Arrendador, demandará el desalojo, a través del Proceso Único de Ejecución de Desalojo, indicando la(s) causal(es) en que sustenta su pretensión, pudiendo acumular a ésta, la pretensión de pago de ser el caso, en los términos del artículo 14 del presente Decreto Legislativo.

b. A la demanda de Desalojo se debe acompañar el Formulario respectivo, el Reporte del RAV y el documento sustentatorio respectivo

conforme al numeral 14.2 del artículo del presente Decreto Legislativo, además de los requisitos y anexos previstos en los artículos 424 y 425 del Código Procesal Civil.

c. El Proceso Único de Ejecución de Desalojo que se promueva al amparo del presente Decreto Legislativo, se tramita ante el Juez de Paz Letrado o ante el Juzgado que haga sus veces, de la jurisdicción donde se ubique el inmueble arrendado.

d. El juez notifica la demanda en el inmueble materia de desalojo para que el Arrendatario o quien se encuentre ocupándolo, dentro del plazo de cinco (05) días hábiles, se allane o conteste la demanda acreditando de ser el caso, la vigencia del contrato de arrendamiento, la cancelación de la rentas convenidas adeudadas o cuotas periódicas adeudadas, o el cumplimiento de cualquier otra obligación que le hubiese sido requerida, según corresponda.

e. Son admisibles con la contestación de la demanda las excepciones y defensas previas reguladas por el Código Procesal Civil, las mismas que serán resueltas con la sentencia. Únicamente, son admisibles los medios probatorios que no requieren actuación. La subsanación por el Arrendatario de la condición que generó la interposición de la demanda, no enerva la causal de incumplimiento de pago ni, consecuentemente, el desalojo, por haberse resuelto el contrato de pleno derecho.

f. Vencido el plazo para contestar, con la contestación o sin ésta, el Juez debe sentenciar en un plazo máximo de tres (03) días hábiles, bajo responsabilidad. La invocación a la carga procesal, no exime al Juez de su responsabilidad por incumplimiento del plazo previsto, debiéndose determinar dicha responsabilidad a través de las instancias pertinentes del Órgano de Control de la Magistratura del Poder Judicial.

g. De declararse fundada la demanda, la resolución judicial dispone el desalojo, el descerraje en caso de resistencia al cumplimiento del mandato judicial o en caso de encontrarse cerrado el inmueble, contra el

demandado o contra quien se encuentre en el inmueble; así como la orden de cumplimiento de la obligación demandada.

Asimismo el Juez cursará oficio a la dependencia correspondiente de la Policía Nacional del Perú y demás autoridades correspondientes, para que en el plazo de tres (03) días hábiles contados desde la notificación, obligatoriamente y bajo responsabilidad presten asistencia y garantía para la ejecución del desalojo en la forma y plazo indicados en su resolución judicial h. Si la autoridad competente de la Policía Nacional del Perú, en los casos a que se refiere el literal.

h. del presente numeral no presta asistencia y garantía para la ejecución del desalojo en la forma y plazo indicados en la resolución judicial, el Juez a cargo del proceso de desalojo remite copias certificadas al Fiscal Provincial de turno de forma inmediata, para que con arreglo a sus atribuciones formalice la denuncia penal correspondiente por la desobediencia incurrida.

i. Si el Arrendatario impide o se resiste a cumplir la orden judicial de desalojo, el Juez pondrá en conocimiento de tal hecho al Fiscal de turno para que inicie las acciones legales que correspondan.

j. La resolución judicial que dispone el desalojo y la orden de cumplimiento de la obligación demandada, son remitidas por el Juez al RAV en el plazo de tres (03) días hábiles, para su correspondiente inscripción, bajo responsabilidad.

k. El recurso de apelación contra la sentencia se interpone dentro del plazo de tres (03) días hábiles y se concede sin efecto suspensivo.

l. Concedida la apelación, se elevará el expediente dentro de un plazo no mayor de dos (02) días hábiles, contado desde la concesión del recurso.

m. El Juez superior, en un plazo no mayor de tres (03) días hábiles de recibido el expediente, admitirá o no el recurso de apelación y notificará de su decisión a las partes, siendo esta decisión inimpugnable. De haber admitido el Recurso de Apelación, el Juez comunicará a las partes que el

proceso ha quedado expedito para ser resuelto dentro del plazo de los tres (03) días hábiles siguientes.

ARGENTINA.-

El juicio de desalojo y las reformas de la ley 25.488

1. Introducción Antes que nada nos parece oportuno recordar que, como principio general, la fecha en que entra en vigencia la reforma tiene diferentes efectos según que el proceso tenga sentencia firme, que todavía no se haya sido iniciado o que esté en trámite. En el primero de los casos, la reforma no se aplica porque no tiene efecto retroactivo que pueda afectar la cosa juzgada, en el segundo, su aplicación es plena a todo proceso a iniciarse y, si se trata de un proceso en trámite, la nueva ley procesal es de aplicación inmediata, siempre que no afecte la validez de actos procesales cumplidos y que han quedado firmes durante la vigencia de la ley anterior, conforme el principio de preclusión **(1)**.¹²

La reforma al Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, que entró en vigencia el 22 de mayo de 2002, modificó del juicio de desalojo dos aspectos: por un lado, cambió el tipo de proceso de conocimiento aplicable y por el otro, introdujo la ampliación del reconocimiento judicial para las causales de falta de pago y vencimiento de contrato y también previó, para estos dos últimos supuestos, la desocupación inmediata, previa caución real. Veremos por separado cada una de estas modificaciones.

¹² *El autor es profesor de derecho procesal en la UBA, de posgrado en la Universidad Notarial Argentina y en Fundesi. Es subdirector del Instituto de Derecho Procesal del CPACF y fue presidente de la Comisión de Derecho Procesal de la AABA, en el período 1989-1999.

2. El cambio del tipo de proceso En su versión anterior a la reforma, el [art. 679](#) del CPCCN, disponía que la acción de desalojo de inmuebles urbanos y rurales se sustanciaría por el procedimiento establecido para el juicio sumario. La [ley 25.488](#) al derogar el [art. 320](#) que regulaba el proceso sumario, estableció como principio general la aplicación del [art. 319](#) del proceso ordinario, tipo de proceso de conocimiento bajo el cual tramitará ahora el desalojo; agregando la reforma, que cuando las leyes especiales remitan al juicio o proceso sumario se entenderá que el litigio tramitará conforme el procedimiento del juicio ordinario, de allí que por remisión debe entenderse reformado el [art. 679](#), a pesar de no tratarse de la remisión a una ley especial sino al propio código. Este cambio del tipo de proceso implica, que en el proceso de desalojo, se mantiene el ofrecimiento de toda la prueba en los escritos introductorios de demanda y contestación; se extiende en cambio a quince días, el plazo para contestar la demanda y para oponer las excepciones previas y de especial pronunciamiento. A diferencia del régimen anterior, el nuevo [art. 359](#) de la ley 25.488, establece que contestado el traslado de la demanda y reconvención y resueltas las excepciones previas, si la cuestión pudiera ser resuelta como de puro derecho, así se decidirá y firme que se encuentre la providencia, se llamará autos para sentencia. Se mantiene la prohibición del [art. 685](#) respecto al ofrecimiento de testigos cuando las causales del desalojo fueren la falta de pago o el vencimiento del contrato. Recuérdese sin embargo, que en los demás supuestos, si se ofreciese prueba testimonial, ahora habrá de indicarse en el ofrecimiento, qué extremos quieren probarse con la declaración de cada testigo ([art. 333](#) reformado) y también, que ahora pueden ofrecerse hasta ocho testigos, como consecuencia de la ordinarización de este proceso.

Cuando en la contestación a la demanda se alegaren hechos no invocados en la demanda, el actor podrá ofrecer, dentro del quinto día de notificado de la providencia respectiva, respecto a esos hechos no

considerados, además de prueba documental -agregó la reforma- cualquier otro medio de prueba (nuevo [art. 334](#)). Con acierto, se anticipó también el momento hasta el cual las partes podrán invocar hechos nuevos, que es ahora hasta los cinco días posteriores a la notificación de la audiencia preliminar, reforma que permite decidir sobre la admisión o rechazo de esos hechos en la misma audiencia ([art. 365](#)), sin perjuicio que también los hechos nuevos posteriores a la oportunidad indicada, puedan invocarse ante la Cámara, cuando fuese concedida la apelación de la sentencia definitiva libremente.

Pero quizá la reforma que más incida en la tramitación del juicio de desalojo sea la derogación del [art. 496 del CPCCN](#), que limitaba el recurso de apelación en el sumario a unas pocas resoluciones, rigiendo con la reforma, también en el proceso de desalojo, el principio de apelabilidad propio del ordinario y, en consecuencia, salvo expresa disposición en contrario, son apelables ahora, todas las sentencias definitivas, las interlocutorias y las providencias simples que causen gravamen irreparable, sistema previsto para procesos complejos y no para plenarios abreviados como era éste, que por su simplicidad requiere que se privilegie la brevedad de su trámite.

Es importante recordar también, que la reforma del art. 14 del CPCCN, introdujo la prohibición de recusar sin expresión de causa en el juicio de desalojo.

3. El reconocimiento judicial in audita parte La ley 25.488 incorporó como [artículo 680 ter](#) el reconocimiento judicial cuando las causales en que se fundare el desalojo fueren: cambio de destino, deterioro del inmueble, obras nocivas o uso abusivo o deshonesto. Acto seguido la misma norma dispuso para esos supuestos, que el juez deberá realizar antes del traslado de la demanda, un reconocimiento judicial dentro de los cinco días de dictada la providencia, con asistencia del defensor oficial,

disponiendo a continuación, que igual previsión deberá tomarse cuando se diera la causal prevista en los arts. 680 bis y 684 bis. El primero de estos artículos contempla el caso de intrusos y el segundo, el desalojo por falta de pago o vencimiento de contrato.

Salvo este último supuesto, al que nos referiremos enseguida, en los demás casos parece apropiada la norma, cuando dispone el reconocimiento judicial previo al traslado de la demanda, en nuestro concepto como cautelar de la prueba, con el fin que el inquilino advertido de la acción instaurada en su contra, no modifique la situación de hecho existente. Sin embargo, estimamos que no debió haberse impuesto el reconocimiento judicial imperativamente y con la presencia del Defensor Oficial, desde que, un mandamiento de constación o un acta notarial, en muchos casos hubiera sido suficiente, por lo que, en definitiva, debiera ser el juez quien estimare cuando el reconocimiento es el medio de prueba apropiado, atento las características de la situación de hecho y las constancias que el locador hubiere acreditado en el expediente, además de los problemas prácticos que podrían plantearse para combinar la presencia conjunta del juez y el defensor en el reconocimiento, complicación que se agrava en los casos de prórroga de la competencia en razón del territorio.

Distinta es la cuestión cuando la causal del desalojo es la falta de pago o el vencimiento de contrato, en los que también la reforma impone el reconocimiento judicial previo al traslado de la demanda.

Para una mejor comprensión del tema, primero debemos definir que entiende la doctrina por reconocimiento judicial. Así para Palacio es la “percepción personal directa efectuada por el juez sobre cosas, lugares o personas con el objeto de verificar sus cualidades, condiciones o características”. Es una prueba directa, pues la percepción del juez recae sobre un instrumento que suministra un dato inmediato, revelador del

hecho mismo que se intenta probar. Siguiendo este razonamiento, es impensable pretender probar por la percepción directa del inmueble a desalojar, efectuada por el juez, el instrumento que suministre el dato inmediato que acredite la falta de pago o el vencimiento de contrato y ello, porque para ambos supuestos el medio de prueba es documental. De allí que pretender sustituirlo por el reconocimiento judicial atenta contra el principio de especificidad de la prueba, al imponer un medio inadecuado para la fuente que se pretende incorporar al proceso. Así, el reconocimiento judicial para probar la falta de pago o el vencimiento de contrato aparece como un medio visiblemente inidóneo (9), circunstancia que lo convierte en manifiestamente improcedente para ese fin, por lo que estimamos que así habrán de declararlo los jueces.

4. La desocupación inmediata con caución real La reforma incorpora como artículo 684 bis la posibilidad de obtener la desocupación inmediata del inmueble, bajo caución real, en los supuestos que la causal del desalojo sea la falta de pago o el vencimiento del contrato, mediante el procedimiento previsto en el art. 680 bis (desalojo por intrusión). En la última parte del artículo, dispone para el supuesto que se probare que el actor obtuvo la desocupación inmediata ocultando hechos o documentos que configuren la relación locativa o el pago de alquileres, además de ejecutarle la caución, se le impondrá una multa de hasta \$20.000 a favor de la contraparte.

En primer lugar, debemos señalar, que conforme la remisión hecha al art. 680 bis, procederá la desocupación que llama inmediata, recién después de trabada la litis. A diferencia de lo que sucedía con el reconocimiento judicial comentado en el apartado anterior, que era previo al traslado de la demanda, aquí la desocupación inmediata sólo es posible después de trabada la litis. En consecuencia, el juez ordenará la desocupación teniendo ante sí la contestación a la demanda y la documental que la acompaña, como vimos, elementos esenciales cuando la causal de

desalojo es la falta de pago o el vencimiento de contrato. En consecuencia, si los hechos relatados o los documentos acompañados por el demandado fuesen evasivos, manifiestamente improcedentes o desprovistos de todo sustento legal, el juez podrá decretar la medida. En los supuestos de incomparecencia del demandado, entendemos más práctico continuar el proceso en rebeldía que tramitar esta desocupación anticipada, pues los gastos y el tiempo que puede insumir la caución real pueden convertir esta opción en antieconómica y sin el beneficio de la rapidez buscada.

Respecto del supuesto que el locador incurriere en falsedad o en ocultamiento de hechos o documentos para obtener la desocupación inmediata, la norma impone dos sanciones: la ejecución de la caución y una multa de hasta \$20.000. En principio, conforme la redacción, son acumulativas y a favor de la parte contraria, que no puede ser otra que el inquilino perjudicado. Asimismo, se exige la prueba de la falsedad u ocultamiento del actor en los fundamentos de las causales invocadas. En general, creemos que los locadores optaran por dar como caución real el inmueble locado. Si el juez ordena la desocupación inmediata, en muchos de los casos, los inquilinos perderán su vivienda y en esos supuestos no nos imaginamos de donde obtendrán los recursos necesarios para demostrar la falsedad u ocultamiento del locador, para ejecutar el bien dado en caución o para cobrar la multa que imponga el juez. Tampoco resulta claro si la multa será percibida del obtenido por la ejecución de la caución real o si es independiente de esa ejecución, ni cuales parámetros habrán de tomarse para determinar los daños ocasionados. Creemos que una actitud prudente de los jueces deberá extremar los recaudos previos a ordenar esta desocupación inmediata, sobre todo en los casos de viviendas humildes donde la desigualdad económica de las partes puede llevar muchas veces a que por falta de medios quede en letra muerta la

posibilidad tanto de acreditar la mala fe del locador como de ejecutar la caución o cobrar las multas dispuestas.

Por último, pensamos que esta desocupación inmediata no es una medida cautelar porque no tiende a asegurar el cumplimiento de una futura sentencia favorable. Tampoco existe el peligro en la demora, salvo que se tome como peligro al tiempo necesario que lleva la tramitación de todo proceso judicial, el que sí existe en la medida cautelar, cuando se aseguran bienes del deudor ante la posibilidad de que se insolvente durante la tramitación del proceso. Tampoco es una medida provisoria, puesto que, una vez desalojado el inquilino, ejecutada la caución y percibida la multa, es impensable que el juez ordene ponerlo nuevamente en el bien locado, tanto porque la ley no prevé esa restitución como por el deterioro que la incidencia vivida necesariamente produjo en la relación locador-locatario. Como es obvio, tampoco está desocupación inmediata es modificable o sustituible, características ambas de las medidas cautelares. En realidad, de lo que se trata, es de un supuesto de sentencia anticipada que hace lugar total y definitivamente a la pretensión del actor, con fundamento en que tanto la experiencia como la estadística dicen que los procesos de desalojo fundados en las causales de falta de pago o vencimiento de contrato prácticamente prosperan en su totalidad. Si tenemos en cuenta, además, que la medida habrá de ser ordenada después de trabada la litis, la verosimilitud del derecho del actor se acerca mucho a la certeza. Pero, por otro lado, nos preocupan aquellos casos de viviendas humildes en los que locadores inescrupulosos, aprovechando las necesidades económicas y el desconocimiento de los inquilinos, utilizan la práctica de burlar la ley, con actitudes tales como, por ejemplo, no entregar el ejemplar del contrato al locatario, no renovar los contratos al vencimiento o no dar al inquilino los recibos de pago de alquileres. Esta falta de moral, unida a la grave crisis económica que nos toca vivir, desbalancea el ideario de la igualdad de partes en el proceso, por lo que

el juez se constituye en el último baluarte del control y de la defensa de la legalidad, a la vez que en morigerador de situaciones en las que aquellas desigualdades puedan llevar, a través de la solución legal, a consagrar verdaderas injusticias.

También podría suceder que inquilinos y letrados sin escrúpulos, a los fines de evitar este desalojo anticipado, acompañaran recibos o contratos apócrifos o intentaran cualquier otro tipo de chicana para evitar el desahucio. Aquí también es importante recordar las sanciones que puede imponer el juez a la actuación con temeridad o con malicia, incrementadas ahora por la reforma de la ley 25.488, cuya aplicación será ejemplificadora para evitar la reiteración de esas disvaliosas conductas.

Creemos por fin, que no había ninguna urgencia que apurara la sanción de esta reforma, por lo que son injustificables los errores en los que se incurrió y que sólo otra futura ley podrá corregir. Mientras tanto, confiamos que la prudencia de los jueces en interpretarla y aplicarla morigere todas estas incoherencias.

PARAGUAY

TITULO VII

DEL DESALOJO

Art.621.- Procedencia. El juicio de desalojo procederá contra el locatario, sublocatario o cualquier ocupante precario cuya obligación de restituir un inmueble o parte de él fuere exigible.

La demanda se presentará por escrito y se correrá traslado de ella al demandado por el plazo de seis días.

Art.622.- Apercibimiento. El traslado de la demanda se correrá con apercibimiento de que si no se la contestare se tendrán por ciertos los hechos expuestos en ella y se dictará sentencia sin más trámite.¹³

Art.623.- Subinquilinos u ocupantes precarios. El actor y el demandado deberán manifestar, al promover y contestar la demanda, respectivamente, si en el inmueble existen subinquilinos u ocupantes precarios. Si los hubiere, el juez, de oficio, les dará conocimiento por cédula de la demanda entablada, dentro del plazo de tres días, a fin de que puedan mostrarse partes en el juicio y que la sentencia tenga efecto contra ellos.

Art.624.- Trámite. Al deducir la demanda deberá acompañarse la prueba documental, en los términos del artículo 219, y ofrecer todas las pruebas que se pretenda hacer valer. Al contestarla se cumplirán iguales requisitos y se articularán todas las defensas que se tuvieren.

De la contestación de la demanda se dará traslado al actor para que, dentro del plazo de seis días, pueda ampliar su prueba respecto de los nuevos hechos que alegare el demandado. En el mismo plazo deberá contestar las excepciones que se hubieren opuesto y ofrecer la prueba respectiva.

Art.625.- Apertura a prueba y resolución. Si existieren hechos controvertidos, el juez dictará, dentro del día siguiente, el auto de apertura de la causa a prueba por un plazo máximo de quince días, y proveerá la ofrecida por las partes. No se admitirá el plazo extraordinario.

Vencido el plazo de prueba y agregadas a los autos las producidas, quedará conclusa la causa para definitiva, lo mismo que si se reconocieren los hechos o no se articulara prueba, debiendo el juez dictar sentencia dentro del plazo de diez días.

13

[https://track.unodc.org/LegalLibrary/LegalResources/Paraguay/Laws/C%C3%B3digo%20Procesal%20Civil%20\(1988\).pdf](https://track.unodc.org/LegalLibrary/LegalResources/Paraguay/Laws/C%C3%B3digo%20Procesal%20Civil%20(1988).pdf).

Si la demanda se fundare en la falta de pago de dos o más mensualidades, o en el vencimiento del plazo convenido, no se admitirá más prueba que la confesión de parte, el recibo de pago de los alquileres, o el documento que justifique el no vencimiento del plazo.

Art.626.- Limitaciones. Todas las excepciones se opondrán conjuntamente al contestar la demanda y serán resueltas en la sentencia definitiva. Cada parte podrá presentar solamente hasta cuatro testigos. Si fuere pertinente la prueba pericial, el juez designará perito único de oficio. No se admitirá la presentación de alegatos. Si quedare pendiente sólo, total o parcialmente, la prueba de informe, y ésta no fuere esencial, se dictará sentencia, prescindiendo de ella, sin perjuicio de que sea considerada en segunda instancia, si fuere agregada cuando se encontrare la causa en alzada.

Art.627.- Contrato de locación sin plazo. En los contratos de locación sin plazo pactado, se dará para el desalojo el que acuerda la ley de fondo. Vencido ese plazo, se decretará el lanzamiento inmediato por medio de la fuerza pública.

Art.628.- Contrato de plazo vencido y otras hipótesis. Si existiere contrato de locación de plazo vencido, o se hubiere rescindido por falta de pago del alquiler, o se tratare de un ocupante precario, obligado a restituir, se decretará el lanzamiento en la misma forma, pudiendo el juez, en tales casos, según las circunstancias, acordar un plazo que no podrá exceder de diez días.

Art.629.- Recurso. La única resolución apelable será la sentencia definitiva. El recurso se concederá en relación y con efecto suspensivo. El Tribunal deberá dictar sentencia dentro del plazo de quince días.

Art.630.- Lanzamiento. El lanzamiento se verificará sin perjuicio de las acciones que por cualquier concepto el demandado pudiere hacer valer en juicio distinto contra el demandante; pero si aquél hubiere obtenido la retención en el juicio correspondiente, el lanzamiento no tendrá lugar,

salvo que el demandante garantice su pago con caución suficiente a criterio del juez. No será admisible la caución juratoria.²¹⁴

Art.631.- Notificación. La sentencia de desalojo se notificará también por cédula o personalmente a los subinquilinos y ocupantes precarios mencionadas en el artículo 623, y éstos dispondrán para el desalojo del mismo plazo acordado al inquilino principal.

Art.632.- Efectos de la sentencia frente a terceros. El desalojo se hará efectivo contra cualquier ocupante posterior a la iniciación del juicio, si el actor al promoverlo hubiere pedido:

a) que se inscriba como litigioso el predio objeto del juicio. La anotación deberá publicarse durante tres días, por edictos, en un periódico de gran circulación; y

b) que el juez, o el secretario comisionado para el efecto, practique el reconocimiento del predio, dejando constancia de sus ocupantes.

Estas diligencias deberán efectuarse dentro del plazo de ocho días contados desde la promoción de la demanda.

Art.633.- Derechos de posesión o dominio. El resultado del juicio de desalojo no podrá hacerse valer contra los derechos de posesión o dominio que las partes invocaren en otro juicio.

Art.634.- Condena de futuro. La demanda de desalojo podrá interponerse antes del vencimiento del plazo convenido para la restitución del bien, en cuyo caso la sentencia que ordena la desocupación deberá cumplirse una vez vencido aquel. Las costas serán a cargo del actor cuando el demandado, además de allanarse a la demanda, cumpliera con su obligación de desocupar el bien o devolverlo en la forma convenida.

El propietario o locatario principal de predios urbanos o rústicos, haya o no contrato de arrendamiento, respecto de las cosas afectadas a los

14

[https://track.unodc.org/LegalLibrary/LegalResources/Paraguay/Laws/C%C3%B3digo%20Procesal%20Civil%20\(1988\).pdf](https://track.unodc.org/LegalLibrary/LegalResources/Paraguay/Laws/C%C3%B3digo%20Procesal%20Civil%20(1988).pdf).

privilegios que le reconoce la Ley. Deberá acompañar a su petición el título de propiedad o el contrato de locación, o intimar al locatario para que formule previamente las manifestaciones necesarias.

Señala este articulado que necesariamente y en forma imperativa el propietario o locador principal, deberá acompañar a su demanda el título de propiedad o el contrato de alquiler, o previamente intimar al inquilino; lo cual discrepa con nuestra legislación ya que prevé también la existencia de los contratos verbales de alquiler, y el requisito de acompañar a la demanda el talonario de facturas. (Art. 621 y 625) FORMA DE LA TRABA

Art. 213.- En los casos en que deba efectuarse el embargo, se trabará en la forma prescrita para el juicio ejecutivo. Se limitará a los bienes necesarios para cubrir el crédito que se reclama y las costas. Mientras no se dispusiere el secuestro a la administración judicial de lo embargado, el deudor podrá continuar en el uso normal de la cosa. Indica la forma como debe trabarse el embargo, igual que en el juicio ejecutivo -lo cual difiere con nuestro ordenamiento jurídico-, condicionando a ser los bienes suficientes a cubrir lo reclamado. (conc. Art. 497 C.P.C) MANDAMIENTO

Art. 214.- En el mandamiento se incluirá siempre la autorización para que los funcionarios encargados de ejecutarlo soliciten el auxilio de la fuerza pública y el allanamiento de domicilio en caso de resistencia, y se dejará constancia de la habilitación de día y hora y del lugar. Contendrá, asimismo, la prevención de que el embargado deberá abstenerse de cualquier acto respecto de los bienes objeto de la medida, que pudiere causar la disminución de la garantía del crédito, bajo apercibimiento de las sanciones penales que correspondieren. Lo inusual de éste artículo, está en la restricción al embargado de abstenerse de causar reducción de la garantía, bajo aplicarse sanciones penales; lo que en nuestro caso serían las sanciones pecuniarias o astreintes previstos en el Art. 184. (Conc. Art. 500 y 501 del C.P.C.) DEPOSITO

Art. 216.- Si los bienes embargados fuesen muebles, serán depositados a la orden judicial; pero si se tratase de los de la casa en que vive el embargado y fuesen susceptibles de embargo, aquél será constituido en depositario de ellos, salvo que, por circunstancias especiales, no fuese posible. Aquí señala, que automáticamente el inquilino se constituirá en depositario de los bienes muebles embargados de su casa, excepto cuanto no fuere posible aquello. BIENES INEMBARGABLES Art. 219. - No se trabaará nunca embargo:

- 1) En el lecho cotidiano del deudor, de su mujer e hijos, en las ropas y muebles de su indispensable uso, ni en los instrumentos necesarios para la profesión, arte u oficio que ejerza.
- 2) Sobre los sepulcros, salvo que el crédito corresponda a su precio de venta, construcción o suministro de materiales.
- 3) En los demás bienes exceptuados de embargo por ley.

Este artículo es bastante resumido y preciso al señalar expresamente qué bienes son inembargables. (conc. Art. 179 C.P.C.) MEXICO. Éste ordenamiento jurídico es el más completo, preciso y puntual a los fines del presente trabajo, al referirse al juicio de desahucio (desalojo), ya que resguarda y ampara las pretensiones e intereses del propietario – locador, estableciendo la posibilidad de solicitar el embargo de los bienes del locatario, para garantizar las rentas impagas incluso hasta hacerse el verificativo del lanzamiento; asimismo entre sus características principales indica que a la demanda deberá acompañarse el contrato de arrendamiento o cualquier documento que justifique al mismo, la improcedencia de reconvención y la compensación, la apelación sin efecto suspensivo, y el pago de las rentas adeudadas en la vía de apremio de los bienes embargados.

CÓDIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES DEL ESTADO DE MÉXICO
Toluca de Lerdo, México, a 7 de mayo de 2002. CAPITULO V DEL

DESAHUCIO Procedencia del juicio de desahucio Artículo 2.309.- El juicio de desahucio procederá cuando se reclama la desocupación de un inmueble por falta de pago de más de dos mensualidades. En este artículo, señala expresamente que la única causal de procedencia para solicitar la desocupación de un inmueble es la falta de pago de más de dos mensualidades, lo que difiere significativamente con nuestra legislación al señalar la procedencia del desalojo (que son 10 causales), incluyendo la falta de pago de más de tres mensualidades. (Art. 623 C.P.C.) Posibilidad de reclamar rentas Artículo 2.310.- Podrá reclamarse el pago de las rentas vencidas y las que se sigan venciendo hasta que tenga verificativo el lanzamiento. Exhibición del contrato de arrendamiento o su equivalente Artículo 2.311.- A la demanda se acompañará el contrato de arrendamiento o documento justificativo del mismo. Establece en forma general, la necesidad de acompañar el contrato de alquiler o cualquier otro relativo, a momento de presentar la demanda; a diferencia de lo establecido en el Art. 621 y 625 del C.P.C. Auto de ejecución Artículo 2.312.- Al admitirse la demanda, el Juez ordenará requerir al arrendatario para que en el acto de la diligencia justifique estar al corriente en el pago de las rentas reclamadas o haga pago de ellas. No haciéndolo se le prevenga que, dentro de treinta días, si el inmueble es para habitación, o de sesenta días si es para giro mercantil o industrial, o de noventa días si fuere rústico, proceda a desocuparlo, apercibido de lanzamiento a su costa si no lo efectúa. Estos plazos se computarán por días naturales y son irrenunciables. En el mismo acto se le emplazará para que dentro de cinco días ocurra a exponer las excepciones que tuviere. Este artículo indica que una vez admitida la demanda, el juez correrá en traslado al demandado para que justifique sus pagos, si los hubiere; o caso contrario realice el pago de ellos, bajo pena de ordenar su desocupación –sin necesidad de existir una sentencia ejecutoriada- en plazos iguales a los que establece el Procedimiento Civil Nacional, pero de diferente objeto. (conc. Art. 479, 628, 634) Requerimiento de embargo de bienes Artículo

2.313.- Si lo pide el actor, en el acto de requerimiento SE ORDENARÁ QUE SE EMBARGUEN BIENES PARA GARANTIZAR LAS RENTAS VENCIDAS. Se puede apreciar el carácter opcional que tiene el demandado, de solicitar el embargo de bienes del inquilino, sin necesidad de esperar al momento del lanzamiento. Pago de rentas debidas Artículo 2.317.- Si en el plazo fijado para el desahucio, exhibe el inquilino el importe de las rentas debidas, dará el Juez por terminado el juicio, sin condenación en costas. Excepciones oponibles en el desahucio Artículo 2.319.- En los juicios de desahucio, son oponibles toda clase de excepciones. Pero para no pagar la renta, sólo serán admisibles las fundadas en el hecho de que al arrendatario se le impida el uso total o parcial; por razones de caso fortuito o fuerza mayor, o por reparaciones ordenadas por el arrendador. No serán admitidas las defensas y excepciones que oponga, si no se acompañan con sus pruebas.³¹⁵

Son improcedentes la reconvencción y la compensación. Esto quiere decir que se puede justificarse el no pago de alquileres del arrendador y consiguiente restricción de uso total o parcial del inmueble, en caso de fuerza mayor, caso fortuito o reparaciones realizada por el propietario; siendo improcedente la reconvencción –al igual que nosotros- a excepción de la compensación. Audiencia de pruebas, alegatos y sentencia Artículo 2.322.- El Juez, transcurrido el plazo de la vista, citará a una audiencia de desahogo de las pruebas admitidas, de alegatos y sentencia, que se efectuará antes del vencimiento del plazo fijado para el lanzamiento. Este articulado brinda mayor celeridad al proceso de desahucio, concentrando así en una sola audiencia, la producción y agotamiento de las pruebas, planteamiento de alegatos y conclusiones, culminando con la sentencia, antes de llevarse a cabo el lanzamiento; a diferencia de nuestra

15

[https://track.unodc.org/LegalLibrary/LegalResources/Paraguay/Laws/C%C3%B3digo%20Procesal%20Civil%20\(1988\).pdf](https://track.unodc.org/LegalLibrary/LegalResources/Paraguay/Laws/C%C3%B3digo%20Procesal%20Civil%20(1988).pdf).

legislación adjetiva civil, que establece la vía de desarrollarse el juicio de desalojo a través del proceso sumario – escrito – que en realidad en *latus sensu* es un pequeño juicio ordinario. (Art. 478 C.P.C.) Apelación de la sentencia Artículo 2.323.- La sentencia que decreta el desahucio será apelable sin efecto suspensivo y se ejecutará sin necesidad de otorgamiento de garantía. La que lo niegue, será apelable con efecto suspensivo. En desavenencia al Código de Procedimiento Civil, que dispone solo la apelación de sentencia en el proceso de desalojo en el efecto suspensivo. (Art. 627 C.P.C.) Diligencia de lanzamiento

Artículo 2.324.- La diligencia de lanzamiento se entenderá con el ejecutado, en su defecto, con quien se encuentre en el inmueble arrendado, y no habiendo ninguna persona se procederá a su práctica, rompiendo las cerraduras en caso necesario. Los muebles u objetos que se encuentren, si no hubiere persona de la familia del inquilino que los recoja, u otra autorizada para ello, se remitirán por inventario a disposición de la Presidencia Municipal o algún almacén de depósito, dejándose constancia en autos. Lo referido indica que la diligencia de lanzamiento es bastante amplia y precisa, previniendo que, en caso de no existir persona alguna o encargado del bien inmueble a desocuparse, el ejecutar tiene la facultad de allanar, romper candados y remitir los bienes muebles previo inventario a un depósito o almacén autorizado. Lo que en nuestro entorno sería muy útil, ya que a veces el inquilino desaparece de su morada sin previo aviso, dejando sus cosas; y el propietario se ve en la dificultad, perjuicio y problemática de no saber qué hacer con las pertenencias que abandono su inquilino. Vía de apremio Artículo 2.325.- Ejecutado el lanzamiento, y en caso de que se hayan embargado bienes, previa liquidación de las rentas adeudadas, se procederá en la vía de apremio. Siendo este mecanismo para recuperar “SOLO” las mensualidades impagas por el inquilino. EL SALVADOR. Vagamente, pero de forma innovadora éste país, señala la procedencia y características del juicio por

desocupación no solo de la cosa arrendada, sino también, de aquellos que fueron otorgados en comodato, estableciendo adecuadamente y con precisión que pueden retenerse y depositarse los bienes del demandado a momento de ejecutarse el lanzamiento, para cubrir las pensiones y costas a favor del demandado, cumpliéndose para ello las formas establecidas para el juicio ejecutivo.

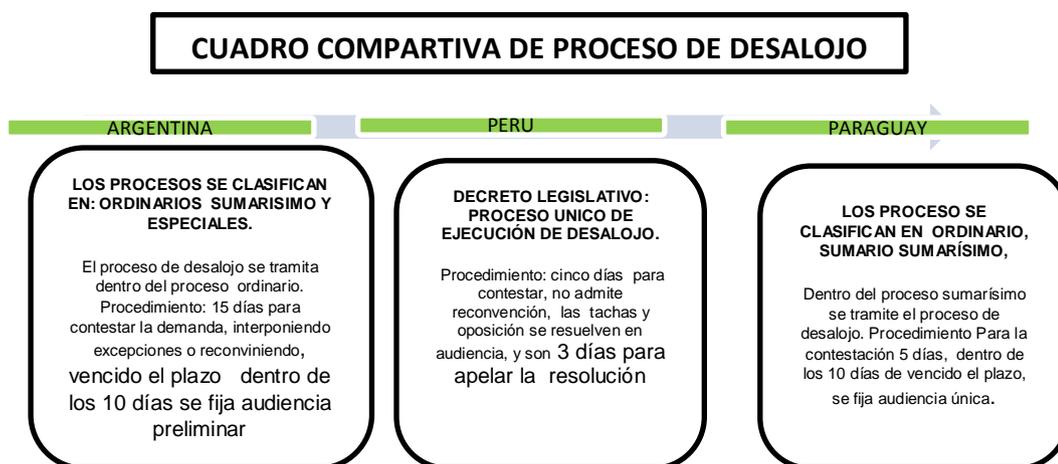
CÓDIGO DE PROCEDIMIENTO CIVIL DE EL SALVADOR CAPITULO XL MODO DE PROCEDER EN EL JUICIO POR DESOCUPACIÓN DE LA COSA ARRENDADA Art. 964.- El juicio por desocupación de la cosa arrendada o dada en comodato, será sumario y procederá cuando habiéndose estipulado un plazo para la duración del contrato, aquél no se ha vencido y la acción se funda en cualquiera de las condiciones que con arreglo al Código Civil motivan la rescisión del arrendamiento o comodato. Art. 965.- Al ejecutarse el lanzamiento, deben RETENERSE Y DEPOSITARSE los bienes más realizables que se encuentren y que sean suficientes para cubrir las pensiones y costas, procediéndose a su venta si el demandado no las pagare en el acto; en lo cual deben observarse las formas establecidas para el juicio ejecutivo. GUATEMALA. La demanda de desocupación o desahucio, en Guatemala, exige como requisito indispensable la existencia de un contrato, haciendo así viable la petición de embargo de los bienes necesarios del arrendatario para cubrir las responsabilidades de éste (costas, daños, perjuicios), estableciendo plazos para la desocupación, bajo apercibimiento de expedirse mandamiento de lanzamiento, y también una serie de requisitos al arrendatario a momento de plantear el recurso de apelación. CÓDIGO PROCESAL, CIVIL Y MERCANTIL DE GUATEMALA CAPITULO III JUICIOS SOBRE ARRENDAMIENTOS Y DESAHUCIO.

ARTICULO 237. La demanda de desocupación puede ser entablada por el propietario, por el que ha entregado un inmueble a otro con la obligación de restituirselo o por los que comprueben tener derecho de

poseer el inmueble por cualquier título legítimo; y se da en contra de todo simple tenedor y del intruso o en contra del que recibió el inmueble sujeto a la obligación antes dicha. Lo señalado establece de manera amplia, la legitimación activa para presentar la demanda por desocupación, no limitándose así simplemente al propietario de la cosa; y de la misma forma en lo que se refiere a la legitimación pasiva. ARTICULO 238. El desahucio afectará al inquilino, a los subarrendatarios y a cualesquiera otros ocupantes del inmueble por cualquier título. A estos efectos, el inquilino se considerará representante de todas las personas mencionadas en el párrafo anterior, bastando que se hagan a él las notificaciones.

MEDIDAS PRECAUTORIAS ARTICULO 239. El actor puede pedir el EMBARGO de bienes suficientes para cubrir las responsabilidades a que este sujeto el demandado según el contrato; y el juez lo decretara preventivamente. De modo ambiguo, éste artículo indica que debe existir un contrato para pedir el embargo de bienes -verbal o escrito- LANZAMIENTO ARTICULO 241. Vencidos los términos fijados para la desocupación sin haberse esta efectuado, el juez ordenara el lanzamiento, a costa del arrendatario. Si en la finca hubiere labores, plantíos o algunas otras cosas que reclamare el arrendatario como de su propiedad, debe hacerse constar la clase, extensión y estado de las cosas reclamadas, sin que esta reclamación impida el lanzamiento. Verificado el lanzamiento, se procederá al justiprecio de las cosas reclamadas.

CUADRO CENTRALIZADO DEL DERECHO COMPRADO ESTUDIADO



3.2. El desalojo en el nuevo Código Procesal Civil

3.2.1.- Tramite del desalojo en el proceso extraordinario:

3.2.2.- Demanda

Art. 370.- el proceso extraordinario se regirá por lo establecido para el ordinario con las siguientes modificaciones.¹⁶

Art. 362. Parágrafo II Del C.P.C. establece: la demanda será precedida necesariamente de la conciliación, sin perjuicio de las medidas preparatorias y cautelares que se hubieren solicitado.

Art. 363 (procedimiento)

I.- Agotada la vía de la conciliatoria, el proceso se iniciará con la presentación de la demanda que deberá reunir los requisitos y contenido señalado en el art 110 del presente. QUE NOS HABLA DE LOS REQUISITOS o dicho de otra forma y contenido de la demanda. Así mismo el art. 111. Nos habla de la prueba con la demanda de esta forma:

- I. Se acompañará a la demanda prueba documental relativa a su pretensión. Si la parte no dispusiere de documentos a tiempo de presentar la demanda se indicará en ésta, el contenido y el lugar donde se encuentren y se solicitará su incorporación al proceso. En este último caso, la autoridad judicial de oficio conminará la remisión de la documentación requerida en un término no mayor a tres días.
- II. Si la parte pretende producir otros medios de prueba, deberá señalarlos precisando los hechos que quiere demostrar.
- III. Podrán ser propuestas con posterioridad a la demanda las pruebas sobrevinientes referidas a hechos nuevos, y las mencionadas por la contraparte a tiempo de contestarla y reconvenirla.

¹⁶ Mostajo Barrios Jorge Omar: 2016, Curso sobre el Código procesal civil, ed. Hebdo

Y concorde a lo mencionado pasaremos a lo que dice el art. 370 en cuanto al procedimiento:

ARTÍCULO 370. (PROCEDIMIENTO).

El proceso extraordinario se regirá por lo establecido para el ordinario en lo pertinente, con las siguientes modificaciones:

1. Se convocará a una sola audiencia para promover de oficio la conciliación procesal, para fijarse los puntos de debate, diligenciarse los medios de prueba y, sin necesidad de alegatos, dictarse sentencia.
2. Contestada la demanda, se dispondrá la recepción de la prueba que solicitada por las partes, no pudiere diligenciarse en la audiencia, de manera que en oportunidad de ella la prueba se halle incorporada.

ARTÍCULO 371. (SENTENCIA Y SEGUNDA INSTANCIA).

- I. La autoridad judicial se pronunciará en sentencia sobre todas las excepciones y defensas; empero, si entre ellas se encontrare la de incompetencia que fuere objeto de resolución que la acoja, omitirá pronunciarse sobre las otras.
- II. En segunda instancia sólo se admitirá como prueba la que se entienda necesaria para mejor proveer, la documental sobre hechos sobrevinientes a la demanda o que se declare, bajo juramento o promesa, de no habérsela conocido hasta después de la demanda o la contestación.
- III. En segunda instancia, el Tribunal calificará la procedencia o improcedencia de las pruebas estimadas de diligenciamiento necesario y para mejor proveer, incluyendo las ofrecidas con juramento o promesa de su obtención reciente.

ARTÍCULO 372. (RECURSOS).

I. Contra la sentencia dictada en proceso extraordinario corresponde el recurso de apelación previsto por los Artículos 256 y siguientes del presente Código.

II. No es admisible el recurso de casación.

ARTÍCULO 373. (VÍA ORDINARIA).

I.-Las sentencias que afecten sustancialmente los derechos controvertidos entre las partes permitirán a la parte perdedora acudir al proceso ordinario para la defensa de su derecho material.

II.-Los procesos extraordinarios no son acumulables a los procesos ordinarios.

ARTÍCULO 374. (EJECUCIÓN DE SENTENCIA).

Las sentencias se ejecutarán de acuerdo a las regulaciones contenidas en los Artículos 397 y siguientes del presente Código.

3.2.3.- EJECUCIÓN DE SENTENCIAS

ARTÍCULO 397. (PROCEDENCIA).

I.-Las sentencias pasadas en autoridad de cosa juzgada se ejecutarán sólo a instancia de parte interesada, sin alterar ni modificar su contenido, por la autoridad judicial de primera instancia que hubiere conocido el proceso.

II.- Podrá ejecutarse parcialmente la sentencia aun cuando se hubiere interpuesto recursos de apelación o casación contra ella, por los importes correspondientes a la parte de la condena que hubiere quedado ejecutoriada. En este caso, el título ejecutorio consistirá en testimonio o fotocopia legalizada en el que conste haber recaído sentencia firme en relación a la parte cuya ejecución se pretende.

III.- Si no fuere posible la ejecución de la sentencia en la forma determinada, la autoridad judicial liquidará en la vía incidental los daños y perjuicios que ocasionan el incumplimiento de la sentencia.

3.3.- EL PROCESO MONITORIO. -

De manera descriptiva, el artículo 375.I del Nuevo Código Procesal Civil establece:

“El proceso monitorio es el régimen conforme al cual, presentado el documento o documentos constitutivos que demuestren la fundabilidad de la pretensión, la autoridad judicial, previa verificación de los presupuestos generales de competencia capacidad y legitimación, así como los específicos del proceso que se pretende, acoge la demanda mediante una sentencia inicial”.¹⁷

El artículo 376 del Nuevo Código Procesal Civil establece los casos en los que procederá la estructura monitoria:

1. Procesos Ejecutivos,
2. Cumplimiento de Obligación de Dar (Entrega del bien),
3. Entrega de la herencia,
4. Resolución de contrato por incumplimiento de la obligación de pago,
5. Cese de la copropiedad,
6. Desalojo en régimen de libre contratación.
7. Otros expresamente señalados por Ley.

3.3.1.- PROCEDIMIENTO ÚNICO

El artículo 375 del Nuevo Código de Procedimiento Civil regula un procedimiento único para el proceso de estructura monitoria, debiendo

¹⁷ Código De Procedimiento Civil. La Paz- Bolivia: Ed. CJ- Ibáñez

aplicarse dicha norma al proceso ejecutivo (artículos 378 al 386) y a los otros procesos monitorios (artículos 387 al 396), sirviendo el primero como modelo ante algún vacío legal que pudiera presentarse.

ARTÍCULO 375. (PRINCIPIO).

I. El proceso monitorio es el régimen conforme al cual, presentado el documento o documentos constitutivos que demuestren la fundabilidad de la pretensión, la autoridad judicial, previa verificación de los presupuestos generales de competencia, capacidad y legitimación, así como los específicos del proceso que se pretende, acoge la demanda mediante una sentencia inicial.

II. Con la demanda y la sentencia será citada la parte demandada para que pueda oponer excepciones en el plazo de diez días.

III. Si no se opusieren excepciones en el plazo señalado, la sentencia pasará en autoridad de cosa juzgada y el proceso quedará terminado, entrando en fase de ejecución.

ARTÍCULO 377. (REQUISITOS).

I.- En todos los casos, juntamente con la demanda, se deberá acompañar documento auténtico o legalizado por autoridad competente, excepto cuando se trate de desalojo en régimen de libre contratación o de entrega del bien derivada de contrato verbal. En este último supuesto, en etapa preliminar que se seguirá por la vía incidental, podrá establecerse la prueba de la existencia del contrato y de su cumplimiento por la parte actora.

II.- En los casos de resolución de contrato o desalojo por falta de pago de alquileres, corresponderá una intimación previa a pedido de la parte actora, que se practicará por el plazo de diez días.

3.3.2.- DESALOJO EN RÉGIMEN DE LIBRE CONTRATACIÓN (COMO NEGOCIO, COMERCIO, INDUSTRIA)

Según el artículo 392 del Nuevo Código Procesal Civil podrá utilizarse el Proceso Monitorio para el desalojo de inmuebles sometidos al régimen de la libre contratación, que no constituyen vivienda. Se deberá acompañar a la demanda los documentos que prueben el contrato, caso contrario se podrá probar la relación contractual por medio de la intimación al demandado del artículo 377.I del mencionado cuerpo legal.

El desalojo de locales de comercio, industria, oficinas y otros análogos, sujetos al régimen de libre contratación, procederá por fenecimiento del plazo del contrato o por incumplimiento de cualquiera de las obligaciones del Contrato de Arrendamiento.¹⁸

3.3.3.- TRÁMITE. -

ARTÍCULO 392. (DESALOJO EN RÉGIMEN DE LIBRE CONTRATACIÓN).

I. Este proceso tiene por finalidad el desalojo de inmuebles, sometidos al régimen de la libre contratación, que no constituyen vivienda, cuya tenencia se concedió en virtud de contrato de arrendamiento celebrado por escrito o verbalmente.

II. Se acompañará a la demanda los documentos que prueben la relación contractual y en caso de ser verbal, se procederá conforme al Artículo 377 Parágrafo I, del presente Código.

III. Para el desalojo de vivienda se acudirá al proceso extraordinario.

ARTÍCULO 393. (PROCEDENCIA).

I. El desalojo de locales de comercio, industria, oficinas y otros análogos, sujetos al régimen de libre contratación, procederá por

¹⁸ Código De Procedimiento Civil. La Paz- Bolivia: Ed. CJ- Ibáñez.

fenecimiento del plazo del contrato o por incumplimiento de cualquiera de sus obligaciones.

II. La autoridad judicial concederá en sentencia para la entrega de los inmuebles, los plazos siguientes:

1. Para tiendas, depósitos, pulperías, oficinas, consultorios, bares, cantinas, salones de bailes y análogos, treinta días.
2. Para casas comerciales, restaurantes, confiterías, comedores, hoteles, industrias menores y otros análogos, sesenta días.
3. Para sanatorios, clínicas y establecimientos industriales con más de veinte trabajadores, noventa días.

ARTÍCULO 394. (EXCEPCIONES).

I.-Citada la parte demandada, dispondrá de un plazo de diez días para oponer en un mismo acto todas las excepciones que tuviere contra la demanda, acompañando toda la prueba documental de que disponga y mencionando los medios de prueba de que intentare valerse.

II.-La parte demandada podrá oponer las siguientes excepciones:

- 1.-Incompetencia.
- 2.-Falta de personería en el demandante o en el demandado o en sus representantes, por carecer de capacidad civil para estar en juicio o de representación suficiente.
- 3.-Falta de legitimación.
- 4.-Litispendencia.
- 5.-Demanda interpuesta antes del vencimiento del término o el cumplimiento de la condición.
- 6.-Falsedad del título con el que se sustentare la demanda. Esta excepción podrá fundarse únicamente en adulteración del documento. Si

hubiere mediado reconocimiento expreso de la firma, no procederá la excepción de falsedad.

7.-La prescripción o caducidad.

8.-Cumplimiento o incumplimiento de la obligación.

9.- Compensación.

10.- Remisión, novación, transacción, conciliación y compromiso documentado.

11.- Cosa juzgada.

ARTÍCULO 395. (RESOLUCION).

I.- En este tipo de procesos se aplicará en lo pertinente lo dispuesto en el Artículo 213 del presente Código.

II.-La sentencia inicial dispondrá, en procesos de:

1.- Cumplimiento de obligación, la entrega del bien o bienes individualizados, bajo conminatoria de expedirse mandamiento de desapoderamiento.

2.- Entrega de herencia, la posesión de los bienes a los herederos, bajo conminatoria de expedirse mandamiento de desapoderamiento.

3.- Resolución de contrato, la extinción del contrato, más pago de daños y perjuicios.

4.- Cese de copropiedad, la subasta del bien o bienes.

5.- Desalojo, la devolución del bien, bajo alternativa de lanzamiento o desapoderamiento, según corresponda.

III.-En todos los casos en relación al plazo, se aplicará lo previsto en el Artículo 399 Parágrafo III, del presente Código.

ARTÍCULO 396. (RECURSOS Y EJECUCIÓN).

I.- En materia de recursos se aplicará en lo pertinente lo previsto en el Artículo 385 del presente Código.

II.- Ejecutoriada la sentencia y vencidos los plazos señalados en el Parágrafo II del Artículo anterior, se expedirá mandamiento de lanzamiento con facultad de allanar. El mismo podrá ejecutarse en días y horas hábiles. Los bienes lanzados serán entregados al arrendatario y en su caso al depositario que designare la autoridad judicial.

III. Si existiere resistencia del arrendatario o de terceros, la fuerza pública prestará el auxilio necesario sin otro requisito que la sola exhibición del mandamiento.

IV. Si el desalojo se produjere por falta de pago de alquileres, a petición de parte, la autoridad judicial dispondrá la retención de los bienes muebles indispensables para garantizar el pago de los alquileres devengados, con excepción de los enumerados en el Artículo 318 del presente Código, pudiendo el demandante ser nombrado depositario.

3.4. Cambios y aportes del nuevo Código Procesal Civil en la disminución de la carga procesal.

3.4.1.- EL PROCESO EXTRAORDINARIO

3.4.1.1.- Antecedentes. -

Bien, este sistema tuvo su origen en el procedimiento formulario para cierto tipo de controversias como la repartición de alimentos, entre otros, se distinguía primordialmente de su antecesor en cuanto a que en este caso, quien dirimía la controversia no era el juez romano, sino que en virtud de la expansión del imperio, el pretor, fue la figura estatal idónea para resolver cualquier clase de litigio “ipso facto” es decir, de manera expedita en una sola instancia, constituyendo su criterio, cosa juzgada.

Sin embargo, este tipo de sistema generaba numerosas injusticias y contradicciones con el sistema jurídico romano, ya que los pretores no eran personajes particularmente letrados y mucho menos doctos en el

Derecho y en la impartición de justicia, pero cumplían con la visión pragmática del Emperador a fin de mantener su imperio en calma.

En Bolivia con el nuevo código de procedimiento civil se implementa el proceso extraordinario para resolver los litigios en que se encuentran las partes y como es corta ayuda para que la carga procesal disminuya y se resuelva con mayor celeridad, así lo dispone nuestro código de procedimiento civil actual.¹⁹

El proceso extraordinario y el desalojo en el código de procedimiento civil.-

Art. 369 (carácter)

- a) El proceso extraordinario se sustancia en una sola audiencia en la que se concentra todo trámite y el pronunciamiento de la sentencia sobre el fondo de la pretensión jurídica y las excepciones opuestas por la contraparte.
- b) Se tramitarán por la vía del proceso extraordinario las controversias relativas, particularmente, a los interdictos de conservar, y recuperar, la posesión, así como los de obra nueva perjudicial, de daño temido y desalojo de vivienda, sin perjuicio de conciliación previa o adopción de medidas preparatorias y cautelares.
- c) No será admisible demanda reconvenzional.

3.4.2.- EL PROCESO MONITORIO. -

3.4.2.1.- Antecedentes Históricos. -

El Nuevo Código Procesal Civil Boliviano en sus artículos 375 al 396, incluye una de las novedades más importantes de los últimos años en materia procesal, el proceso de estructura monitoria que, de cumplir las expectativas sobre el mismo, descongestionará en gran parte la masiva cantidad de procesos en materia civil.

¹⁹ Código De Procedimiento Civil. La Paz- Bolivia: Ed. CJ- Ibáñez

La teoría establece que el proceso monitorio surgió en Italia durante la edad media, como vía para evitar el largo y complicado “solemnis ordo iudiciarius” creándose en el Siglo XIII el “praeceptum o mandatum de solvendo cum clausula iustificativa” antecedente del “Procedimiento d’ingiunzione”²⁰. Dicho proceso estaba dirigido a la rápida obtención de un título ejecutivo que tenía como inicio del mismo el decreto de la autoridad judicial de pagar o hacer, sin que exista en un principio contradicción. Si no existía alguna manifestación de citado, la orden del Juez adquiría la calidad de cosa juzgada, sin embargo, si el deudor se oponía al proceso, lo transformaba en un juicio ordinario.

El proceso monitorio desapareció del Derecho italiano, siendo reimplantado por el Real Decreto de 24 de julio de 1922 bajo la denominación de: “Procedimiento d’ingiunzione”,²⁰ posteriormente fue modificado por el Real Decreto de 7 de agosto de 1936 e incorporado al Codice di Procedura Civile de 28 de octubre de 1940.²¹

En el Derecho alemán, el proceso monitorio nace en el Siglo XV bajo el nombre de “mandatum cum clausula” donde evolucionará teniendo dos etapas, la inicial de petición y emisión de la orden de pago, y una segunda eventual de oposición y contradicción. La Zivilprozessordnung für das Reich de 30 de enero de 1870 regulará este instituto como un proceso especial, siendo reformada en 1909 reconociéndose la posibilidad de solicitar el pago de una deuda sin base documental alguna.²²

20 GOMEZ MARTINEZ, Carlos, “Proceso Monitorio” en: Comentarios a la Nueva Ley de Enjuiciamiento Civil. Tomo III, Iurium Editores, Barcelona, p. 3798.

21 MANDRIOLI, Crisanto: Diritto processuale civile, Giappichelli Editore, Torino, 2011.

22 CALAMANDEI, Piero: El Procedimiento Monitorio, Librería El Foro, Buenos Aires – Argentina, p. 53.

La Ley de 8 de febrero de 1957 atribuirá al Rechtsfleger (cuidador del derecho), equivalente a un Secretario de Juzgado, la competencia para emitir mandatos de pago y para dotarlos de fuerza ejecutiva en caso de que el deudor no pague el monto de dinero, ni se oponga al proceso.

El proceso monitorio llega a Latinoamérica hace más de cien años regulado en el artículo 1304 y siguientes del Código de Procedimiento Civil de la República Oriental del Uruguay. Incluido en el Proyecto de Código Procesal Civil para Uruguay de 1945, elaborado por el maestro uruguayo Eduardo Couture, fue reestructurado en el Código Procesal Civil Modelo para Iberoamérica en sus artículos arts. 311 al 316 y en el Código General del Proceso de la República Oriental regulado del artículo 351 al 370.

3.4.2.2.- CONCEPTO

Para establecer un concepto sobre el proceso de estructura monitoria se debe tener en cuenta su finalidad, obtener un mandato jurídico para poder iniciar un proceso de ejecución, y su estructura especial, la inversión de la iniciativa del contradictorio.

GIMENO SENDRA establece que el “denominado proceso monitorio no es, en puridad un proceso, sino un procedimiento para obtener un requerimiento judicial para el pago rápido de una deuda acreditada por documentos con determinada virtualidad probatoria y que, en función o de la conducta del deudor, puede abocar el pago, en un proceso de ejecución o declarativo ordinario en función de su cuantía, dependiendo de si el deudor no se opone o se opone, respectivamente”. 23

Análisis comparativo del desalojo en proceso extraordinario y monitorio

A diferencia del proceso monitorio el desalojo antes referido el proceso extraordinario regulado en los arts. 369 al 374 del Código Procesal Civil se caracteriza porque se sustancia en una sola audiencia en la que se

23 GOMEZ MARTINEZ, Carlos, Proceso Monitorio..., p. 3799.

concentra todo el trámite y el pronunciamiento de la sentencia sobre el fondo de la pretensión jurídica sustentada en la demanda, así como sobre la defensa y las excepciones opuestas por la contraparte y cabe destacar que en este tipo de procesos no se admite demanda reconvenzional. En cambio en el proceso monitorio no hay audiencia y se va directo a una sentencia inicial con los documentos presentados para que la otra parte pueda presentar excepciones y así el juez pueda resolverlo sin embargo si la parte demandada no hace uso de su derecho en plantear alguna excepción, entonces la sentencia llegara a tener calidad de cosa juzgada y el proceso quedara terminado sin poder oponer ningún recurso alguno y así de corto en el tema de desalojo se mandara el desapoderamiento para el desalojo de las personas que ocupaban la vivienda.

Entonces cabe destacar que el proceso monitorio a diferencia del extraordinario es aún más corto, y de mayor rapidez. Contribuyendo a que ya no exista tanta carga procesal dentro de los juzgados y que ya no existan litigio que duren muchos años con el uso de sus recursos.

También debemos señalar que en el proceso extraordinario en el tema de desalojo solo se procederá cuando el contrato de arrendamiento se dé en calidad de vivienda lo cual si no es en calidad de negocio e industria no se podrá plantear una demanda por la vía extraordinaria ya que necesariamente como así lo establece la ley deberá acogerse al proceso monitorio.

Como el desalojo es la acción de pedir judicialmente a una persona que tenía un contrato de arrendamiento ya sea verbal o escrito y que este ya ha caducado el desocupara la vivienda que se le dio en calidad de vivienda o para un negocio. Entonces la finalidad de este presidirá para que el demandante adecue a qué tipo de proceso se acogerá para su resultado adecuado.

Si bien el tema del desalojo es muy practicado dentro de nuestra sociedad se ha llegado a la conclusión que con nuestro nuevo código de procedimiento civil podemos acogernos según la finalidad del contrato de arrendamiento a un proceso extraordinario o con proceso monitorio, lo que sí se puede atribuir a nuestra nueva legislación es decir a nuestro código de procedimiento civil, que con cualquiera de estos dos procesos tanto el monitorio y extraordinario, contribuirá de manera significativa a la carga procesal ayudando a que ya no exista mora procesal y así descongestionar los juzgados públicos, satisfaciendo no solo a los funcionarios públicos sino también a toda la sociedad que ha perdido la confianza en la justicia.

IV. CONCLUSIONES

Como resultado del abordaje teórico y análisis normativo efectuado sobre el proceso de desalojo dentro del trámite extraordinario y de estructura monitoria, se arriba a las siguientes conclusiones:

Al haber efectuado un análisis comparativo de las dos formas de desalojo, tanto en la estructura monitoria como en el extraordinario se evidencia con claridad los cambios y aportes del nuevo Código Procesal Civil se concluye, que la nueva estructura del Código Procesal es muy efectiva, tanto en el procedimiento como para la disminución de la carga procesal, pese a que tiene poco tiempo de vigencia.

Haciendo una comparación con el derecho procesal de otros países, sin duda alguna que el procedimiento con relación al proceso de desalojo en nuevo código procesal civil es muy efectiva, pronta y oportuna.

En cuanto a los aportes de los juristas, no se ha profundizado en el estudio, pero los pocos autores señalan que el nuevo Código Procesal Civil en general ya tiene muy buenos resultados en el descongestionamiento de la carga procesal.

Bibliografía

- Ampuero García Jaime, Lecciones Del Derecho Civil IV “Contratos”. Sucre- Bolivia.
- Badaloni M. Lucia, Gazzotti, Digesto De La Propiedad Horizontal. La Plata BS: As.: Ed. Fides.
- CALAMANDEI, Piero: El Procedimiento Monitorio, Librería El Foro, Buenos Aires – Argentina, p. 53.
- Dr. Castellanos Trigo Gonzalo: 2015, Análisis doctrinal del nuevo código procesal civil, tomo IV – artículos 305 al 509,
- Código Civil y nuevo Código Procesal Civil: 2015, ed. C.J IBAÑEZ.
- Dr. Guillermo Cabanellas: 1992, Diccionario de ciencias jurídicas, políticas y sociales, ed. Heliasta S.R.L.
- Gómez Martínez Carlos, “Proceso Monitorio” en: Comentarios a la Nueva Ley Pde Enjuiciamiento Civil.Tomo III, Iurgium Editores, Barcelona, p. 3798.
- MANDRIOLI, Crisanto: Diritto processuale civile, Giappichelli Editore, Torino, 2011.
- Mostajo Barrios Jorge Omar: 2016, Curso sobre el Código procesal civil, ed. Hebdo.