

**FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLITICAS
CARRERA DE DERECHO
(P E T A E N G)**



TRABAJO DIRIJIDO

Para optar al Título Académico de Licenciatura en Derecho

**“EL DESALOJO EN LOS PROCESOS MONITORIOS Y SU
COMPARACION CON EL DESALOJO DE VIVIENDA”**

POSTULANTE : PAMELA ZUELEN CRESPO SOTO

TUTOR : Dr. JAIME MAMANI MAMANI

LA PAZ – BOLIVIA

2022

Agradecimiento

Agradezco a Dios y Jesús por el ánimo y voluntad que me dio de no renunciar este sueño de culminar mi carrera como abogada e impulsarme para seguir formándome.

Agradezco en especial a mi tutor Dr. Jaime Mamani por direccionar la elaboración de mi trabajo de Investigación hasta su culminación, y a mi querida Facultad de Derecho por tantos años que me acogió.

Pamela Z.C.S.

Dedicatoria

A mis padres, a mi Madre amada Fidelia por el amor, paciencia y apoyo incondicional en cada una de las etapas de mi formación y a mi Padre Julio.

A mi esposo por el apoyo incondicional y a mis mellizos que fueron el motor para continuar.

A Dios y Jesus por sus bendiciones, y mantenerme firme durante todo este tiempo que comprendió mis estudios para culminar mi carrera como Abogada y que están en todo momento conmigo abriéndome puertas para continuar con mi formación académica y laboral.

Pamela Z.C.S.

INDICE

CAPITULO I

PERFIL DE TRABAJO DIRIGIDO

- 1. ENUNCIADO DEL TEMA DE INVESTIGACION**
- 2. MOTIVACION**
- 3. FUNDAMENTACION DE LA INVESTIGACION**
- 4. IDENTIFICACION DEL PROBLEMA**
- 5. DELIMITACIÓN DEL TEMA DE INVESTIGACION**
 - 5.1. Delimitación temática.
 - 5.2. Delimitación temporal
 - 5.3. Delimitación espacial
- 6. OBJETIVOS DE LA INVESTIGACION**
 - 6.1. Objetivo general.
 - 6.2. Objetivos específicos

CAPITULO II

ANTECEDENTES HISTÓRICOS SOBRE EL DESALOJO

- 1. EL DERECHO ROMANO, ORIGEN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS**

2. **EL DERECHO DE ROMA Y LA AUTONOMÍA DE LA VOLUNTAD**
3. **EL ARRENDAMIENTO EN EL DERECHO ROMANO**
4. **ANTECEDENTES NORMATIVOS DEL ARRENDAMIENTO EN BOLIVIA.**

CAPITULO III

MARCO TEORICO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y EL DESALOJO

1. **POSITIVISMO JURIDICO**
 - 1.1. La Teoría del Positivismo Jurídico
 - 1.2. Caracteres del positivismo jurídico.
2. **CONCEPTO Y DEFINICION DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**
 - 2.1. Concepto.
 - 2.2. Definiciones.
3. **NATURALEZA JURIDICA**
4. **CARACTERES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO**
 - a) Su onerosidad
 - b) Su temporalidad
5. **REQUISITOS DE FORMACION**
 - 5.1. Consentimiento.
 - 5.1.1. Capacidad
 - 5.2. Objeto
 - 5.2.1. La utilidad que producen las cosas
 - 5.2.2. El canon de arrendamiento

- 5.3. Causa
 - 5.3.1. Causa del negocio
 - 5.3.2. Móvil de Negocio

- 5.4. Forma.

6. ARRENDAMIENTO DE FUNDOS DESTINADOS A VIVIENDA

- 6.1. caracteres específicos
- 6.2. Función esencial
- 6.3. Reglas especiales
- 6.4. Concepto de vivienda
- 6.5. Cambio de titular
- 6.6. Reajuste del canon de alquiler
- 6.7. Prohibición del contrato mixto de arrendamiento y anticresis
- 6.8. Inderogabilidad y modos de extinción

7. ARRENDAMIENTO DE COSAS PRODUCTIVAS

8. NORMATIVA INTERNACIONAL Y CONSTITUCION POLITICA DEL ESTADO

- 8.1. Declaración Universal de los derechos Humanos
- 8.2. Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales
- 8.3. Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales

CAPITULO IV

ANÁLISIS ESPECIFICO DE LOS PROCESOS EXTRAORDINARIO Y MONITORIO SOBRE DESALOJOS

1. PROCESOS MONITORIOS

1.1. CONCEPTO

1.2. CLASES

1.2.1. Proceso monitorio puro.

1.2.2. Proceso monitorio documental.

1.3. Naturaleza jurídica

1.4. Objeto

1.5. Características

1.6. Clasificación de los procesos monitorios

1.6.1. El proceso ejecutivo

1.6.2. Entrega de bien

1.6.3. entrega de herencia.

1.6.4. Resolución de contrato por falta de pago.

1.6.5. Cese de la copropiedad

1.6.6. Desalojo en régimen de libre contratación

2. EL DESALOJO EN REGIMEN DE LIBRE CONTRATACION

2.1. Noción

2.2. Demanda.

2.3. Sentencia inicial.

2.4. Citación de excepciones.

2.5. Audiencia.

2.6. Sentencia definitiva.

2.7. Aclaración, enmienda y complementación.

2.8. Apelación.

2.9. Compulsa.

2.10. Casación.

2.11. Marco jurídico

3. DESALOJO DE VIVIENDA.

3.1. Noción.

3.2. Demanda.

3.3. Decreto.

3.4. Citación.

3.5. Contestación.

3.6. Audiencia.

3.7. Sentencia.

3.8. Aclaración, enmienda y complementación.

3.9. Apelación.

3.10. Radicatoria y auto de vista.

3.11. Notificación.

3.12. Aclaración, enmienda y complementación.

3.13. Compulsa.

3.14. Casación.

3.15. Marco jurídico

CAPITULO V DEL DESAHUCIO

4. LEGISLACION COMPARADA

4.1. México

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

4.2. El Salvador.

CÓDIGO DE PROCEDIMIENTO CIVIL DE EL SALVADOR CAPITULO XL
MODO DE PROCEDER EN EL JUICIO POR DESOCUPACIÓN DE LA COSA
ARRENDADA

4.3. Guatemala.

CÓDIGO PROCESAL, CIVIL Y MERCANTIL DE GUATEMALA CAPITULO
III JUICIOS SOBRE ARRENDAMIENTOS Y DESAHUCIO DESAHUCIO

4.4. Uruguay.

LEY No. 14.219 ALQUILERES MODIFICA EL REGIMEN VIGENTE EN
MATERIA DE ARRENDAMIENTOS Y SE DAN NUEVAS NORMAS SOBRE
DESALOJOS Y LANZAMIENTOS

**5. ANÁLISIS COMPARATIVO DEL DESALOJO EN PROCESO
EXTRAORDINARIO Y MONITORIO**

6. CONCLUSIONES

ANEXOS

**LEY 14.219 Y RÉGIMEN DE LIBRE CONTRATACIÓN
MONTEVIDEO - URUGUAY, 31 DE AGOSTO DE 2015**

7. BIBLIOGRAFÍA

INTRODUCCIÓN

En el diario vivir en el mundo y en nuestro país se presentan una serie de situaciones por las cuales van naciendo relaciones jurídicas entre las personas, es por este motivo que se van ampliando de manera a veces paulatina y otras acelerada los diversos procesos en las distintas materias que existe en el ámbito jurídico es por esto que en materia civil se van dando una serie de acontecimientos en los juzgados y muchos recaen en conflictos de carácter patrimonial razón por la cual los afectados recurren a los tribunales para recuperar ya sea el dinero o bien que están perdiendo por culpa de la otra parte, es en este sentido que muchos deudores de mala fe en visto de que no existe la pena por deuda son negligentes en cumplir sus obligaciones y por esta razón incluso hacen caso omiso a las demandas que les notifican, razón por la cual los juristas destacados en Latinoamérica en el siglo pasado haciendo un estudio y creando un Código Modelo para Iberoamérica vieron la figura en la que los acreedores puedan ser satisfechos con su derecho no satisfecho, valga la redundancia, creando así los procesos de estructura monitoria que a diferencia de otros procesos como por ejemplo el ordinario no requiere una respuesta del demandado para que la autoridad judicial pueda tomar una decisión y por tal motivo la autoridad judicial emite su decisión, siendo que esta llamada sentencia inicial tempo vulnera el debido proceso para la parte demandada siendo que si tiene una causal puede oponer excepciones.

Dentro de los procesos monitorios existe una clasificación en la cual se halla el proceso de desalojo de libre contratación que es un proceso para aquellos arrendamientos sobre locales comerciales y deja de fuera del proceso monitorio, a su similar, pero a la vez distinto, desalojo de vivienda que se lo tiene que realizar en proceso extraordinario.

Es por este motivo que viene lo llamativo de este tema, de analizar compara estas dos clases de procesos de desalojo.

CAPITULO I

PERFIL DE TRABAJO DIRIGIDO

1. ENUNCIADO DEL TEMA DE INVESTIGACION

“EL DESALOJO EN LOS PROCESOS MONITORIOS Y SU COMPARACIÓN CON EL DESALOJO DE VIVIENDA”

2. MOTIVACION

En el desarrollo del curso de actualización que pasamos los del PETAENG en la gestión 2020, se tocaron diversos temas de actualidad entre ellos, el tema procesal de desalojo dividido en dos vertientes: a) el desalojo de vivienda y por otro lado el b) desalojo en régimen de libre contratación.

Estas clases de desalojos, en el abrogado Código de Procedimiento Civil, se los tramitaba en procesos sumarios, o un solo tipo de trámite. En el actual Código Procesal Civil, se encuentra prevista la tramitación en diferentes procesos; el desalojo de vivienda en proceso extraordinario Art. 369 II CPC y el desalojo en régimen de libre contratación, en proceso monitorio Art. 376 num. 6. CPC.

Entonces, dado un doble régimen en materia de desalojo en el actual Código Procesal Civil, surge la motivación de determinar cuáles son las diferencias entre ambas clases de desalojo, cual la utilidad de su diferenciación en la tramitación, y cuales los efectos que producen.

3. FUNDAMENTACION DE LA INVESTIGACION

El tema de la vivienda familiar y los locales comerciales, siempre ha sido uno de los temas más problemáticos de carácter social, puesto que en el devenir de los días y sobre todo con el incremento de la población, se da en forma natural también el incremento de la demanda habitacional y la demanda comercial en los distintos ámbitos como ser venta de bienes, productos y servicios, etc., desarrollados en estos locales comerciales, ligado ello al incremento del costo de vida, la canasta familiar que hace que los inquilinos queden insolventes y con ello se de la imposibilidad de pagar los alquileres.

Por otro lado, se tiene el derecho de propiedad de las personas que han invertido su capital en proyectos habitacionales, o la construcción de locales comerciales a efecto de que los mismos les puedan rendir frutos civiles traducidos en sumas de dinero que reditúan el canon pactado por el alquiler. Derecho de

propiedad que por cierto está garantizado como un derecho fundamental en la Constitución Política del Estado.

Estos dos derechos, el de vivienda y acceso a locales comerciales para fines comerciales, relacionados con el derecho de propiedad de esas vivienda y locales comerciales, siempre ha merecido una regulación especial, un tratamiento especial, de tal manera que en el actual Código Civil se lo regula como contrato de arrendamiento, y en el Código de Procedimiento Civil abrogado se preveía en forma expresa las causales de desalojo o desahucio, que se debían tramitar un una sola clase de proceso, el sumario.

Actualmente, la Ley 439 de 2013 Código Procesal Civil, ha innovado en la tramitación de los procesos civiles referentes a desalojos, destinando la tramitación de los desalojos de vivienda en procesos extraordinarios, y los desalojos de locales comerciales o de libre contratación en procesos monitorios, lo cual en los hechos significa una nueva forma de tratamiento de estos procesos de desalojo. Esto a su vez importa tener que conocer las diferencias en la tramitación, los requisitos y efectos en cada uno de estos procesos, para que los mismos sean aplicados correctamente, más aún si tomamos en cuenta que la Ley del Inquilinato del año de 1959 aún sigue vigente.

Todo esto importa una tarea de recopilación y sistematización y descripción que interesa realizar para una correcta interpretación de las normas sobre desalojo en la actualidad, con la pretensión de que sean utilizadas por los operadores del sistema, así como la ciudadanía civil en general.

4. IDENTIFICACION DEL PROBLEMA

¿Cuáles son las diferencias y los efectos útiles que se pueden identificar entre el desalojo de vivienda y el desalojo en el régimen de libre contratación regulados en el nuevo Código Procesal Civil Boliviano de 2013 que tiendan a garantizar tanto el derecho de propiedad del titular de la vivienda o local comercial como los derechos de los inquilinos?

5. DELIMITACIÓN DEL TEMA DE INVESTIGACION

5.1. Delimitación temática.

La investigación tomará en cuenta el área Jurídica del Derecho Civil y Derecho Procesal Civil, cuyo estudio estará centrado en general, en el análisis de los capítulos relacionados al contrato de arrendamiento los procesos de desalojo.

5.2. Delimitación temporal

El presente estudio tomará como parámetro temporal, desde la vigencia del Nuevo Código Procesal Civil boliviano 6 de febrero de 2016 a junio del presente año 2020, tiempo en el cual se vienen desarrollando los procesos extraordinarios y monitorios sobre desalojos.

5.3. Delimitación espacial

El presente trabajo de investigación se realizará en el ámbito espacial de la ciudad de La Paz y El Alto, pero como las normas que analizara son de alcance nacional, la pretensión es que las conclusiones y recomendaciones a las que se llegue, tengan alcance nacional.

6. OBJETIVOS DE LA INVESTIGACION

6.1. 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, que tiendan a garantizar el derecho de propiedad y los derechos de los inquilinos.

6.2. Objetivos específicos

Los objetivos específicos del presente trabajo son:

- a) Identificar cual es la hermenéutica de cada uno de los procesos extraordinario y monitorio sobre desalojos.
- b) Establecer las causales de desalojos en los regímenes de vivienda y libre contratación.
- c) Compatibilizar las normas del Código Civil, el Código Procesal Civil y la Ley del Inquilinato, en materia de desalojo.

CAPITULO II
ANTECEDENTES HISTÓRICOS
SOBRE EL DESALOJO

1. EL DERECHO ROMANO, ORIGEN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE FINCAS URBANAS

Los romanos nos legaron mucho. El latín se despedazó y derivó en múltiples lenguas llamadas, no sin motivo, románicas: castellano, catalán, francés. El cristianismo, parte esencial de nuestra cultura, fue la religión oficial del Imperio desde el siglo IV. La base de nuestro Derecho civil es romana.

La ley, el Derecho, no es un invento romano. 1.000 años antes de la fundación de Roma se escribió el código jurídico más antiguo conocido, el del rey babilonio Hammurabi. No es un código tal y como los conocemos desde el siglo XIX, sino una colección o compilación de leyes. Regula el trabajo asalariado, los préstamos, las herencias, los divorcios, la propiedad, las penas por delitos y los alquileres de fincas rústicas (era una economía agrícola).

La mayor parte de las leyes son de origen consuetudinario: son costumbres, pese a que el rey las recibe del dios Shamash, como Moisés las recibe de Dios en el Pentateuco bíblico, que contiene leyes parecidas. El poder es divino, las leyes también.

Sobre arrendamientos de viviendas sólo hay una ley en el código de Hammurabi, la que lleva el número 69, que admite, pero sanciona, el desistimiento del arrendador. Dice:

“Si [un hombre alquila una casa ... y] el inquilino le da de una vez el alquiler de un año al dueño, y luego el dueño de la casa exige al inquilino que salga sin que haya expirado el plazo, el dueño de la casa, por echar de su casa al inquilino sin haber expirado el plazo, perderá el dinero que le haya dado el inquilino.” (Josep, 2019)

En nuestra legislación el desistimiento del casero de la vivienda no existe. El arrendador sólo puede recuperar la casa por necesidad. En los arrendamientos de local y de industria depende de la autonomía de la voluntad al contratar.

2. EL DERECHO DE ROMA Y LA AUTONOMÍA DE LA VOLUNTAD

Las legislaciones anteriores a Roma estaban basadas en la costumbre, la voluntad divina de los gobernantes y la idiosincrasia de los juzgadores. Los romanos hicieron del Derecho una ciencia precisa y clara en sus planteamientos,

sistematizada por una larga tradición de jurisconsultos, como Gayo y Ulpiano. Su fruto son las instituciones, construcciones sutiles y a la vez complejas, plenamente vigentes: propiedad, posesión, familia, filiación, sucesiones, contratos.

El Derecho romano consagra el principio de la autonomía de la voluntad. Las personas regulan sus relaciones según acuerdan, sin tutelas (*contractum*: tratar con). Se distingue entre normas obligatorias y dispositivas. Éstas sólo operan para suplir la autonomía de la voluntad allí donde no se haya establecido algo expresamente. Así actúa el Código Civil respecto de la Ley de Arrendamientos Urbanos y el contrato en el alquiler de una vivienda.

La Justicia es una diosa que sostiene una balanza con el fiel en el centro. Pese a que la imagen es anterior a Roma, no se puede dissociar del principio de autonomía de la voluntad. La equidad (*equitas* = igualdad) entre las partes debe ser el fundamento del juzgador, que decidirá que plato de la balanza pesa más. Cicerón escribió *summum ius summa iniuria*: aplicar literalmente la ley puede ser injusto. Lo admitió el Tribunal Supremo matizando su criterio formalista en la subrogación por fallecimiento del inquilino. El Derecho es mucho más que legislación.

Otra aportación romana es la distinción entre moral y ley, que son ámbitos distintos. Cada individuo elige un código ético, nadie elige su código jurídico. Cumplir la ley es dar a cada uno lo suyo (*suum cuique tribuere*). Guardar las promesas, las mutuas obligaciones de los contratos (*pacta sunt servanda*) y reconocer los derechos de los demás es dar lo suyo a cada cual. Quien cumple la ley es justo y no daña a nadie. Quien no cumple altera el equilibrio, y obliga al restablecimiento del orden jurídico. El juez es el encargado de restablecer el orden. Un pleito es un combate civilizado.

3. EL ARRENDAMIENTO EN EL DERECHO ROMANO

Una de las instituciones jurídicas romanas capitales es el contrato. Dentro de estos está la *locatio conductio*, o arrendamiento, en virtud del cual el arrendador (*locator*) entrega temporalmente a otra (*colonus, conductor o inquilinus*) una cosa para su uso a cambio de una cantidad (*merces*). Una definición que lleva 2.000 años vigente. Las palabras también: de *locatio* derivan alquiler y los catalanes *lloguer* y *llogater*. Como hoy día, se distinguía entre el arrendamiento de cosas y el de prestación de servicios.

Del arrendamiento romano conservamos, entre otras:

- a) Las obligaciones del arrendador y el arrendatario
- b) La *relocatio tacita* o *tacita reconducción*.
- c) Que el casero resuelva el contrato por tener necesidad de la vivienda.
- d) Sin pago de renta no hay alquiler, sino precario.

En la época del feudalismo, el arrendamiento se caracteriza por la perpetuidad de las relaciones entre el propietario y el terrazguero que confiere a este el dominio útil sobre el bien arrendado y un derecho real y directo sobre el mismo. Esta perpetuidad fue condenada por la Revolución Francesa la que restauró; el principio de la temporalidad de los efectos de este contrato tal como se expresa en el Art. 1709 del Código Civil Francés de 1804, y en el Art. 1129 del Código Civil Boliviano de 2 de abril de 1831.

Esta característica de la temporalidad del contrato de arrendamiento se encuentra consagrada en los Arts. 685 y siguientes de nuestro actual Código Civil de 2 de abril de 1976.

Al respecto, Walter Kaune nos dice que:

Modernamente, los principios de la temporalidad y la onerosidad constituyen la base donde descansa la doctrina y legislación del contrato de arrendamiento. Estos principios fundamentan la diferencia que existe entre este contrato y la compraventa que es un contrato por medio del cual se transfiere el derecho de propiedad a perpetuidad a cambio de una suma de dinero llamada precio y del comodato a préstamo de uso que es un contrato muy similar al arrendamiento con la diferencia de que es por su esencia a título gratuito mientras que el arrendamiento es por su esencia oneroso. (Kaune, 1986)

4. ANTECEDENTES NORMATIVOS DEL ARRENDAMIENTO EN BOLIVIA.

Entre las principales disposiciones legales que se dictaron en materia de arrendamiento de vivienda en Bolivia, tenemos:

- Decreto Ley de 14 de enero de 1938, que determina un límite a la renta de la propiedad urbana.

- Decreto ley de 24 de mayo de 1939, que crea los consejos de vivienda y clasifica las viviendas destinadas al contrato de locación.
- Decreto ley de la misma fecha, que establece una nueva modalidad para los juicios de desahucio, modificando la ley de 27 de diciembre de 1882.
- Decreto ley de 7 de marzo de 1940, que igualmente modifica el artículo 48 de la ley del 24 de mayo de 1939.
- Decreto ley de 14 de marzo de 1940 que introduce otra causal para la procedencia del desahucio.
- Posteriormente por ley de 15 de marzo de 1941, se eleva a rango de ley los decretos supremos de 24 de mayo de 1939, 7 y 14 de marzo de 1940 y mediante el decreto reglamentario de 17 de marzo de 1949, se devuelve a los jueces instructores las facultades de juzgar en los juicios de desahucio.
- Por decreto ley de 15 de octubre de 1941, se sanciona la rebaja de alquileres, contemplada por otra disposición legal del 13 de noviembre del mismo año.
- Posteriormente, se dicta el decreto supremo de 29 de marzo de 1944, de reglamentación del inquilinato, facultando a los jueces de trabajo el conocimiento de los mismos.
- Por ley de 2 de enero de 1945, se dicta nuevamente una ley de rebaja de alquileres, reglamentada por el decreto supremo de 30 de abril de 1945, creando los comisarios de viviendas y las causales para el juicio de desahucio.
- El poder legislativo por ley de 11 de octubre de 1956 deja en suspenso las acciones de desahucio pendientes en los estrados judiciales, cualquiera que sea el estado de la causa, aun en ejecución de sentencia, en tanto se apruebe una nueva ley de inquilinato, la que fue promulgada y publicada el 19 de enero de 1960.
- El 27 de diciembre de 1960, el Poder Legislativo suspende la ejecución de las sentencias o lanzamientos de los inquilinos perdidosos, mientras se procede a una nueva revisión completa de la ley del Inquilinato.
- Por Decreto Supremo de 17 de abril de 1973 se suprimen las comisarías de vivienda y las atribuciones que aquellas tenían, son signados a los jueces instructores.

- Por decreto supremo de N° 17129 de 30 de noviembre de 1979 se prohíbe toda elevación de alquileres.
- Mediante el Decreto Supremo 19262 de 5 de noviembre de 1982 se mantiene el congelamiento de alquileres.
- Por Decreto Supremo N° 19306 de fecha de 1 de diciembre d 1982 La Oficina de Conflictos de locación de Inmuebles amplía su jurisdicción y competencia.
- Mediante el Decreto Supremo N° 19654 de fecha 15 de julio de 1983 se dispone la suspensión de los juicios de desalojo por 6 meses.
- Mediante Decreto Supremo N° 19768 de fecha 5 de septiembre de 1983 se rectifica la fecha de promulgación de la ley del inquilinato.
- Por Decreto Supremo N° 19949 de fecha 27 de diciembre de 1983 se prorroga temporalmente el DS 19654 sobre suspensión de juicios de desalojo.
- Mediante Decreto Supremo N° 20240 de fecha 14 de mayo de 1984 se suspende por seis meses los lanzamientos ordenaos en juicios de desalojo.
- Por Decreto Supremo N° 20601 de fecha 15 de noviembre de 1984 se establece normas para fijar cánones de alquiler para viviendas.
- Mediante Decreto Supremo N° 20734 de fecha 12 de marzo de 1985, se resuelve que mientras se dicte la nueva ley de vivienda, que da suspendida las resoluciones judiciales tanto para inquilinos como para anticresistas.

CAPITULO III
MARCO TEORICO DEL CONTRATO
DE ARRENDAMIENTO Y EL
DESALOJO

1. POSITIVISMO JURIDICO

El Marco Teórico de la presente Monografía, se desarrollará dentro de los parámetros del positivismo jurídico, toda vez que se hará un análisis de la legislación vigente, en relación al contrato de arrendamiento y el desalojo de vivienda y locales comerciales.

1.1. La Teoría del Positivismo Jurídico

Es conocido que Augusto Comte de Francia es uno de los representantes del positivismo jurídico, pero además de ellos, los representantes más significativos de dicho positivismo son: John Stuart Mill (1806-1873) y Hebert Spencer (1820 - 1903) en Inglaterra; Jakob Moleschott (1828 - 1893) y Errist Haeckel (1834 - 1919) en Alemania; Robert Ardigó (1828 - 1920) en Italia. Por lo tanto, el positivismo se integra en tradiciones culturales diferentes: en Francia se inserta en el interior del racionalismo que va desde Descartes hasta la ilustración; en Inglaterra, se desarrolla sobre la tradición empirista y utilitaria, y se relaciona a continuación con la teoría darwinista de la evolución; en Alemania asume la forma de un rígido científicismo y de un monismo materialista; en Italia, con Ardigó sus raíces se remontan al naturalismo renacentista.

1.2. Caracteres del positivismo jurídico.

El rasgo fundamental del positivismo desde un punto de vista epistemológico es su monismo. Se afirma la sola existencia de un derecho: el positivo, negando cualquier fundamentación del mismo desde un supuesto ordenamiento superior a él (el derecho natural).

Desde esta base general, el positivismo jurídico tomó diversas direcciones (normativismo, legalismo, sociologismo, etc.); en todo caso, todas ellas pueden ser explicadas desde criterios comunes. En este punto y a objeto de la presente monografía, nos centraremos en la dirección históricamente predominante: el normativismo, esto es, la reducción positivista de lo jurídico a las normas positivas, al ordenamiento jurídico.

En este sentido según Naujoel, las características del positivismo serían las siguientes:

- Se considera a la coacción el elemento esencial del derecho.
- La ley es la expresión más acabada de lo jurídico, pues constituye la emanación de la voluntad general.

- La imperatividad es la característica esencial del derecho, que legitima el uso de la coacción si se vulnera.
- Se considera al derecho como una construcción coherente, sin antinomias normativas.
- El derecho se entiende como una construcción completa, carente de lagunas normativas: es lo que se ha dado en llamar “plenitud del ordenamiento jurídico”.
- La aplicación del derecho se basa en un procedimiento lógico-silogístico mecánico, donde el operador jurídico no es más que la boca de la ley, lo que supuestamente elimina cualquier atisbo de subjetividad en los procesos de aplicación e interpretación de las normas. (Naujoel, 2019)

Estas características tienen detrás una ideología, tendente a asegurar una determinada concepción de la certeza y la seguridad jurídicas. En la época del positivismo normativista, la del pensamiento liberal, se trataba ante todo de favorecer los intereses de la clase burguesa mediante la garantía de la máxima seguridad y previsibilidad de las relaciones comerciales, lo que suponía reducidos márgenes para la interpretación.¹

El modelo metodológico del positivismo jurídico comenzó a gestarse a comienzos del XIX, a raíz de una cuestión fundamental que adquirió un papel central en el ámbito de la filosofía política y jurídica de entonces: ¿qué gobierno es mejor, el de las leyes o el de los hombres?, se impuso la primera opción; ello exigía

¹ Como ideología que explica el derecho en términos scientificistas, puede presentarse en dos versiones: 1. En una versión extrema, afirma el deber absoluto del súbdito (ya no ciudadano) de obediencia a la ley en cuanto tal, por el hecho de ser formalmente válida. Es lo que Bobbio ha denominado "*reductio ad Hitlerum*" del positivismo jurídico, a propósito de los regímenes nazi-fascistas del siglo pasado, postulado propio de los Estados totalitarios. Aquí el derecho positivo se contempla como valor en sí, y su obediencia incondicionada por parte del destinatario de la norma es la más pura realización de ese deber. 2. En una versión moderada, se sigue afirmando el deber de obediencia a la ley en tanto que válida, pero la validez de la ley no es ya el único fundamento para su obediencia, sino que constituye un mero instrumento para alcanzar determinados resultados. En concreto, se concibe a la ley como el medio más adecuado para realizar un determinado orden basado en la igualdad, la certeza y previsibilidad, etc.; en suma, como un instrumento para lograr la realización de un objetivo (concepción instrumental del derecho). Es la versión imperante en los positivismos propios de los Estados liberal-democráticos. <https://derechoured.com/libro/filosofia/5374-caracteres-generales-del-positivismo-juridico> (28/06/2021).

objetivar, acabar con la dispersión normativa dictando leyes uniformes para todos los ciudadanos, así como fijar criterios que hicieran previsible la decisión.

2. CONCEPTO Y DEFINICION DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

2.1.1. Concepto.

Desde el punto de vista etimológico, la palabra inquilinato que se utiliza para denominar específicamente al contrato de arrendamiento de bienes inmuebles destinados a vivienda, proviene de la palabra latina inquilinatus, que quiere decir “el que habita una casa” y deriva del verbo latino *incolo* que significa “vivir en”, “habitar”.

Ahora, el contrato de arrendamiento es un contrato por el cual una de las partes denominada arrendador cede el uso de su propiedad a otro sujeto que es conocido como arrendatario, esto, a cambio de un pago periódico durante el periodo que dure el acuerdo.

Es decir, mediante este tipo de acuerdo, un sujeto permite que otro utilice un bien (mueble o inmueble) que le pertenece. Así, en compensación recibirá un abono cada cierto tiempo, por ejemplo, cada mes.

Los contratos de arrendamiento son comunes, por ejemplo, en el sector de bienes raíces. Así, el arrendatario ocupa la vivienda y se compromete a pagar una renta periódica, entre otras condiciones que acepta, así como determinados usos que no puede hacer del inmueble.

2.2. Definiciones.

Desde la doctrina alemana, Ennccerus nos dice que el contrato de arrendamiento, “Por medio del contrato de arrendamiento de uso el arrendador se obliga a conceder el uso de la cosa o de un local durante el tiempo del arriendo, y el arrendatario a una contraprestación de cualquier clase.” (Ennecerus, 1966)

Desde la doctrina española, Luis Diez Picazo nos dice que, “el contrato de arrendamiento es aquel por el cual, una de las partes se obliga a de ello, a pagar a la otra un precio y esta, a cambio proporcionarle el uso y disfrute temporal de una cosa...” (Picazo, 1993)

Desde la doctrina Italiana, Francesco Messineo dice que, “El arrendamiento (locatio-conductio, o más brevemente, locación) de cosas, implica que uno de los contratantes (arrendador o locador) asume, frente al otro (arrendatario, locatario o conductor: la actividad del locatario –el conductor de los romanos- alude al goce de

la cosa arrendada), la obligación de hacerle gozar (de ordinario por tiempo determinado) las utilidades de una cosa inmueble o mueble, contra una contraprestación (canon, arrendamiento, alquiler, flete, etc.) (Messineo, 1971)

El Código Civil Boliviano, en su Art. 685 establece la noción de los que es el contrato de arrendamiento, indicando que: “El arrendamiento es el contrato por el cual una de las partes concede a la otra el uso o el goce temporal de una cosa mueble o inmueble a cambio de un canon.”

3. NATURALEZA JURIDICA

Ante todo, es un contrato, sin embargo se discute si se trata de un derecho real o personal, sobre los cuales son tres las tesis principales con mayor consistencia:

1) *El arrendamiento genera un derecho personal.* Esta tesis es sostenida por los italianos Fabini, Venzi, Pacifici y Ruggiero; por los franceses Planiol, Boudry, Colin y Capitant y el alemán Enneccerus; quienes afirman que en el contrato de arrendamiento sólo se produce un derecho de carácter personal, puesto que están ausentes en el mismo los elementos que conforman un derecho real. Ruggiero especifica que el arrendatario no se encuentra con la cosa arrendada en una relación jurídica directa e inmediata.

2) *El arrendamiento produce un derecho real.* Autores como Gabba, Fadda y Bensa, Troplong, De Buen Morel, Mucius Scaevola y Barrachina, refutan la tesis anterior, que del arrendamiento nace un verdadero derecho real a favor del arrendatario. Manresa presenta el mejor argumento en favor de esta tesis, diciendo que considera absurdo que, si en el arrendamiento se transmite el uso o disfrute de un bien sin precio, constituya un derecho real de usufructo, uso o habitación, y no se constituya si se transmite de otra forma, es decir, con el pago de una renta.

3) *Una posición intermedia sostienen Messineo, Castán, Sánchez Román, Díaz Moreno y López de Haro, entre otros, quienes afirman que se debe distinguir al arrendamiento inscrito del no inscrito, porque en el primero se trata de un derecho real y en el segundo evidentemente surge un derecho personal.* Castán precisa que

no se puede negar en absoluto que el arrendamiento sea susceptible de producir cierto efecto real por virtud de la inscripción, sin dejar de ser un derecho personal.

Al respecto, Walter Kaune Artega en la doctrina boliviana, indica que el contrato de arrendamiento no crea un derecho real sino uno personal de crédito u obligacional, bajo los siguientes fundamentos:

a) Los derechos reales están expresamente establecidos por el legislador, y no pueden ser creados por la voluntad de las partes.

b) Las partes contratantes pueden estipular que, en caso de venta del bien arrendado, el contrato de arrendamiento se extinga automáticamente; ahora bien, si se produce tal venta, en base a lo convenido, el tercer adquirente comprador no estará obligado a respetar el contrato de arrendamiento, lo que no sería posible si fuera un derecho real. Los derechos reales son creados exclusivamente por la ley y no pueden desaparecer por convenio de partes. La subsistencia del derecho de uso y goce que le concede la ley al arrendatario frente a un acto de transferencia del bien arrendado, constituye una verdadera excepción a los efectos relativos de los contratos, prevista por el Art. 523 del C.C. que dispone: “Los contratos no tienen efecto, sino entre las partes contratantes y no dañan ni aprovechan a un tercero, sino en los casos previstos por la ley”.

Uno de estos casos señalados por ley, es el del contrato de arrendamiento en el que, el comprador siendo así como es, un tercero absoluto en relación al acto celebrado por el vendedor con el arrendatario, tiene la obligación de respetar el contrato y cumplir con los efectos del mismo, porque el arrendamiento, por expresa determinación de legislador (Arts. 711 y 712 del C.C.), constituye una excepción a los efectos relativos de los contratos. De donde resulta que las obligaciones que genera, se proyectan hacia el comprador del bien arrendado, en su condición de causahabiente a título particular, no obstante de ser un tercero absoluto, quien por este efecto se encuentra reatado a cumplir lo estipulado en favor del arrendatario.

Por lo expuesto, el Derecho que crea el arrendamiento en favor del arrendatario, es un derecho personal y no real, que se manifiesta como una excepción a los efectos relativos de los contratos, previstos en el Art. 523 del Código Civil. (Kaune, 1986)

4. CARACTERES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Los caracteres que le dan su individualidad al arrendamiento y lo diferencian de otros contratos, son:

a) Su onerosidad

A cambio de la ventaja que recibe el arrendatario por el uso y goce de la utilidad de la cosa, debe pagar el arrendador el canon convenido que generalmente se lo estipula en una suma de dinero, que se lo fija en base al tiempo por el cual se concede el uso y goce de la utilidad de la cosa. Esta característica lo diferencia del comodato o préstamo de uso que es un contrato gratuito por esencia.

b) Su temporalidad

El uso y goce sobre la utilidad que proporcionan las cosas, que concede el arrendador al arrendatario, es necesariamente por un cierto tiempo y no de carácter perpetuo. Nuestra legislación limita al tiempo de duración de este contrato a 10 años (Art. 688 del C.C.), exceptuando el arrendamiento de bienes urbanos destinados a vivienda cuyo plazo de duración es indefinido, lo que no implica que deje de ser temporal y limitado. (Art. 720 del C.C.).

5. REQUISITOS DE FORMACION

5.1. Consentimiento.

Está constituido por la integración de las voluntades del arrendador y del arrendatario, que se produce como consecuencia de la composición de intereses opuestos entre estas partes contratantes. El consentimiento, así formado, para que pueda generar plenos efectos, debe provenir de personas capaces y estar exentas de vicios: el error, el dolo y la violencia.

El arrendamiento entre presentes, se perfecciona en el momento en el que el oferente, arrendador o arrendatario, tiene conocimiento de la aceptación por parte del destinatario de la oferta y en el lugar donde las partes se encuentran a tiempo de la celebración del contrato. (Art. 461 del C.C.).

Entre no presentes, el arrendamiento se forma en el momento en que el oferente tiene conocimiento de la aceptación del arrendatario, o arrendador destinatario de la invitación y el lugar de su formación es aquel, donde ha sido propuesta la oferta. (Art. 462 del C.C.).

5.1.1. Capacidad

En atención a que el contrato de arrendamiento no transfiere el derecho de propiedad del bien arrendado, sino que simplemente concede el uso y goce temporal sobre la utilidad que producen las cosas, no se requiere más que la capacidad parcial de obrar para celebrar el contrato de arrendamiento; sin embargo, para los contratos de arrendamiento que exceden la administración ordinaria se exige la capacidad plena de obrar. Los actos que exceden la administración ordinaria están previstos por el Art. 686 del C.C. que dice:

“Son actos que exceden a la administración ordinaria:

- 1) Los arrendamientos que tienen por objeto fundos urbanos destinados a vivienda,
- 2) Los arrendamientos que, teniendo cualquier otro objeto, se celebran por un término mayor de tres años.
- 3) La percepción de alquileres por más de un año.”

5.2. Objeto

El objeto del arrendamiento es doble: 1) la utilidad que producen las cosas, y 2) el canon de arrendamiento, veamos:

5.2.1. La utilidad que producen las cosas

Puede recaer sobre cualquier tipo de bienes: corporales o incorporales, muebles o inmuebles, urbanos o rústico. El objeto del arrendamiento no obstante de no presuponer la transferencia de un derecho, sino la simple concesión temporal del uso y goce de la utilidad que producen los bienes, debe reunir los mismos requisitos exigidos para las obligaciones de dar, porque en el contrato de arrendamiento se transfiere la utilidad que los bienes producen.

Por esta razón, el objeto debe reunir los siguientes requisitos:

- a) existir, aunque es suficiente que exista en el futuro, lo que permite celebrarse contratos de arrendamientos sobre cosas futuras;
- b) estar determinado o ser determinable bajo ciertos índices de referencia;
- c) estar en el comercio humano;

d) la utilidad que produce el bien debe pertenecer al arrendador, aunque la cosa en sí, puede pertenecer a otras personas, tal es el caso del usufructuario que sin ser dueño del bien, puede darlo en arrendamiento porque, por efecto del usufructo es propietario de la utilidad que dicho bien produce. Asimismo, es permitido el arrendamiento de cosa ajena.

5.2.2. El canon de arrendamiento

Normalmente es estipulado en una suma de dinero, aunque también puede consistir en bienes fungibles, tal el caso del arrendamiento de minas, donde el arrendador puede recibir, como canon de alquiler, un determinado porcentaje (12% por ejemplo) de los minerales extraídos.

En ambos casos trátase de una suma de dinero o de bienes fungibles el canon de alquiler igualmente debe tener los mismos requisitos precedentemente indicados para la cosa objeto del contrato del arrendamiento con la aclaración de que en lo referente al inciso c) si el canon de alquiler está constituido por una suma de dinero, este debe ser de curso legal, y cumplir con las regulaciones contenidas en el sistema monetario de la nación.

5.3. Causa

5.3.1. Causa del negocio

La causa del negocio como elemento objetivo y técnico, que pone en movimiento el acto jurídico, llamado arrendamiento, es el fin inmediato, abstracto, típico, constante, inmutable e impersonal, rigurosamente idéntico en todos los actos jurídicos, que caen dentro de la categoría de contrato de arrendamiento, y que fatalmente persiguen las partes al contratar.

Se traduce en el siguiente razonamiento: La obligación del arrendatario de pagar el canon de alquiler convenido, tiene por causa la obligación asumida por el arrendador de concederle el goce temporal de la utilidad que produce la cosa dada en arriendo y viceversa, la obligación del arrendador de conceder el uso y goce de la utilidad que produce la cosa, tiene por causa la obligación asumida por el arrendatario de pagar el canon de arriendo. Por este razonamiento, se explica: si la cosa ha perecido antes de la celebración del contrato de arrendamiento o si la cosa futura comprometida en arriendo no llegara a tener existencia, el contrato de

arrendamiento es nulo por faltar el objeto en una de las obligaciones y consecuentemente, por la ausencia de causa en la otra obligación.

5.3.2. Móvil de Negocio

Es la corriente anímica, el móvil psicológico que induce a las partes a contratar y que está constituido por el fin mediato, concreto, personal, mutable e inconstante, diferente entre las personas que realizan el mismo tipo de arrendamiento, y que persiguen las partes al contratar. En principio, el móvil del arrendamiento es indiferente, a menos que sea ilícito, en cuyo caso, es causal de nulidad del contrato.

5.4. Forma.

El contrato de arrendamiento es de carácter consensual, se perfecciona por el simple acuerdo de voluntades integradas, por la composición de intereses opuestos, entre el arrendador y arrendatario, por lo que, no requiere de formalidades “ad solemnitatem”, sino solamente para los efectos de la prueba, de conformidad a lo dispuesto por el Art. 1328 del C.C.

Sin embargo, las partes contratantes, en ejercicio de la autonomía de la voluntad, pueden acordar ciertas formalidades “ad solemnitatem” para la formación del contrato de arrendamiento, así por ejemplo, disponiendo en un contrato preliminar de arrendamiento que el contrato definitivo se lo celebre ante el notario de Fe Pública en presencia de testigos y a través de documento público, en este caso, se deberá observar la forma convenida, bajo pena de nulidad del contrato. Asimismo, el arrendamiento de bienes del Estado, Municipios y Universidades deben celebrarse guardando las formalidades establecidas por la Ley de 17/11/1912.

6. ARRENDAMIENTO DE FUNDOS DESTINADOS A VIVIENDA

Walter Kaune Artega, nos da un concepto indicando que: “Es un contrato, en virtud del cual, el propietario o quien tiene el poder de disposición sobre una casa, un departamento o una habitación, llamado arrendador o locador concede temporalmente aunque sin plazo determinado, a otra persona llamada arrendataria, inquilina o locataria el uso y goce de dichos inmuebles, a cambio de una

contraprestación en dinero llamada canon de alquiler, que se lo estipula en forma proporcional dentro del límite que no puede ser superior al 10% anual del valor catastral del inmueble arrendado.” (Kaune, 1986)

6.1. caracteres específicos

Aunque el contrato de inquilino sea de plazo indefinido, sin embargo, conserva el carácter de la temporalidad que es esencial en todos los contratos de arrendamiento. Fenece o termina por las causales previstas por los incisos 1), 2) y 3) del Art. 720 del C.C. El inciso segundo del referido artículo, establece como causas del fenecimiento del inquilinato, la muerte del arrendatario, el fallecimiento del cónyuge superstite y la mayoría de edad de los hijos del inquilino. Asimismo, la onerosidad constituye su esencia y lo distingue del contrato de préstamo de uso o comodato.

6.2. Función esencial

La función esencial de este tipo de contrato, es proporcionar al inquilino el uso y goce temporal, aunque sin plazo determinado de una casa, un departamento o de una habitación, en condiciones higiénicas y adecuadas, con destino a vivienda del inquilino, de los miembros de la familia y sus dependientes, a cambio de una contraprestación en dinero llamada canon de arrendamiento o alquiler.

6.3. Reglas especiales

El inquilinato es una de las especies del contrato de arrendamiento, por lo que le es aplicable las reglas generales que regulan dicho contrato. Sin embargo, el legislador en los Arts. 713 al 722 del C.C., ha previsto normas especiales para esta clase de contratos, en las que, no obstante que las partes no pueden establecer un plazo determinado de vigencia, la ley establece la temporalidad del mismo.

El legislador, implícitamente ha hecho una diferencia entre el inquilinato y el arrendamiento de vivienda para gente de elevados recursos, a través de los arrendamientos de mansiones o residencias, que escapan a las regulaciones de carácter imperativo previstas para el contrato de inquilinato, para ser normadas por los principios generales del arrendamiento, y de la libre contratación, de acuerdo a lo dispuesto por el parágrafo II del Art. 713 del C.C.

6.4. Concepto de vivienda

El Art. 621 del procedimiento civil abrogado, daba el concepto de lo que debe entenderse por vivienda, cuando dice: “se tendrá por vivienda, la casa, departamento o habitación que el locatario utilizare como morada y la de los miembros de su familia dependientes de él.” En cambio, las mansiones son las construcciones de tipo especial y de lujo, que si bien están destinadas a vivienda, sin embargo, su destino está en relación a personas pudientes que, no precisan de la protección de la ley del inquilinato, sino que se rigen por la libre contratación.

6.5. Cambio de titular

El derecho que crea el arrendamiento de fundos destinados a vivienda, es un derecho personal, cuyos efectos, sin embargo, trascienden a las partes contratantes, porque constituyen una excepción a los efectos relativos de los contratos previstos por el Art. 523 del C.C., por cuya razón, el cambio de titular no extingue el contrato de arrendamiento, por expresa disposición contenida en el Art. 714 del C.C., concordante con el referido Art. 523, parte final, del mismo Código.

6.6. Reajuste del canon de alquiler

La recatastración del bien alquilado, conlleva el reajuste del canon de alquiler dentro del límite que no puede ser superior al 10% anual del valor de todo el bien inmueble, de acuerdo a lo dispuesto por el Art. 715 del C.C. Es de hacer notar que el porcentaje máximo del 10% anual, sobre el valor del bien dado en inquilinato, no constituye ningún incentivo en favor de los particulares para que destinen sus recursos en construcciones de vivienda, si se considera que los bancos están pagando hasta el 24% de interés anual por depósito a plazo fijo, renta que se la obtiene sin mayores complicaciones que trae consigo el inquilinato. De donde se desprende que el legislador más que velar por la suerte de los que no tienen vivienda propia, parecería que solamente se ha preocupado conseguir para el Estado, mejores y mayores ingresos, sin que ello sea ninguna solución al déficit habitacional que cada día se incrementa más y que redundando directamente en contra de la población de escasos recursos.

6.7. Prohibición del contrato mixto de arrendamiento y anticresis

El contrato mixto de arrendamiento y anticresis como su nombre lo indica, resulta de la combinación de los efectos de ambas figuras jurídicas, por medio del cual, al arrendador o locador, a cambio del uso y goce del inmueble destinado a vivienda, concedido al locatario o inquilino, recibe de este el canon de alquiler estipulado, más una cierta suma de dinero, como anticresis o préstamo, cuya garantía e intereses se cubren con la utilidad que produce el bien arrendado, resultando el locador, doblemente beneficiado a costa de la necesidad del locatario.

Por esta razón, el legislador en forma expresa y terminante, en el Art. 716 del C.C., prohíbe la celebración de este tipo de contratos, disponiendo que los celebrados en contravención a esta prohibición, son nulos en lo referente a la anticresis, quedando vigente el arrendamiento, con cargo de parte del arrendador de devolver inmediatamente la suma recibida por concepto de la anticresis más los intereses bancarios desde el día en que se recibió dicha suma.

Frente a esta situación, al propietario no le queda más recurso que hacer uso de la previsión contenida en el Art. 715 del C.C., que le faculta reajustar el canon de alquiler hasta el máximo del 10% del valor catastral del bien arrendado.

6.8. Inderogabilidad y modos de extinción

Las disposiciones del contrato de arrendamiento para vivienda son inderogables, salvo la disposición contenida en el Art. 719 del C.C., que puede ser modificada por acuerdo entre partes. Estas normas son inderogables por ser de *orden público*.

Por otro lado, de acuerdo a lo dispuesto por el Art. 720 del C.C., el contrato de arrendamiento se extingue por las siguientes causas:

1. Por separación unilateral del contrato, que haga el arrendatario mediante la entrega voluntaria del fundo al arrendador.
2. Por muerte del arrendatario, salvo el caso de que éste hubiera dejado cónyuge o descendientes menores que vivan en el inmueble y en favor de quienes se mantendrá el contrato.
3. Por sentencia ejecutoriada de desalojo, según las causales señaladas por ley.

7. ARRENDAMIENTO DE COSAS PRODUCTIVAS

El Código Civil Boliviano indica en su Art. 723 que, cuando el arrendamiento tiene por objeto una cosa productiva, el arrendatario debe cuidar de su gestión en conformidad al destino económico de la cosa y al interés de la producción y que corresponden al arrendatario los frutos y otras utilidades de la cosa.

Sin embargo, el arrendatario puede tomar medidas conducentes al aumento en la productividad de la cosa arrendada y siempre que ellas sean conformes al interés de la producción y no ocasionen perjuicios ni importen obligaciones para el arrendador.

En cuanto al tiempo, el Art. 725 establece que, si las partes no han establecido término, cada una puede separarse unilateralmente del contrato notificando con oportunidad a la otra el aviso de despido.

Si el despido ocasiona grave perjuicio, la parte damnificada puede ocurrir a la autoridad judicial, que según las circunstancias, puede prolongar por un término prudencial la vigencia del contrato.

En cuanto a las obligaciones del arrendador, el Art. 726 del CC dice que, el arrendador está obligado a entregar la cosa con sus pertenencias y en estado de servir para el uso y producción a que está destinada.

En cuanto al arrendatario, menciona el Art. 727 que el arrendatario está obligado a destinar al servicio de la cosa los medios necesarios para la gestión de ella, a observar las reglas de la buena técnica, a respetar el destino económico de la cosa, y a correr con los gastos de explotación. El arrendador puede comprobar, aún mediante acceso al lugar, la ejecución de tales obligaciones, y en caso de incumplimiento puede pedir la resolución del contrato.

Las reparaciones extraordinarias están a cargo del arrendador y las otras a cargo del arrendatario. Cuando la ejecución de las reparaciones extraordinarias determina una pérdida en la renta del arrendatario, éste puede pedir una reducción del canon, o bien, según las circunstancias, la resolución del contrato.

En caso de insolvencia del arrendatario, el Art. 729 del CC establece que, el arrendamiento de cosa productiva se resuelve por la interdicción o la insolvencia del arrendatario, a menos que éste dé al arrendador garantía idónea para el cumplimiento de sus obligaciones. Seguidamente, el Art. 730 del CC prevé que, dentro de los treinta días de la muerte del arrendatario sus herederos pueden

separarse unilateralmente del contrato notificando al arrendador con tres meses de anticipación.

Finalmente, el Art. 731 CC se refiere al arrendamiento de fundos rústicos productivos, estableciendo que a los casos en que la ley autoriza el arrendamiento de fundos rústicos se aplican las disposiciones de la sección presente en cuanto no se opongan a las leyes especiales.

8. NORMATIVA INTERNACIONAL Y CONSTITUCION POLITICA DEL ESTADO

8.1. Declaración Universal de los derechos Humanos

El derecho a la vivienda fue reconocido por primera vez a nivel internacional en la Declaración Universal de los Derechos Humanos de 1948, en esta declaración los Estados proclaman lo siguiente:

Artículo 25

“Toda persona tiene derecho a un nivel de vida adecuado que le asegure, así como a su familia, la salud y el bienestar, y en especial la alimentación, el vestido, la vivienda...”

La fuerza de esta Declaración es Universal ya que actualmente está aceptada por todos los Estados. Se quiere recalcar que se está haciendo mención al derecho a la vivienda, por la importancia que tiene para cada persona, sin importar la edad del mismo ya que con el proceso de desalojo de vivienda se ve seriamente comprometido este derecho.

8.2. Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales

En 1966, casi 20 años después de la Declaración Universal de los Derechos Humanos, los Estados adoptaron el Pacto Internacional de Derechos Económicos Sociales y Culturales (PIDESC), en el cual reconocieron especialmente el derecho a la vivienda en el artículo 11.

Artículo 11 “... El derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluso (...) vivienda adecuados, y a una mejora continua de las condiciones de existencia. Los Estados Partes tomarán medidas apropiadas para

asegurar la efectividad de este derecho, reconociendo a este efecto la importancia esencial de la cooperación internacional fundada en el libre consentimiento”

Considerando que la libertad, la paz, la justicia y la dignidad es inherente a todos los miembros de la familia humana y de sus derechos y obligaciones, siendo que se deben crear las condiciones que permitan a cada persona gozar de sus derechos económicos, sociales y culturales y que se tiene que promover el respeto universal y efectivo de los derechos y libertades. Los Estados partes han reconocido los principales derechos que le permitan al ser humano vivir de la manera más adecuada, entre ellos, el derecho a la vivienda apropiada, un derecho que tiene alcance mundial, y que ante el proceso de desalojo de vivienda se encuentra en peligro de su vulneración. (Independientemente de los motivos o causas que la provoquen).

8.3. Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales

Para el Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, el órgano principal de la ONU encargado de supervisar la realización del derecho a la vivienda en un sentido limitado o restrictivo que lo equipare al simple hecho de tener “un tejado por encima de la cabeza o lo considere exclusivamente como una comodidad. Debe considerarse más bien como el derecho a vivir en seguridad, paz y dignidad en alguna parte”

Una vivienda será conforme al derecho internacional si se garantizan ciertos aspectos mínimos en todo momento:

- La seguridad legal de la ocupación, incluida una protección legal contra el desalojo.
- La proximidad de los servicios, materiales, equipamientos e infraestructuras necesarias, incluido el acceso al agua potable y a servicios sanitarios;
- El coste asequible, incluso para los más pobres mediante subsidios para viviendas y protección contra arrendatarios que se excedan.
- La habitabilidad, incluida la protección contra el frío, la humedad, el calor, la lluvia, el viento y las enfermedades;
- El acceso fácil para los grupos desfavorecidos, incluidas las personas ancianas, los niños., las personas con discapacidades físicas y las víctimas de catástrofes naturales;

- Un emplazamiento adecuado, es decir alejado de las fuentes de contaminación, pero próximo a servicios sanitarios y establecimiento escolares.

CAPITULO IV

**ANÁLISIS ESPECIFICO DE LOS
PROCESOS EXTRAORDINARIO Y
MONITORIO SOBRE DESALOJOS**

1. PROCESOS MONITORIOS

1.1. CONCEPTO

El proceso monitorio es una creación del derecho intermedio italiano que surge como una respuesta al interminable *solemnes ordo iudicarius* se caracteriza porque se inspira en la necesidad de proceder de manera rápida y con ahorro de tiempo y de esfuerzos procesales a la ejecución. Su origen se encuentra, según Salvioli, en el transcurso del siglo XII cuando aparecieron los primeros *praeceptum de solvendo sine causa cognitione*, llamados también *iudiculus monitorius*, que se caracterizaban porque el juez resolvía el *thema decidendum* a sola afirmación del acreedor o a la presentación de un documento, y sin oír al deudor, es decir que resolvía *inaudita altera pars*. Como consecuencia, si el deudor pagaba, todo concluía, pero si contrariamente se oponía al mandato de pago, el *praeceptum* se resolvía en simple citación y la causa se convertía en una relación procesal ordinaria.

El proceso monitorio evolucionado a las exigencias de los nuevos tiempos y conforme a la sistemática consagrada en el Código Procesal Tipo para Iberoamérica, supone una forma especial de proceso caracterizado por una decisión inicial sobre el fondo, que tiene valor de sentencia, sin audiencia de la otra parte. Esta estructura procesal si bien tiene antecedentes remotos, constituye una novedad y por el hecho de que la pretensión sea acogida con una sentencia inicial resulta polémico. El proceso de estructura monitoria ha sido adoptado no solo para los títulos extrajudiciales, como son los títulos ejecutivos, sino también para los judiciales como son las sentencias e incluso para varios otros que pueden adoptar con ventaja la estructura monitoria, como desalojo, entrega de la cosa, escrituración judicial cuando el vendedor no otorga escritura, etc.

En el proceso de estructura monitoria se consagra debidamente el respeto al debido proceso legal, permitiendo al demandado para que pueda oponerse en un plazo determinado, es decir pueda oponer excepciones, de cuyo hecho se desprende el clásico procedimiento dialéctico, para en última instancia dar lugar a que se mantenga o no la primera resolución. La falta de oposición determina que la resolución dictada inicialmente adquiera la calidad de cosa juzgada. De esto se desprende que la resolución inicial constituye una verdadera sentencia condicionada a que no sea impugnada en un plazo perentorio.

Sobre el carácter de ésta resolución con valor de sentencia, es necesario destacar que no se trata de una providencia de mero trámite ni de un auto interlocutorio simple, ya que no se limita al examen de los requisitos o presupuestos procesales, sino que analiza el fondo de la pretensión jurídica sustentada por el demandante y sobre tal base resuelve lo principal. Tampoco se trata de una sentencia o auto interlocutorio que por falta de oposición del demandado se convierta en sentencia definitiva, como se ha pretendido sostener por algunos autores, toda vez que el simple transcurso del tiempo no puede modificar la naturaleza de la resolución. Se trata de una verdadera sentencia definitiva y si se ha opuesto excepciones, a ellas les corresponderá otra resolución con igual carácter de sentencia definitiva.

El carácter particular del proceso monitorio en sentido de que la demanda se acoja con una sentencia dictada de manera *liminar*, ha puesto en duda su constitucionalidad, particularmente de que se asimile a los caracteres del “debido proceso”, que en nuestro país encuentra consagración constitucional en el Art. 180.I de la Ley Fundamental. No obstante, la totalidad de los autores se ha pronunciado en sentido que el proceso monitorio respeta el debido proceso porque otorga al demandado el derecho a la defensa abriendo en su favor la posibilidad de oponer excepciones, y si las hace valer, como consecuencia de la defensa asumida, el proceso se tramita como contradictorio siguiendo las fases del proceso de conocimiento o cognición. Además, el proceso monitorio en el fondo sólo supone una modificación de la estructura procesal clásica, o sea el orden de los actos procesales, porque a diferencia de los procesos ordinarios donde la sentencia se dicta al final, en cambio en el monitorio ella se dicta *in límine* en mérito a la fundabilidad de la demanda sustentada en documentos que justifican la sentencia inicial. Por tanto, el proceso monitorio no es violatorio del debido proceso.

El proceso monitorio es un modelo procesal que se propone para la ejecución propiamente dicha de títulos ejecutivos o ejecutorios como también para resoluciones judiciales, como son las sentencias dictadas no solo cuando se trata del cobro de dineros, sino también en casos de desalojo, entrega de la cosa debida, entrega efectiva de la herencia, resolución por falta de pago en la compraventa de inmuebles o de unidades habitacionales.

Para comprender la finalidad del proceso monitorio es preciso tomar como punto de partida que *“la ejecución forzada no puede tener lugar más que en virtud de un título ejecutivo”* conforme al principio (Nulla executio sine título). La posibilidad de recurrir a la ejecución forzosa sólo está concedida a favor de quién goza de una declaración de certeza constituida por el título ejecutivo, que en otras palabras es la llave maestra que permite abrir las puertas de la ejecución forzosa.

En unos casos, el proceso de conocimiento está dirigido exclusivamente a procurarse un título ejecutivo que, si éste no existe de antemano, se lo puede obtener a través de un proceso de cognición o de conocimiento, que es la sentencia a dictarse, de cuya consecuencia se asegura al vencedor, en lugar de la satisfacción inmediata de su derecho, solo un medio para pasar a la fase posterior, cuando la sentencia se ejecutoria; es decir, adquiere la calidad de firme y por tanto es susceptible de ejecución forzosa. En este caso el proceso de conocimiento, es decir la cognición, cumple solo una fase preparatoria para obtener un título ejecutivo o ejecutorio, como también se llama.

En otros casos, el proceso monitorio se inicia de un modo autónomo, sin estar precedido de una fase anterior de cognición, que se presenta en aquellos casos en que la ley atribuye eficacia de título ejecutivo a declaraciones de certeza, como es el caso de los actos jurídicos de reconocimiento de obligación realizados ante notario de fe pública, que se caracterizan porque tienen eficacia para su ejecución inmediata.

El proceso monitorio se diferencia del proceso ordinario de conocimiento o cognición en que, mientras el proceso ordinario de cognición se inicia según el principio del contradictorio, con la citación con la demanda, donde el juez no dicta sentencia sino después de haber oído también al demandado que responde a la demanda. En cambio, en el proceso monitorio, el juez sin necesidad de la existencia de un previo contradictorio dicta una conminatoria de pago dirigida al demandado, que técnicamente tiene valor de sentencia, señalándole al mismo tiempo un plazo dentro del cual, el demandado, si acaso le interesa puede provocar el contradictorio mediante oposición, con la consecuencia de que, a falta de oposición formulada en tiempo hábil y oportuno, la orden de pago adquiere la eficacia de título ejecutivo.

1.2. CLASES

De lo que tenemos expuesto en el punto precedente, se desprende que existen dos clases de procesos monitorios: puro y documental.

1.2.1. Proceso monitorio puro.

Se halla previsto de manera limitado para la ejecución de los créditos de valor mínimo, así la ley austriaca de 27 de abril de 1873 determina que procede cuando se trata de créditos, cuyo valor, sin considerar intereses, no superase los 200 florines de moneda austriaca y se caracteriza porque en virtud de la simple petición escrita u oral del acreedor, sin necesidad de que se acompañe documentos y a la sola afirmación del acreedor, el juez competente, sin noticia del deudor, libra una orden condicionada de pago. En el derecho alemán, a diferencia del austriaco, la limitación del monitorio puro a los créditos de valor mínimo no es admitida, que más bien extiende el procedimiento a todos los créditos cualquiera que sea su valor, siempre que tengan por objeto una suma de dinero o una determinada cantidad de bienes fungibles.

1.2.2. Proceso monitorio documental.

Estese caracteriza porque para su procedencia exige que el acreedor acompañe a su demanda un título en el que conste el crédito demandado con determinación específica de su cuantía y la existencia de plazo vencido. El medio del que se vale el documental no consiste en la inversión de la iniciativa del contradictorio, a cargo del deudor demandado, sino que se inicia con los caracteres del contradictorio como consecuencia de la demanda del actor, en una primera fase del juicio. El acreedor tiene de principio un título del cual puede valerse sin esperar el resultado de la cognición provocada con las excepciones opuestas por el deudor. Si el deudor no opone excepciones, se entra en fase de ejecución de la sentencia.

En el proceso monitorio puro se dicta la sentencia inicial solo en base a la afirmación del actor, sin embargo, opuesta la excepción queda sin efecto, resolviéndose según la prueba de las partes. El Proceso monitorio documental, se promueve en base a un documento y la decisión inicial se cumple, aun mediando oposición, salvo que este fundada.

1.3. Naturaleza jurídica

En un principio se analizó si este proceso es un proceso o un procedimiento ya que existen países en los que el mandamiento de pago no lo emite el juez sino el secretario o auxiliar del juzgado por lo cual sería un procedimiento administrativo pero existen países como el nuestro en el que la sentencia inicial si debe ser emitida por la autoridad judicial, motivo por el cual, existe la actividad jurisdiccional siendo así un proceso. También se cuestionó si el proceso monitorio es de conocimiento o de ejecución y se concluyó que existen ambos tipos de procesos monitorios, siendo los procesos monitorios de ejecución; la resolución de contrato por incumplimiento de la obligación de pago y el cese de la copropiedad, mientras los procesos de ejecución son; los procesos ejecutivos, la entrega del bien, la entrega de la herencia y el desalojo en régimen de libre contratación.

Por otra parte, en visto de que existen dos clases de proceso monitorio (el puro y el documental), el Código Procesal Civil de Bolivia adquirió solamente el proceso monitorio documental.

La determinación de la naturaleza del proceso monitorio es un tema muy complejo, partiendo del hecho que este régimen procesal consiste en que presentando el documento, en el caso del documental, o los elementos constitutivos que demuestren la fundabilidad de la pretensión, el juez verificando los presupuestos generales tales como: capacidad, legitimación, competencia, etc., y los presupuestos especiales, así en el caso del proceso ejecutivo la existencia del título, el vencimiento del plazo, la falta de pago, etc., acoge la demanda mediante sentencia que dispone un emplazamiento para que el demandado comparezca y pueda oponerse a la demanda. Si no lo hace en plazo perentorio, la sentencia pasa en autoridad de cosa juzgada y el juicio queda terminado. Por el contrario, si el demandado comparece y opone excepciones, se corre traslado de ellas al actor, se las sujeta a prueba y se siguen las ritualidades del proceso ordinario.

Considerando tales características, para determinar la naturaleza del proceso monitorio se han planteado las siguientes interrogantes:

- a) Si el proceso monitorio tiene naturaleza propiamente jurisdiccional o si por el contrario corresponde a la llamada jurisdicción voluntaria.

b) Si el proceso monitorio, en el caso que se considere tener naturaleza jurisdiccional, entonces corresponde a la naturaleza de los procesos ejecutivos.

c) Si el proceso monitorio, en caso de que se considere como proceso de cognición especial o extraordinaria, se pueda también considerar como expresión de una acción especial distinta de la acción ordinaria de condena.

1.4. Objeto

El objeto del proceso es la pretensión monitoria que consiste en “pedir el documento que se aporta se transforme por el tribunal en un título que lleve aparejada ejecución.

1.5. Características

a) El documento debe ser válido para la protección específica privilegiada del crédito, debe tenerse en cuenta que el artículo 1289.II del Código Civil y el artículo 400 del Nuevo Código Procesal Civil regulan tres circunstancias para atacar la validez del documento, la vía penal por acusación formal del Ministerio Público¹⁶ y en la vía civil por la interposición de una excepción o un incidente.

b) La ausencia de audiencia para la emisión de la resolución, al prescindirse de la misma para dictarse la Sentencia Inicial.

c) La utilización de la eventualidad para determinar el procedimiento, al depender de la respuesta del demandado para continuar con el proceso. La actuación del deudor podría ser de tres formas: pagar la deuda, no pagar, pero tampoco oponerse facilitando la ejecución de la Sentencia Inicial, y por último, oponerse al proceso abriéndose la contradicción.

1.6. Clasificación de los procesos monitorios

Los procesos monitorios son:

1. Ejecutivo.
2. 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 (Desalojo de local comercial).

1.6.1. El proceso ejecutivo. Es un proceso monitorio destinado al cobro de dinero. Para iniciar este proceso, el título ejecutivo correspondiente tiene que contener suma líquida y exigible.

Títulos ejecutivos. - Son títulos ejecutivos:

- Los documentos públicos
- Los documentos privados suscritos por él o la obligada (o) o su representante voluntariamente reconocidos o dados por reconocidos por ante autoridad competente, o reconocidos voluntariamente ante notario de fe pública.
- Los títulos, valores y documentos mercantiles que de acuerdo al Código de Comercio tuvieren fuerza ejecutiva.
- Las cuentas aprobadas y reconocidas por resolución judicial ejecutoriada.
- Los documentos de crédito por expensas comunes en edificios afectados al régimen de la propiedad horizontal.
- Los documentos de crédito por arrendamiento de bienes.
- La confesión de deuda líquida y exigible ante la autoridad judicial competente para conocer en la ejecución.
- La transacción no aprobada judicialmente, que conste en escritura pública o documento privado reconocido.
- En todos los casos en que la Ley confiera al acreedor, el derecho de promover proceso ejecutivo.

1.6.2. Entrega de bien. El demandante puede pedir el cumplimiento de una obligación de dar o entregar un bien mueble o inmueble que no fuere una suma de dinero, adeudada por mandato de la ley, testamento, contrato, acto administrativo o declaración unilateral de voluntad en los casos en que ésta pueda imponerse con carácter obligatorio, siempre que la parte actora acredite la obligación de entregar y, en su defecto, el cumplimiento por su parte de la prestación que le es correspondiente. Pudiendo acreditar dicha obligación mediante documento público o privado reconocido o dado por reconocido ante la autoridad judicial o reconocida

voluntariamente ante notario de fe pública o con la justificación que prevé el Art.377, párrafo I del Código Procesal.

1.6.3. entrega de herencia. Cuando un tercero obstaculice a los herederos la toma de posesión de los bienes sucesorios, sin acreditar ningún derecho sobre ellos, será citado en la vía del proceso monitorio para que haga efectiva la entrega de los bienes a los causahabientes. (Art.389)

1.6.4. Resolución de contrato por falta de pago. Cuando se demande la resolución de un contrato por incumplimiento de obligación de pago, por ejemplo, de una compraventa de bien mueble o inmueble, o cualquier otro que implique la obligación de pago, podrá iniciarse este proceso

Si producto de alguna estipulación del contrato y la resolución existiría la obligación de entrega del bien cuyo precio no fue pagado, al mismo tiempo se podrá demandar la entrega del bien; es decir, dos monitorios en uno. (Art.390)

1.6.5. Cese de la copropiedad. Por ésta vía cualquiera de los copropietarios de una cosa que no admite cómoda división puede demandar el cese de copropiedad, solicitando la subasta pública del bien y repartición de su producto. (Art.391)

1.6.6. Desalojo en régimen de libre contratación. Este proceso tiene la finalidad de desalojar inmuebles que no constituyen vivienda, concedidos en virtud a contrato de arrendamiento celebrado por escrito o verbalmente. La demanda procede por fenecimiento del plazo del contrato o incumplimiento de cualquiera de sus obligaciones.

2. EL DESALOJO EN REGIMEN DE LIBRE CONTRATACION

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.

Se acompañará a la demanda los documentos de que prueben la relación contractual, y en caso de ser verbal, se procederá conforme al artículo 377 par. I, del código procesal civil. La sentencia inicial dispondrá, la devolución del bien, bajo alternativa de lanzamiento o desapoderamiento, según corresponda.

2.1. Noción

Es la acción mediante el cual se procede al desalojo de inmuebles sometidos al régimen de la libre contratación, que no constituya vivienda y cuya tenencia se otorgó en merito a un contrato de arrendamiento celebrado de manera escrita o convenido de manera verbal.

2.2. Demanda.

La demanda se presentará por escrito con patrocinio de abogado, ante el juez público en materia civil y comercial con los requisitos de forma y contenido previsto para la demanda y se acompañará los documentos que prueben la relación contractual y en caso de ser verbal, se recurrirá a la vía incidental en etapa preliminar con la finalidad de establecer la prueba de la existencia de contrato y de su cumplimiento por la parte actora.

El proceso de desalojo en régimen de libre contratación, tiene por finalidad del desalojo de inmuebles que correspondan a locales de comercio, industria, oficinas y otros análogos que no constituyan vivienda, cuya tenencia se concedió en virtud de contrato de arrendamiento por escrito o verbalmente y procediendo la misma por vencimiento del plazo del contrato o por incumplimiento de cualquiera de sus obligaciones.

2.3. Sentencia inicial.

Presentada la demanda, el juez de la causa examinará cuidadosamente el documento y reconociendo su competencia, capacidad, legitimación de las partes, la exigibilidad de la obligación, el fenecimiento del plazo del contrato o por incumplimiento de cualquiera de sus obligaciones, dictará sentencia inicial, disponiendo la devolución del bien bajo alternativa de lanzamiento o desapoderamiento, según que corresponda.

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, 30 días.
2. Para casas comerciales, restaurantes, confiterías, comedores, hoteles, industrias menores y otros análogos, 60 días.
3. Para sanatorios, clínicas y establecimientos industriales con más de veinte trabajadores, 90 días.

De igual manera ordenar a la citación al demandado para la formulación de excepciones.

2.4. Citación de excepciones.

Cumplida la legal citación del demandado, éste dispondrá de un plazo de 10 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 intentará valerse.

Excepciones que puede oponer son.

1. Incompetencia.
2. Falta de personería en el demandante o en el demandado o en sus representantes, hacer 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 sustentará la demanda. Esta excepción podrá fundarse únicamente en adulteración del documento. Sí 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.

2.5. Audiencia.

Transcurrido el plazo establecido para la formulación de excepciones Y suscitadas éstas, se convocará de oficio audiencia en un plazo no mayor a 5 días y las partes comparecerán en forma personal, excepto motivo fundado que justificar la comparecencia por el representante. Las personas colectivas y los incapaces comparecerán por intermedio de sus representantes.

En esta audiencia se promoverá de oficio, la conciliación intraprocesal y se concentrara todo el trámite sobre el fondo de la pretensión jurídica sustentada en la demanda, así como sobre las excepciones opuestas por la contraparte, fijándose los puntos de debate diligenciara los medios de prueba.

Cumplida la legal citación y no se formular excepciones en el plazo señalado, la sentencia pasará en autoridad de cosa juzgada y el proceso quedará terminado, entrando en fase de ejecución.

2.6. Sentencia definitiva.

Estando planteada las excepciones pertinentes, todas ellas se resolverán en la sentencia definitiva, mismo que se pronunciará a la culminación de la audiencia. En el caso de haberse Interpuesto excepciones en la que figure la incompetencia y ésta se declaré probada, autoridad judicial se abstendrá de pronunciarse sobre las restantes.

Ejecutoriada la sentencia y vencidos los plazos señalados, 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 designa de la autoridad.

Si existiera resistencia del arrendatario o de terceros, la fuerza pública prestara El auxilio necesario sin otro requisito que la sola exhibición del mandamiento.

Si el desalojo se produjera 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.

2.7. Aclaración, enmienda y complementación.

Partes podrán solicitar aclaración sobre algún concepto oscuro, corrección de cualquier error material corrección de cualquier error material o subsanación de omisión en que se hubiere incurrido en la sentencia, auto de vista o auto supremo, en el plazo improrrogable de 24 horas contado a partir de la notificación.

2.8. Apelación.

La apelación se interpondrá por escrito con la respectiva fundamentación del agravio ante el juez que lo hubiere pronunciado en el plazo de 10 días y se considera en el efecto devolutivo ante el tribunal superior en grado sin recurso ulterior y se sustanciará con traslado a la parte contraria

2.9. Compulsa.

El recurso se interpondrá por escrito fundado ante la misma autoridad que denegó el recurso o lo concedió erróneamente, en el plazo de 3 días contados a partir de la fecha de notificación con el auto correspondiente.

2.10. Casación.

No procede.

2.11. Marco jurídico

El proceso monitorio de desalojo en régimen de libre contratación lo encontramos en los siguientes artículos de la Ley No. 439 Código Procesal Civil: Art. 375, Art. 376, Art. 377, Art. 387, Art. 392, Art. 393, Art. 394, Art. 395, Art. 396.

3. DESALOJO DE VIVIENDA.

3.1. Noción.

Es el acto jurídico por el cual el dueño de una propiedad inmueble, logra despedir al arrendatario o inquilino por las causas expresadas en la ley o expresamente convenidos en un contrato.

El desalojo constituye la vía adecuada para lograr la recuperación del uso y goce del bien inmueble, siendo las causales para su procedencia, las siguientes:

1. Por falta de pago de alquileres durante 3 meses vencidos. La procedencia de esta causa puede demandarse cuándo el contrato se encuentra en vigor, aun cuando el término no esté vencido o se halla prorrogado. Esto significa que la falta de pago de alquileres por 3 meses, es suficiente Para demandar el desalojo, para ello no importa que el inmueble haya sido ocupado momentáneamente o permanentemente, con o sin familiares, obvien estos las habitantes del contrato o a partir del mismo.
2. Cuando el propietario necesitaré el inmueble para vivir en él por estar viviendo en casa ajena. La dirección del inmueble, departamento o habitación que se pretendiera hacer desalojar quedará atribuida al locador.
3. Cuando el propietario tuviera necesidad de todo el inmueble para una construcción nueva. En este caso se necesitará presentar la autorización municipal, contrato de trabajo y planos aprobados.
4. Cuando el propietario tuviera necesidad de hacer construir el inmueble y siempre que no sé trataré de simples reparaciones de mantenimiento. Dichas necesidades se justificarán con el contrato de trabajo y los plazos aprobados por la autoridad municipal.
5. Cuando fuere necesaria la demolición del inmueble por su estado ruinoso debidamente calificado.
6. Cuando el inquilino tuviera casa propia.
7. Cuando el inquilino subalquilarés todo o parte del inmueble.
8. Cuando el inquilino diere al inmueble un uso distinto para el que hubiere alquilado.
9. Cuándo inquilino diere al inmueble un uso distinto para el que hubiere alquilado.
10. Cuando el inmueble fuera adquirido o expropiado por causa de necesidad y utilidad pública.

Las circunstancias en que la demanda se fundaría en las causales 7 y 8 presente, la acción se seguirá simultáneamente contra su inquilino o subrogatario. Estos últimos deberán pagar establecido de manera directa el propietario.

3.2. Demanda.

La demanda deberá presentarse por escrito con patrocinio de abogado, ante el juez público en materia civil y comercial con los requisitos de forma y contenido tenido previstos para la demanda ordinaria. La acción Estará dirigida en contra del arrendatario o inquilino, pidiendo la desocupación del bien inmueble y lo deje a su disposición. Art. 370 CPC

3.3. Decreto.

El juez dictará el decreto de admisión de la demanda dentro de las 24 horas de recibido el Memorial y correrá en traslado al demandado ordenando su citación para que comparezca y conteste dentro del término de ley.

3.4. Citación.

La citación con la demanda se dará dentro del plazo máximo de 10 días computados a partir de la admisión de la demanda, salvo caso de fuerza u otra orden expresa en contrario, pudiendo efectuarse en forma personal, por celular, por comisión o por edicto.

3.5. Contestación.

El demandado deberá contestar a la demanda dentro del plazo de 30 días con la ampliación que corresponda en razón a la distancia y observar el cumplimiento de los siguientes requisitos:

1. La presentará por escrito, observando las formas previstas para la demanda, en el plazo de 30 días contados a partir de la citación.
2. Deberá pronunciarse sobre los hechos alegados en la demanda, sobre la autenticidad de los documentos acompañados, cuya autoría le fuera atribuida y Su contenido. Su silencio o evasiva se tendrá como admisión de los hechos y de la autenticidad de los documentos.
3. Expondrá Con Claridad y precisión los hechos que alegare Como fundamento de su defensa.
4. Acompañará la prueba que le incumba e indicará las demás que pretendiere diligenciar, señalando expresamente que hechos pretende demostrar.

5. Podrá oponer las excepciones previas señaladas en el artículo 128 de este código.

La parte demandada podrán conforme a sus intereses, allanarse a la pretensión, plantear excepciones previas, asumir una actitud de mero expectativa o contestar negativamente. Si optare por más de una de esas actitudes, lo hará en forma simultánea y en el mismo plazo.

De existir planteamiento de excepciones, se correrá traslado a la parte actora por un plazo de 15 días.

3.6. Audiencia.

Transcurridos los plazos señalados, con contestación o sin ella, se convocará de oficio audiencia en un plazo no mayor a 5 días y las partes comparecerán en forma personal, excepto motivo fundado que justificar e la comparecencia por representante.

Las personas colectivas y las incapaces comparecerán por intermedio de sus representantes. En esta audiencia se promoverá de oficio, la conciliación intraprocesal y se concentrara todo el trámite sobre el fondo de la pretensión jurídica sustentada en la demanda, así como sobre la defensa y las excepciones opuestas por la contraparte, fijándose los puntos de debate y se diligenciará los medios de prueba.

3.7. Sentencia.

La sentencia recaerá sobre las cosas ligadas en la manera en que hubieren sido demandadas, sabida que fuere la verdad material por las pruebas del proceso y se pronunciará a la finalización de la audiencia, en qué oportunidad se dará lectura a la misma, sin embargo, cuándo así lo amerite podrá dictar solamente la parte resolutive y diferir la fundamentación del fallo para una ulterior audiencia que se realizará en un plazo no mayor a 20 días.

La sentencia contendrá:

1. El encabezamiento, con determinación del proceso, nombre de las partes intervinientes y sus generales y objeto del litigio.
2. La parte narrativa con exposición suscita del hecho y del derecho que se litiga.
3. La parte motivada con estudio de los hechos probados y en su caso los no probados, evaluación de la prueba, isita de las leyes en que se funda, bajo pena de nulidad. Esta parte, para el caso de fundarse en jurisprudencia ordinaria o constitucional, se limitará a precisar de manera objetiva las razones jurídicas del precedente, sin necesidad de hacer transcripción del fallo que oscurezca la fundamentación.
4. La parte resolutive, con decisiones claras, positivas, precisas sobre la demanda, declarando el derecho de los litigantes y condenado o absolviendo total o parcialmente.
5. El plazo que se otorgaré para su cumplimiento.
6. el pronunciamiento sobre costos y costas.
7. La imposición de multa en el caso de declararse temeridad o malicia por parte de los litigantes abogadas o abogados.
8. El lugar y fecha en que se pronuncia.
9. La firma de la autoridad judicial, la autorización de la O el secretario con los sellos respectivos del juzgado.

3.8. Aclaración, enmienda y complementación.

Las partes podrán solicitar aclaración sobre algún concepto oscuro, corrección de cualquier error material o subsanación de omisión en que se hubiere incurrido en la sentencia, auto de vista o auto supremo, el plazo improrrogable de 24 horas contado a partir de la notificación.

3.9. Apelación.

La apelación se interpondrá por escrito con la respectiva fundamentación del agravio ante el juez que lo hubiere pronunciado en el plazo de 10 días y se concederá en el efecto devolutivo ante el tribunal superior en grado sin recurso ulterior y se sustanciará con traslado a la parte contraria.

3.10. Radicatoria y auto de vista.

Recibido el expediente, el Tribunal Superior decretara la radicatoria y previo sorteo de vocal relator, se pronunciará auto de vista en el plazo de 15 días. El auto de vista que es el fallo de segunda instancia deberá cumplir con los requisitos de la sentencia en todo lo que fuere pertinente.

Este fallo deberá ser:

1. Inadmisibile

a) si se hubiera Interpuesto el recurso de apelación después de vencido el término.

b) por falta de expresión de agravios

2. Confirmatorio

3. Revocatorio total o parcial

4. Anulatorio

Cuando se otorga en la sentencia más o menos de lo pedido y hubiera sido reclamado en grado de apelación, el tribunal de alzada deberá fallar en el fondo.

3.11. Notificación.

Una vez pronunciado el auto de vista, se notificará a las partes por su turno, en la secretaría de la cámara.

3.12. Aclaración, enmienda y complementación.

Las partes podrán solicitar aclaración sobre algún concepto oscuro, corrección de cualquier error material o subsanación de omisión en que se hubiere incurrido en la sentencia, auto de vista o Auto supremo, en el plazo improrrogable 24 horas contados a partir de la notificación

3.13. Compulsa.

El recurso se interpondrá por escrito fundado ante la misma autoridad judicial que denegó el recurso o lo concedió erróneamente, en el plazo de 3 días contados a partir de la fecha de notificación con el auto correspondiente.

3.14. Casación.

No procede.

3.15. Marco jurídico

El proceso extraordinario de desalojo de vivienda lo encontramos en los siguientes artículos de la Ley No. 439 Código Procesal Civil: Art. 369, Art. 370, Art. 371, Art. 372, Art. 373, Art. 374.

CAPITULO V DEL DESAHUCIO

4. LEGISLACION COMPARADA

4.1. México

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.

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.

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.

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. Son improcedentes la reconvencción y 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.

4.2. El Salvador.

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.

4.3. Guatemala.

CÓDIGO PROCESAL, CIVIL Y MERCANTIL DE GUATEMALA CAPITULO III JUICIOS SOBRE ARRENDAMIENTOS Y DESAHUCIO 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 restituírselo 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.

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.

4.4. Uruguay.

LEY No. 14.219 ALQUILERES MODIFICA EL REGIMEN VIGENTE EN MATERIA DE ARRENDAMIENTOS Y SE DAN NUEVAS NORMAS SOBRE DESALOJOS Y LANZAMIENTOS

5. 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 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.

CONCLUSIONES

Luego de la exposición de los parámetros del proceso de desalojo en libre contratación y de vivienda, se llega a las siguientes conclusiones:

- a) Los procesos monitorios siendo nuevos en nuestro sistema judicial son de gran aporte para la sociedad y para los mismos jueces ya que ahora con la sola presentación de documentos ejecutivos o documentos que acrediten la suma líquida, exigible y vencida puede tener una sentencia favorable sin estar esperando una respuesta positiva o negativa del demandado.
- b) En Nuevo Código Procesal Civil Boliviano sólo adopta el proceso monitorio documental, si bien se prevé un proceso monitorio para el desalojo en régimen de libre contratación sin documento (contrato verbal), no es puro en sentido estricto, al no requerirse solamente la afirmación del actor, sino la existencia de prueba de la existencia de un contrato vía proceso preliminar.
- c) El proceso de desalojo de vivienda al estar situado en un proceso extraordinario beneficia de cierta manera al arrendatario moroso ya que le da la oportunidad de defender su posición y no directamente recibir una sentencia desfavorable para que pueda cumplir con su responsabilidad.
- d) En Bolivia por la práctica las personas que realizan contratos de arrendamiento no tiene una costumbre jurídica de hacer todo como señala la ley y es por eso que a veces los propietarios caen en chantajes o se ven restringidos para poder tomar medidas ante los tribunales ya que existen arrendatarios agresivos y temerarios que amenazan al arrendador incluso con denunciarlos a impuestos.
- e) Si bien es cierto que nuestro código con la incorporación del proceso monitorio en caso del desalojo de la libre contratación hace un proceso más efectivo, quizá falte entrar en más detalles sobre este tema para ser más específicos cuando se presenten situaciones muy peculiares.
- f) Como se pudo ver en la legislación comparada existen países que llevan ambos tipos de procesos como uno solo sin hacer la diferencia que hace nuestro C.P.C. entre el desalojo de vivienda y el de libre contratación. Así también existen países como México que le dan mayor énfasis a este tema y prevén una serie de medidas precautorias para garantizar el pago del canon

correspondiente, brindando mayor seguridad jurídica al propietario y no solo el desalojar al demandado como consecuencia de su incumplimiento.

ANEXOS

LEY 14.219 Y RÉGIMEN DE LIBRE CONTRATACIÓN MONTEVIDEO - URUGUAY, 31 DE AGOSTO DE 2015

En materia de arrendamientos urbanos, el derecho positivo uruguayo presenta dos regímenes bien diferenciados en la materia.

Por un lado tenemos el estatuto de la Ley 14.219 el cual resulta aplicable para aquellos casos en que la finca sea de construcción anterior a la fecha de 2 de junio de 1968, en consecuencia aquellas fincas cuya fecha de construcción sea posterior a la fecha anteriormente citada, les regirá el sistema de libre contratación.

Por lo cual la determinación de la fecha de construcción de la finca resultará determinante respecto del régimen jurídico aplicable.

Algunas de las diferencias fundamentales entre ambos regímenes jurídicos son:

a) Precio: La Ley 14.219 establece que el precio de los arrendamientos han de pactarse en moneda nacional, reajustándose anualmente el mismo; en el caso de libre contratación, como su nombre lo indica, las partes podrán pactar tanto en moneda extranjera como en moneda nacional.

b) Plazo: Dentro del estatuto de la Ley 14.219 se establecen plazos mínimos legales en favor del arrendatario; estos plazos son de 2 años destino casa-habitación, y de 5 años destino industria-comercio. En caso de que se pacten plazos menores a los fijados legalmente, el plazo siempre finalizará a los 2 años o 5 respectivamente. Mientras en la libre contratación, las partes acordarán libremente el plazo contractual. En el caso de la finca con destino casa-habitación, una vez vencido el plazo contractual, el arrendatario cuenta con un año de prórroga para desocupar el inmueble. Si no lo hace, vencida la prórroga se le podrá iniciar proceso de desalojo con plazo de un año (arrendatario buen pagador) y posteriormente se realizaría el lanzamiento. Para el caso de la finca arrendada con destino industria-comercio no se prevé año de prórroga por lo

cual una vez vencido el plazo legal, se puede iniciar el desalojo con plazo de un año (buen pagador). En el caso del arrendatario mal pagador, cuando se le le haya intimado el pago de lo adeudado y este no haya cumplido en plazo (y por ende haya sido constituido en mora), el desalojo será con plazo de 20 días y podrá solicitarse el mismo en cualquier momento del plazo contractual o legal. Pasando al régimen de libre contratación, el desalojo dependerá del momento en que se lleve a cabo de acuerdo al artículo 5 de la Ley 8.153. Si la demanda de desalojo es presentada dentro de los treinta días posteriores al vencimiento del contrato, el plazo del desalojo será de 6 meses; en el caso que el desalojo se plantee en forma posterior a los treinta días del vencimiento del contrato, el plazo para el desalojo será de un año. Siguiendo en la libre contratación, el arrendatario mal pagador puede ser desalojado en un plazo de 20 días, en cualquier momento del plazo contractual.

c) Tanto para el régimen estatutario de la Ley 14.219 como para el sistema de libre contratación, las garantías que se prevén son la fianza personal y el depósito en el Banco Hipotecario del Uruguay.

d) Reajuste: El reajuste que se prevé es anual, fraccionándose en cuatrimestres. En el ámbito de la libre contratación las partes tienen libertad para acordar el régimen de reajuste, aunque en la práctica suelen implementar el mecanismo previsto en el estatuto de la Ley 14.219.

8. BIBLIOGRAFÍA

Enneccerus, L. (1966). *Tratado de Derecho Civil Tomo II 2da, Parte*. Barcelona: BOSCH Casa Editorial.

Josep, T. (4 de Febrero de 2019). *ABOGADO*. Obtenido de Arrendamientos: <https://www.abogadoarrendamientos.com/derecho-romano-origen-contrato-arrendamiento-fincas-urbanas/>

Kaune, W. (1986). *Teoria General y los Principales Contratos*. Tarija: Tedy Ediciones.

Messineo, F. (1971). *Manual de Derecho Civil y Comercial Tomo V*. Buenos Aires: EDICIONES JURIDICAS EUROPA AMERICA.

Naujoël. (19 de Junio de 2019). *DerechoUNED*. Obtenido de Caracteres generales del positivismo jurídico: <https://derechouned.com/libro/filosofia/5374-caracteres-generales-del-positivismo-juridico>

Picazo, L. D. (1993). *Sistema de Derecho Civil Vol. II*. Madrid: Tenos S.A.

- Tratado de Derecho Civil: Marcel Planiol y Georges Ripert, Jean Boulanger, "LA LEY" Buenos Aires, tomo I-V y II. Tomo VI y VII.
- LECCIONES DE DERECHO CIVIL: Henry, León y Jeas Mazzeaud, Ediciones Jurídicas Europa America, Buenos Aires.
- Derecho Civil Español, Común y Foral: José Castan Tobeñas, Instituciones, ediciones Reus, Madrid.
- Elementos de Derecho Civil: Julien Bonnecace, Trad. 4ta. edición, del José María Cajica Jr. Ediciones Cajica Mexico, 1945.
- Derecho Civil: Louis Josseran, Ediciones Jurídicas Europa América, Bochs y Cia., Editores Buenos Aires, 1050.
- Derecho Civil y Comercial: Franceso Messineo, Editorial Jurídicas Europa América, Buenos Aires, 1971.