

UNIVERSIDAD MAYOR DE SAN ANDRÉS
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS
UNIDAD DE POSTGRADO Y RELACIONES INTERNACIONALES.



MAESTRÍA EN DERECHO CIVIL Y DERECHO PROCESAL CIVIL

Versión V

Gestión 2018-2019

TESIS

**PRESENTADA PARA LA OBTENCIÓN DEL GRADO
DE MAESTRÍA EN DERECHO**

**TUTELA JUDICIAL INTEGRAL, EFICAZ Y OPORTUNA DEL
ARRENDADOR EN PROCESOS DE LIBRE CONTRATACIÓN DE
INMUEBLES**

POSTULANTE: LIC. JOSE FELIPE OÑA PAREDES.

TUTOR: XIMENA GUTIERREZ GONZALES

LA PAZ – BOLIVIA

2021

DEDICATORIA

A los arrendadores en régimen de libre contratación quienes ven vulnerados sus derechos cotidianamente, va dedicada la presente tesis, con la esperanza de que el contenido permita la toma de conciencia en la búsqueda de una justicia que permita la restitución de sus derechos de manera integral, eficaz y oportuna, evitando la retardación y la inseguridad jurídica.

AGRADECIMIENTOS

Mi sincero agradecimiento a la M. Sc. Ximena Gutiérrez Gonzales, mi tutora y guía, en la elaboración de la presente Tesis, gracias a cuyo apoyo, tiempo y dedicación fue posible la realización y culminación del presente trabajo de investigación.

Así también agradezco a todos los Jueces Públicos en el área Civil y Comercial, que gentilmente cooperaron en la reflexión y diálogo, aportando con valiosa información producto de su práctica cotidiana en la tutela jurídica otorgada a los arrendadores de inmuebles en régimen de libre contratación, cuyos derechos son vulnerados.

Va también mi agradecimiento para todo el personal de apoyo, en la recolección de información, procesamiento de la misma que hicieron posible la concreción de la presente Tesis.

RESUMEN

La tutela judicial eficaz y oportuna al litigante que acude a los estrados judiciales en búsqueda de justicia, constituye un tema de mucho interés en el marco del debate jurídico actual, y constituye uno de los pilares en los que se sustentan muchos principios procesales del Código Procesal Civil vigente.

Sin embargo, en el caso que nos ocupa además existe un elemento que permite la seguridad jurídica en la tutela otorgada al arrendador de inmuebles en régimen de libre contratación, cuyos derechos son vulnerados por el incumplimiento del arrendatario una vez vencido el plazo.

Hacemos referencia a la importancia de la integralidad en la otorgación de la tutela jurídica, consideramos que la ausencia de este elemento en el caso que nos ocupa, no permite la eficacia ni la oportunidad en la restitución de los derechos conculcados del arrendador de inmuebles en régimen de libre contratación.

La normativa actual, a pesar de los avances realizados en este campo, no ha logrado considerar los efectos que surgen de un solo hecho, efectos interrelacionados entre sí y cuyo examen en conjunto, permite finalmente la otorgación de la tutela judicial integral, eficaz y oportuna al arrendador.

Los arrendadores en la búsqueda de la restitución de sus derechos deben seguir tres rutas procesales diferentes entre sí, mientras son afectados en la imposibilidad del uso y goce del inmueble, la existencia de alquileres pendientes de pago, y daños en el inmueble.

Ante este concurso de conflictos de varios derechos conculcados comienzan por el desalojo, la restitución del inmueble objeto del contrato de arrendamiento, proceso cuyas características hacen que el propietario desista del resto de derechos que le acuden por desánimo a tramitar otros dos procesos, ante la presencia de factores económicos, psicológicos, etc., que evitan que el arrendador logre la restitución completa de sus derechos, incrementando la inseguridad jurídica.

El presente informe de Tesis, es el resultado de la elaboración teórica del postulante en un claro diálogo con la experiencia de quienes se constituyen en los actores principales de otorgar la tutela jurídica, los jueces en juzgados Públicos Civil Comercial del distrito judicial La Paz.

La propuesta es clara, se considera que un proceso monitorio basado en principios procesales de concentración, eventualidad y celeridad, vigentes actualmente en el Código procesal civil, otorgue una sola ruta procesal que permita que los arrendadores alcancen en los estrados judiciales, la tutela judicial integral, efectiva y oportuna, evitando se mantenga y fortalezca la inseguridad jurídica en la restitución de sus derechos.

ÍNDICE GENERAL

CAPÍTULO I. INTRODUCCIÓN.....	6
Capítulo II. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.....	8
2.1. IDENTIFICACIÓN DEL PROBLEMA.....	9
2.2. FORMULACIÓN DEL PROBLEMA	12
2.3. JUSTIFICACIÓN E IMPORTANCIA DE LA INVESTIGACIÓN	13
2.3.1. JUSTIFICACIÓN SOCIAL.....	13
2.3.2. JUSTIFICACIÓN CIENTÍFICA.....	14
2.4. OBJETIVOS.....	14
2.4.1. OBJETIVO GENERAL.....	14
2.4.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS.....	15
2.5. DELIMITACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN.....	16
2.5.1. DELIMITACIÓN TEMÁTICA.....	16
2.5.2. DELIMITACIÓN ESPACIAL	16
2.5.3. DELIMITACIÓN TEMPORAL	16
Capítulo III. FUNDAMENTACIÓN TEÓRICA.....	18
3.1. ANTECEDENTES.....	19
3.2. HIPÓTESIS.....	22
3.3. VARIABLES.....	22
3.3.1. VARIABLE INDEPENDIENTE. Proceso unitario de estructura monitoria.	22
3.3.2. VARIABLE DEPENDIENTE. Tutela judicial integral, eficaz y oportuna del arrendador.	24
3.4. MÉTODO	25
3.4.1. CARACTERÍSTICAS	25
3.4.2. TIPO DE DISEÑO	35
3.4.3. RECOLECCIÓN DE INFORMACIÓN	36
CAPÍTULO IV. DISEÑO DE LA METODOLOGÍA	39
4.1. MARCO HISTÓRICO	40
4.1.1. EL NACIMIENTO DE LA REPÚBLICA Y EL CÓDIGO CIVIL ANDRÉS DE SANTA CRUZ 40	
4.1.2. CAMBIOS JURÍDICOS A MEDIADOS DEL SIGLO XX	41

4.1.3. EL SIGLO XXI Y LA ESTADO PLURINACIONAL DE BOLIVIA.....	43
4.2. MARCO TEÓRICO	46
4.2.1. LA TUTELA JUDICIAL INTEGRAL.....	46
4.2.2. TUTELA JUDICIAL EFECTIVA.....	47
4.2.3. ECONOMÍA PROCESAL Y EFECTIVIDAD EN DERECHO	53
4.2.4. EL PROCESO DE ARRENDAMIENTO DE LIBRE CONTRATACIÓN.....	58
4.3. MARCO JURÍDICO.....	64
4.3.1. LEGISLACIÓN NACIONAL DEL ESTADO PLURINACIONAL DE BOLIVIA.	64
4.3.2. LEGISLACIÓN COMPARADA.....	89
4.4. MARCO PRÁCTICO.....	97
4.4.1. LA LEY.	98
4.4.2. LA INSEGURIDAD JURÍDICA EN LA TUTELA AL ARRENDADOR.	100
4.4.3. REFORMA PROCESAL	115
CAPÍTULO V. CONCLUSIONES, RECOMENDACIONES, APORTE.	141
5.1. CONCLUSIONES.....	142
5.2. RECOMENDACIONES.....	144
5.3. PROPUESTA.....	145
ANEXOS	149
BIBLIOGRAFÍA.....	213

CAPÍTULO I. INTRODUCCIÓN

Ante la crisis de justicia en la que se encuentra el Poder Judicial, se requiere con urgencia contar con procedimientos expeditos y concentrados para que los actores consigan resolver el conflicto y llegar a una solución integral, de derechos transgredidos al arrendador, en los casos de incumplimiento del arrendatario en contratos de arrendamiento de libre contratación.

En esa intención, analizamos las características que debería poseer una tutela jurídica, que consiga eficazmente su objetivo de proteger a quien siendo propietario de un inmueble, y cumpliendo con todos los requisitos que asegura dicha propiedad, y para proveerse de un ingreso para su subsistencia, cede el uso y goce del mismo a favor de quienes lo utilizaran a cambio de un canon de alquiler, para desarrollar actividades de servicio, comerciales, industriales y otras, pero que en ningún caso son destinadas para vivienda, para lo cual media un contrato de arrendamiento de libre contratación, que establece la relación jurídica entre ambas partes.

Nos preocupa que, en situaciones de litigio en los estrados judiciales, donde cursó una demanda de tutela y protección de los derechos del arrendador, ante el incumplimiento del arrendatario, éste no logre recuperar sus derechos vulnerados de forma integral al no contar con un procedimiento expedito y concentrado, evitando que su acercamiento a la justicia implique la existencia de procedimientos que retrasan innecesariamente, su acceso a tan anhelada justicia.

Partimos de un análisis histórico-jurídico, que permite en una mirada retrospectiva, la orientación que tuvo el cambio de la normativa y su incidencia en la protección al arrendador, podemos establecer que existen muchos avances al respecto, pero que aún se mantienen vacíos, y de no superarse, dicha protección se ve limitada y hasta permite el desaliento en el arrendatario

para lograr la restitución de todos sus derechos vulnerados, por el incumplimiento del arrendatario o inquilino en un régimen de libre contratación.

Nos ha motivado el profundizar en la teoría y doctrina jurídica, en conceptos tales como la eficacia de la norma, y los principios procesales asociados a un proceso expedito y concentrado, que otorgue una eficaz pero también una oportuna restitución de los derechos vulnerados del arrendador de inmuebles en régimen de libre contratación, habiendo ubicado particularmente tres principios: Principios de celeridad, de concentración y de eventualidad, actualmente presentes en el Código de Procedimiento Civil.

Un aspecto muy significativo, es el análisis jurídico de la normativa nacional que constituye el marco en el que se desarrolla actualmente la protección al arrendador en régimen de libre contratación, estableciendo los avances y vacíos existentes.

Así mismo realizamos un análisis comparativo de nuestra legislación con la que presentan los vecinos países de Perú y de la Argentina, que nos permite establecer algunas similitudes y diferencias.

Finalmente, no podemos dejar de mencionar la importancia del acercamiento a la realidad empírica de quienes son los actores principales, hago referencia a los Jueces que desempeñan sus actividades en Juzgados Públicos Civil Comercial en el Tribunal Departamental de La Paz que cotidianamente atienden casos que enfrentan arrendadores ante los estrados judiciales en circunstancias en que son vulnerados sus derechos por incumplimiento de los arrendatarios.

Presentamos algunas conclusiones, recomendaciones y una propuesta que emerge del proceso de investigación realizada.

Capítulo II. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

2.1. IDENTIFICACIÓN DEL PROBLEMA

La realidad social en la que se desarrolla la vida cotidiana de personas que habiendo logrado muchas veces a costa de sacrificios comprar un bien inmueble, se ve en la necesidad de arrendar a personas que demandan el uso de dicho inmueble para efectos comerciales, esta realidad se presenta en un contexto de inseguridad jurídica ante la presencia de retardación de justicia en la oportuna e integral atención en la defensa de sus derechos reconocidos por la ley como arrendador.

El conflicto se manifiesta cuando habiendo cumplido el arrendador con todo lo que estipula la norma como su obligación al momento de alquilar su bien en libre contratación y existiendo un contrato de arrendamiento en caso de régimen de libre contratación, se presenta el incumplimiento por parte del arrendatario.

Este incumplimiento produce los siguientes efectos:

- El incumplimiento del arrendatario, se traduce en la acción de mantenerse en uso y beneficio del bien inmueble, por tiempo indefinido a pesar de haberse cumplido el plazo, libremente acordado en partes y registrado en un documento de arrendamiento del inmueble escrito.
- La existencia de alquileres pendiente de pagos por parte del inquilino, a pesar de estar establecido el canon de alquiler, que en obligación debía cumplir mientras permanezca en el inmueble.
- La existencia de daños en el inmueble ocasionado por el arrendatario, durante su permanencia en el inmueble, mismos que no están dispuesto a reparar a pesar de la constancia en el documento de contrato de arrendamiento del inmueble, en cuyo contenido se establece como su obligación, la entrega del mismo en las condiciones

en las que se entrega al momento de la firma del contrato de arrendamiento en régimen de libre contratación.

- La imposibilidad del uso de los ambientes arrendados por parte del arrendador de buena fe.
- La imposibilidad de que, durante tiempo indefinidos, el arrendador tampoco pueda percibir ingresos por el arrendamiento de dichos ambientes.

Todos estos efectos son producidos por un solo acto de incumplimiento de la ley, traducida en un contrato de arrendamiento de libre contratación, acto que afecta a miles de arrendatarios que acuden a los estrados judiciales en búsqueda de justicia, ante la afectación de sus derechos reconocidos

La respuesta a esta problemática jurídica que impulsa el Código Procesal Civil (Ley N°439) para la restitución integral de los derechos transgredidos al arrendador, la normativa vigente prevé tres procesos en acciones separadas:

El arrendador debe iniciar primero un proceso para lograr la restitución y recuperar el inmueble proceso monitorio de “desalojo por cumplimiento de plazo pactado”. Concluido el mismo en un tiempo determinado, el arrendador recupera el uso de los ambientes arrendados. Momento en que debe iniciar un segundo proceso.

El segundo proceso, va dirigido a cobrar el canon que corresponde por el uso, goce y disfrute del inmueble que dio en arrendamiento, es decir que recién a la conclusión de este segundo proceso, el arrendador puede intentar recuperar el ingreso del que fue privado durante la ilegal ocupación del arrendatario que incumplió el contrato, en proceso monitorio de “cobro de alquileres” basado en un contrato que se encuentra concluido en todas sus condiciones una vez desalojado el arrendatario.

Un tercer proceso se inicia una vez concluidos los anteriores, dirigido hacia la reposición de los daños ocasionados en el inmueble mientras este permanecía en uso y goce del arrendatario.

La inseguridad jurídica se presenta, desde el primer proceso Monitorio de Desalojo , una vez que se consigue la sentencia de desalojo con calidad de cosa juzgada, Con la que se conmina al arrendatario a desocupar y entregar el inmueble dentro un determinado plazo procesal bajo conminatoria que mediante acción coactiva de la justicia y la policía será desalojado del bien, luego al propietario le esperan otros dos procesos en un contexto en el que el contrato de alquiler ya no está vigente, y el arrendatario ya hizo abandono del inmueble objeto del contrato de arrendamiento.

Por lo señalado, la existencia de estos tres procesos consecutivos, para la restitución de los derechos del arrendatario, que surge por incumplimiento del arrendatario o inquilino con quien suscribieron un solo contrato de arrendamiento, siendo los efectos jurídicos del incumplimiento del mismo, y la existencia de alquileres impagos, no permite que los derechos del arrendatario puedan ser protegidos de manera eficaz y oportuna, dilatando de manera indefinida la reposición de los derechos del arrendador, e integral, contraviniendo al espíritu que acompaña a los cambios en el Código procesal civil.

La disgregación en tres procesos diferentes que debe iniciar y llevar a cabo por parte del arrendador, para restituir los efectos jurídicos que surgen de la firma de un mismo contrato de arrendamiento en régimen de libre contratación, nos dirige a considerar que existe una dilatación innecesaria división de procesos y procedimientos que podrían seleccionarse y condensarse para su sustanciación y resolución en un solo proceso que de agilidad y eficacia en la restitución de los derechos vulnerados del arrendador.

En otras palabras, podría existir la probabilidad de lograr una atención integral, eficaz y oportuna del arrendador en régimen de libre contratación.

Recordemos que el espíritu de las transformaciones históricas verificadas en el Código Procesal Civil, está dirigida hacia “concluir con uno de los mayores flagelos de la administración de justicia, como es “la retardación en la administración de justicia” y consecuentemente la burocracia en procedimientos que no son expeditos o no consiguen una solución integral a la problemática legal que enfrenta en este caso el arrendador.

Es en este contexto que surge el presente análisis y propuesta con la intención de poder incorporar procedimientos, que otorguen eficacia y oportunidad a la defensa de los derechos de arrendador, enmarcados en el espíritu del Código Procesal Civil que busca superar la retardación en la administración de justicia, en el caso que nos ocupa, retardación que se da en la reposición de los derechos del arrendador.

2.2. FORMULACIÓN DEL PROBLEMA

Conforme a lo expuesto y señalado en el capítulo anterior, es preciso concretar nuestra inquietud en la formulación del siguiente problema:

¿Cuáles son los procedimientos más adecuados que permitan que el Estado boliviano mediante el Órgano Judicial y la normativa vigente otorguen tutela judicial integral, eficaz y oportuna, consiguiendo el respeto y restitución de los derechos transgredidos al arrendador en libre contratación ante el incumplimiento por parte del arrendatario en perjuicio del arrendador?

2.3. JUSTIFICACIÓN E IMPORTANCIA DE LA INVESTIGACIÓN

2.3.1. JUSTIFICACIÓN SOCIAL

Los resultados obtenidos en la realización del presente proceso de investigación procuran cambios que permitan la tutela efectiva basada en principios universales del derecho, como son el Principio de eficacia integradora y Principio de funcionalidad que tiene como propósito una interpretación práctica a efecto de que sus preceptos sean cumplidos y no constituyan meras declaraciones, además del propósito fundamental de lograr la unidad política de los componentes del Estado, y servir de medio para alcanzar estabilidad que permita lograr paz y armonía social y servir de base para un desarrollo sostenido.

Así también rescatar, los principios de celeridad, oportunidad y eventualidad que sustenta el actual Código de Procedimiento Civil, en la búsqueda de superar la retardación de justicia seriamente cuestionada por la sociedad boliviana y que otorgan seguridad jurídica al arrendador cuyos derechos se ven vulnerados.

En este sentido el trabajo de investigación realizado, beneficiará y conseguirá que el Estado Boliviano y la norma positiva otorgue seguridad jurídica ,y evite la retardación de justicia innecesaria en la atención por intermedio del Órgano Judicial a miles de arrendadores, que en el proceso cotidiano en los estrados judiciales se ven obligados a instaurar distintos procesos, para poder recuperar su bien, y conseguir se garantice el estado del bien a momento de la devolución, se reintegre el ingreso monetario que le fue privado por la ocupación y uso del bien por parte del arrendatario una vez concluido el contrato de arrendamiento.

Asimismo, tanto el abogado defensor de los arrendadores, como los operadores de justicia, tienen la posibilidad de que, al cubrir este vacío legal,

se otorgue una herramienta que permita una oportuna y diligente atención integral en la aplicación de la norma dirigida a la defensa de los arrendadores.

En ese sentido nuestra normativa positiva requiere una mayor eficiencia, eficacia y congruencia en el proceso de implementación de la normativa para solucionar la problemática de manera integral.

2.3.2. JUSTIFICACIÓN CIENTÍFICA

La realización del presente trabajo de investigación, pretende ser un aporte a la ciencia del Derecho, concretamente en el área del Derecho Procesal Civil

Consideramos que, si bien existen muchos estudios, que dirigen su atención al análisis de la problemática que se enfrenta al aplicar el Código Procesal Civil, no se ha considerado la dilación en la administración justicia, que en parte no es atribuible al juzgador si no a la forma de aplicación y ejecución que dispone la norma procesal y que se manifiesta, postergando la atención a la reposición de los derechos del arrendador, de manera indefinida.

Por lo señalado el principal aporte del presente trabajo en el área de la ciencia del Derecho, es lograr la modificación, incorporación o mejor aplicación de procedimientos al Código de Procedimiento civil, que permitan que el Juez actúe otorgando la tutela jurídica efectiva al arrendador de libre contratación de manera integral, eficaz y oportuna. Cubriendo de esta manera un vacío procesal existente actualmente.

2.4. OBJETIVOS

2.4.1. OBJETIVO GENERAL

Determinar los procedimientos a complementar, implementar, modificar o incorporar en el Código Procesal Civil (Ley N°439), basado en los principios

de celeridad, concentración, eventualidad que permitirán otorgar una tutela judicial integral, eficaz y oportuna al arrendador, ante el incumplimiento del arrendatario en lo pactado en contrato de arrendamiento de libre contratación, para restituir el derecho de uso, goce y disfrute del bien y el derecho formal que tiene el arrendador-propietario sobre el bien arrendado.

2.4.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Analizar e interpretar comparativamente los procedimientos actualmente existentes en el proceso de restitución del bien inmueble ocupado ilegalmente por el arrendatario, los procedimientos en el proceso que permite la cancelación de los alquileres pendientes de pago durante el tiempo que el arrendatario ocupa el bien inmueble arrendado. Y los procedimientos en el proceso que permite la reposición de los daños ocasionados en la permanencia del bien inmueble en el uso y goce del bien arrendado, que permita determinar los procedimientos a complementar, implementar, modificar o incorporar en el Código Procesal Civil (Ley N° 439).
- Entrevistar a jueces que ejercen sus funciones en el Tribunal Departamental de La Paz, en diferentes juzgados de materia civil y encargados por la Constitución Política del Estado, de la tutela judicial de los arrendadores que acuden a los estrados judiciales en búsqueda de justicia ante la vulneración de sus derechos.
- Propuesta jurídica, que permita se cumpla con la tutela jurídica integral, efectiva y oportuna, para precautelar derechos del arrendador en casos de incumplimiento por parte del arrendatario de lo establecido en contrato de arrendamiento de inmueble en régimen de libre contratación.

2.5. DELIMITACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN

2.5.1. DELIMITACIÓN TEMÁTICA

El tema central que aborda la presente investigación, es la importancia de una tutela judicial integral, efectiva y oportuna del arrendador de buena fe, que acude a los estrados judiciales en la búsqueda de justicia que restituya sus derechos vulnerados por incumplimiento del arrendatario a sus obligaciones, según documento de contrato en régimen de libre contratación, otorgándole al mismo, seguridad jurídica.

En este contexto concentra el análisis en el proceso judicial y la deficiencia que tiene en una tutela judicial dispersa y que no asegura la seguridad jurídica de los arrendadores que acuden a los estrados judiciales en búsqueda de la tan apreciada justicia.

2.5.2. DELIMITACIÓN ESPACIAL

El presente estudio de investigación se lleva a cabo en la ciudad de La Paz Bolivia, considerando en el marco de la vigencia del Código Procesal Civil Ley N° 439, y la existencia al interior del mismo de respuestas jurídicas que determinan la forma concreta en la aplicación de la tutela jurídica otorgada por los jueces que desempeñan funciones cotidianas en los juzgados de procedimiento civil en el Tribunal departamental de La Paz.

2.5.3. DELIMITACIÓN TEMPORAL

Para efectos del estudio se determina el periodo que va desde el año 2016 al año 2020.

Asumiendo que el Código Procesal Civil entró en vigencia plena con referencia a los procesos de desalojo por contratación libre y cobros de alquileres

mediante procesos monitorios dejando para un otro proceso la reparación del daño al bien arrendado, el 10 de febrero de 2016.

A su vez. La recolección de información de actores vinculados con el proceso de desalojo corresponde a la experiencia vivida durante estos cinco años (2016 – 2020).

Capítulo III. FUNDAMENTACIÓN TEÓRICA

3.1. ANTECEDENTES

De acuerdo a lo señalado, ubicamos la inquietud manifestada en el trabajo de investigación de Maldonado R.L.S.(2018,p.3) investigadora que si bien no hace referencia a los contratos de arrendamiento de libre contratación, se preocupa en el área del Derecho Civil de los contratos de Arrendamiento de Fondos Urbanos destinados a Vivienda, coincide con nuestra identificación de la importancia de analizar el cumplimiento del plazo pactado, como modo de extinción del contrato de arrendamiento, pero no estudia las implicancias reales de este cumplimiento de plazo y la tutela judicial que debiera dar el Estado al arrendador.

Por lo tanto, su objetivo, va dirigido a plantear la “necesidad de establecer en el Código Civil Boliviano, plazos voluntarios consentidos y fijos en los contratos de fondos urbanos destinados a vivienda, dadas supuestas falencias.

El enfoque de dicha tesis va dirigido a sensibilizarse con el problema que enfrenta el arrendatario, quien considera debería contar con una normativa que logre nuevos plazos ampliatorios y evita el desalojo ante el plazo cumplido.

Este enfoque que surge de la investigación realizada por la autora, difiere del asumido en la presente tesis, pues vela principalmente por los derechos del arrendatario de inmueble para vivienda, y nosotros pretendemos profundizar en la defensa de los derechos del arrendador, quien ve vulnerados sus derechos, ante el incumplimiento por parte del arrendatario en régimen de libre contratación.

Entre estas investigaciones, encontramos aquella sustentada por Cutipa (2013, p. 8) cuyo objetivo busca ahondar en la “Necesidad de incorporar la creación de una Defensoría del propietario e inquilino en el Decreto Supremo Nº 5369 (Ley del Inquilinato), si bien es interesante la tesis señalada, la misma

no aborda el tema relacionado con contratos de libre contratación, sino está más bien está orientada a contratos de alquiler para la vivienda.

Esta investigación aporta con la propuesta de incorporación de una defensora del propietario e inquilino mediante la Casa de la Justicia de La Paz, para solucionar los problemas en caso de contratos de arrendamiento para vivienda.

Así también tenemos la propuesta de la necesidad de “Bases jurídicas e instituciones para la implementación de una Nueva Ley de Inquilinato”, propuesta por Méndez, (2011, pág.108) de formas reguladoras de la demanda que tiene tanto el propietario, como el inquilino, frente al Estado, obligaciones frente a él, y fiscalización de parte del mismo hacia las partes mediante el Anteproyecto de la nueva ley de inquilinato en sus instituciones.

Estas investigaciones aportan a regular la relación del arrendador y arrendatario en caso de vivienda, y proponen formas reguladoras que se acerquen a la realidad tanto el propietario como el inquilino, frente al Estado, obligaciones y fiscalización de parte del mismo hacia las partes.

Sin embargo, a pesar de que se han realizado esta y otras investigaciones relacionadas con el tema del contrato de arrendamiento, ninguna de ellas profundiza en la problemática que nos ocupa en la presente tesis.

Pero es importante resaltar, que dichas investigaciones muestran la demanda de una acción que, en el órgano legislativo, salvo los problemas y conflictos de no contar con una norma que sea congruente con nuestra realidad política, económica y temporal.

También revisamos la investigación realizada por Rocha (2018), que tiene como objetivo profundizar en el análisis relacionado con “El Cumplimiento Del

Plazo Pactado como modo de extinción del contrato de arrendamiento, de Fondos destinados a Vivienda”.

En la mencionada investigación, la investigadora aporta con algunos conceptos, que nos permiten acercarnos a la comprensión del problema de investigación. Al respecto presenta una interesante clasificación, que da lugar a este tipo contratación de arrendamiento:

a) Contratos de arrendamiento de fondos destinados a vivienda

b) Contratos de arrendamiento de libre contratación.

La autora, centra su estudio y análisis del primer tipo de contrato, o sea del contrato de arrendamiento de fondos urbanos destinados a vivienda. Dejando de lado los arrendamientos de libre contratación previstos en el art.3 de Ley del Inquilinato del 11 de septiembre de 1959, tema que nos ocupa en la presente investigación.

Encontramos en archivos de la Universidad Mayor de San Andrés la tesis de grado que plantea la “Incorporación del contrato de tiempo compartido de bienes inmuebles en la legislación Civil boliviana”, elaborada por la investigadora Nogales (2012, pág. 60), que también posee un contenido interesante, sobre la “Necesidad de la incorporación de la figura contrato de tiempo compartido de bienes inmuebles en el Código Civil de Bolivia”, pero que no implica mayor aporte para profundizar en el conocimiento de nuestro problema de investigación, concretamente a la temática del arrendamiento de libre contratación y las consecuencias una vez vencido el plazo.

Revisamos también los archivos de la Universidad Mayor Real y Pontificia de San Francisco Xavier de Chuquisaca, del Centro de Estudios de Posgrado de Investigación Instituto de la Judicatura de Bolivia y encontramos la

investigación realizada por Tancara Quispe (2009), cuyo objetivo va dirigido a establecer las “ Consecuencias jurídicas e inaplicabilidad del carácter solemne del contrato de anticresis en Bolivia concretamente en la Ciudad de La Paz”, presentada para la opción al grado académico de Magíster en administración de justicia.

Si bien la mencionada investigación, presenta un análisis del arrendamiento de vivienda contrastando con el contrato de anticresis, que presentan rasgos similares pero también diferentes a la que elegimos en la presente investigación, pero no aporta con la incorporación de una alternativa al contrato de arrendamiento mediante nueva regulación, esto no ayuda en la reflexión sobre los datos empíricos, tal no llega a establecer las consecuencias que se estudiarán en la investigación que proponemos.

No se pudo encontrar a la fecha otra investigación con bases científicas referentes al vacío procesal que existe en el nuevo Código Procesal Civil, que permita una eficaz y eficiente tutela judicial de los derechos del arrendador, afectado por la conducta del arrendatario, al permanecer indefinidamente en el bien arrendado, a pesar de haberse vencido el plazo establecido y/o incumplir los pagos de alquileres.

3.2. HIPÓTESIS

La conjunción de procedimientos en un solo proceso unitario de estructura monitoria permite una tutela judicial integral, eficaz y oportuna del arrendador cuyos derechos han sido vulnerados por el incumplimiento del arrendatario una vez vencido el plazo en contratos de arrendamiento en régimen de libre contratación

3.3. VARIABLES

3.3.1. VARIABLE INDEPENDIENTE. Proceso unitario de estructura monitoria.

3.3.1.1. Definición conceptual

El Código Procesal Civil Ley N°439, ante el incumplimiento del arrendatario una vez vencido el plazo, permite su restitución a través del proceso monitorio de desalojo, proceso que se concreta una vez que habiéndose cumplido el plazo del contrato, y omitida la entrega del bien arrendado, el juez previo procedimiento establecido dispone la devolución del inmueble, bajo conminatorio de ordenar que mediante la fuerza pública se proceda a desalojar al inquilino, con lo que concluye el proceso.

Pero queda pendiente los otros dos derechos que deben ser restituidos , y surgen de la permanencia del arrendatario en el inmueble, como ser la existencia de alquileres devengados por el tiempo que ocupó una vez vencido el plazo o que se encontraban pendientes de pago antes de vencer el contrato, y por otra parte la posibilidad de existencia de daños en el inmueble ocupado, que se dieron durante el tiempo del contrato , por el arrendatario o por terceras personas que tuvieron presencia en el mismo bajo su autorización, para lo cual el arrendador debe iniciar otros dos procesos sucesivos, pero cuyo resultado una vez vencido el plazo y entregado el bien inmueble, se realiza en un marco de seguridad jurídica para la total restitución de los derechos del arrendador.

Por lo señalado el proceso unitario de estructura monitoria se caracteriza por otorgar celeridad y oportunidad en la tutela integral del arrendador, incorporando los procedimientos actualmente dispersos en tres diferentes procesos. Evitando la retardación de justicia de manera indefinida al arrendador que acude a los estrados judiciales al haberse vulnerado sus derechos por el arrendador de inmueble en régimen de libre contratación, una vez vencido el plazo.

3.3.1.2. Definición operacional

Los referentes empíricos son procedimientos a incorporar, anexar o complementar, en un proceso unitario de estructura monitoria que permitan:

- Otorgar una tutela integral, eficaz y oportuna al arrendador en régimen de libre contratación evitando la inseguridad jurídica.
- La acumulación de pretensiones en una sola demanda para otorgar una tutela integral, eficaz y oportuna al arrendador en régimen de libre contratación.
- Incorporar documentos que otorguen certeza para la emisión de una sentencia inicial, otorgando una tutela integral, eficaz y oportuna al arrendador en régimen de libre contratación.
- Que la sentencia inicial que disponga el embargo de bienes y mande se lleve adelante la ejecución hasta hacerse efectiva las tres pretensiones.
- Incorporar los principios procesales de celeridad, eventualidad y concentración que permita la tramitación de los tres procesos en un único proceso monitorio.

3.3.2. VARIABLE DEPENDIENTE. Tutela judicial integral, eficaz y oportuna del arrendador.

3.3.2.1. Definición conceptual

La tutela judicial integral, otorga seguridad jurídica al arrendador cuyos derechos se ven vulnerados por incumplimiento del arrendatario una vez vencido el plazo en contratos en régimen de libre contratación.

Permitiendo una vez vencido el plazo del arrendamiento, y agotada la vía de la conciliación, sea restituido su derecho de uso y goce de su inmueble, sean cancelados los alquileres pendientes de pago y resarcidos los daños y destrozos ocasionados en el inmueble por el arrendatario durante su

permanencia en el inmueble, sin que queda en indefensión ninguno de sus derechos conculcados.

3.3.2.2. Definición operacional

Los referentes empíricos que permiten establecer una tutela integral, eficaz y oportuna son:

- Restitución al arrendador del derecho de uso y ocupación en propiedad del inmueble una vez vencido el plazo en régimen de libre contratación.
- Restitución al arrendador del derecho de percibir los alquileres pendientes de pago del inmueble arrendado una vez vencido el plazo en régimen de libre contratación.
- Restitución al arrendador del derecho de la entrega del inmueble arrendado en las condiciones en que le fue entregado, resarciendo todo daño o destrozo provocado por el arrendatario mientras permaneció en el mismo, una vez vencido el plazo en régimen de libre contratación.

3.4. MÉTODO

3.4.1. CARACTERÍSTICAS

La investigación se basa en el método científico cuyas características específicas son las siguientes:

3.4.1.1. ENFOQUE CUALITATIVO

El enfoque cualitativo, nos permite profundizar en el análisis del contenido de las respuestas que dan los jueces tutelares, el significado e importancia de su percepción del problema y los procedimientos que podrían considerarse para lograr una tutela jurídica integral, eficaz y oportuna al arrendador cuyos

derechos son vulnerados una vez vencido el plazo en régimen de libre contratación.

3.4.1.2. ANÁLISIS Y SÍNTESIS

El análisis es el procedimiento que utilizamos a lo largo de todo el desarrollo del proceso de investigación, y conforme van surgiendo conceptos y categorías significativas relacionadas con el problema de investigación, las mismas que se van profundizando en su comprensión hasta llegar a un momento de síntesis en el cual se puede percibir el objeto de investigación como una sola totalidad conocida y explicada en su manifestación histórica concreta.

3.4.1.3. MÉTODO GENERATIVO DE COMPARACIÓN CONSTANTE

La propuesta de *Glaser y Strauss* de las comparaciones constantes, nos permite procesar analíticamente el contenido de las respuestas otorgadas por los jueces tutelares, y articular la parte descriptiva de las mismas, con la interpretación a la luz de nuestro marco teórico, pudiéndose llegar a conclusiones y la presentación de una propuesta de solución al problema que nos inquieta.

La dimensión descriptiva o hermenéutica objetiva, es un proceso inductivo que refleja y describe con precisión los significados, opiniones, experiencias y conocimientos de estos actores en los procesos de tutelaje a arrendadores de inmuebles en régimen de libre contratación, pero además permite esclarecer la opinión que poseen en relación a la posible solución a la actual dispersión de procedimientos a través de un proceso unitario en la tutela integral en la que se restituya los tres efectos que produce el incumplimiento del arrendatario, describen procedimientos que deben incorporarse, anexarse o suprimirse, de forma tal que se otorgue seguridad jurídica al arrendador y se evite el retardo innecesario en el logro de la justicia anhelada.

Del contenido significativo de las respuestas otorgadas por cada uno de los entrevistados, identificamos 318 unidades significativas, representadas por palabras o frases establecidas por los entrevistados.

Estas 318 unidades significativas, identificadas, dispersas en las unidades de análisis, constituyen la materia prima con la que se irá procediendo a la aplicación de las comparaciones constantes, estableciendo diferencias y semejanzas entre las mismas, se obtuvieron 69 “categorías iniciales” que incorporan a todas ellas, las mismas que podemos percibir en la siguiente tabla.

CATEGORÍAS INICIALES

N°	CATEGORÍA
11	Tres procesos diferentes.
2	Tres pretensiones diferentes
3	Logro del proceso de desalojo
4	Duración corta de los procesos
5	Duración de los procesos monitorios.
6	Resolución de causas en tiempo oportuno.
7	Duración de los procesos largos.
8	La ejecución
9	Excepciones o nulidades.
10	Plazos mínimos y flexibles.
11	Diferente duración

12	Impulso procesal de las partes.
13	Cumplimiento de Plazo en Juzgados.
14	Retardación de justicia.
15	Factor psicológico para el desistimiento.
16	Factor económico para el desistimiento.
17	Procesos diferentes.
18	Sentencia
19	Solo el desalojo.
20	Reforma
21	Valoración de las pretensiones.
22	Pretensión principal y pretensiones accesorias.
23	El Código Procesal Civil
24	La verdad material de los hechos.
25	Tres procesos en uno
26	El mismo objeto
27	Un solo hecho.
28	Tres pretensiones en un contrato.
29	La vía incidental
30	Relación de las pretensiones accesorias con la pretensión principal.

31	Tres pretensiones un proceso
32	Tres pretensiones y una demanda.
33	Consecuencias distintas pero vinculadas.
34	Ideal
35	Pretensiones no contrarias entre sí
36	Pretensiones accesorias.
37	Seguridad jurídica del arrendador.
38	Tres pretensiones un contrato
39	Contrato legalizado y original.
40	Documento que acredite que se cumplió el plazo.
41	Documento que acredite la existencia del inmueble.
42	Medios de prueba.
43	Derecho propietario
44	Contrato de arrendamiento que pudo ser subrogado.
45	Carta notariada acredite existencia de mora en pago de alquileres.
46	Liquidación de alquileres devengados.
47	Facturas y/o talonario de recibos.
48	Garantía registrada en contrato.
49	Condición del inmueble en entrega y devolución.

50	Lucro cesante.
51	Vía incidental
52	Tres pretensiones en una demanda.
53	Tres pretensiones en una sentencia.
54	Sentencia nula
55	Requisito de publicidad.
56	En la vía ordinaria
57	En el proceso de desalojo.
58	En el proceso ejecutivo.
59	Depende de la autoridad judicial.
60	Procesos diferentes.
61	Principio de concentración
62	Principios procesales
63	Principio de eventualidad.
64	Principio de concentración.
65	Criterio amplio.
66	Pericia y conocimiento de los abogados.
67	Demanda clara y precisa.
68	Reforma o Cambio legislativo

69	Seguridad jurídica del demandante.
----	------------------------------------

Fuente.-Entrevistas a Jueces tutelares en Juzgado Público Civil y Comercial. Tribunal Departamental de Justicia de La Paz. Diciembre de 2020.

Continuando con el proceso de comparación continua, esta vez se compara las diferencias y semejanzas entre las categorías establecidas, lo que condujo en un proceso de inclusión, a la determinación de doce categorías definitivas, las mismas que fueron codificadas y descritas, tal como corresponde a la siguiente tabla.

CODIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE CATEGORÍAS DEFINITIVAS

N°	CÓDIGO	CATEGORÍA.	DESCRIPCIÓN.
1	TPD	Tres procesos diferentes.	El entrevistado señala que la ley establece tres procesos diferentes en la tutela del arrendador de inmuebles en régimen de libre contratación.
2.	SD	Solo el desalojo	El entrevistado señala que el arrendador sólo obtiene el desalojo
3	FPEF	Factor psicológico, económico y Físico.	El entrevistado señala que factores psicológicos, económicos y físicos inciden en el desistimiento a una tutela jurídica integral
4	DP	Duración de los procesos	El entrevistado señala la duración de los diferentes procesos a seguir en la restitución de los derechos vulnerados del arrendador.
5	PM	Proceso monitorio	El entrevistado señala aspectos favorables del proceso monitorio .
6	UHO	Un hecho y un objeto	El entrevistado señala que las tres pretensiones tienen como origen un solo hecho fáctico y un objeto jurídico.

7	AP	Acumulación de pretensiones	El entrevistado señala la importancia de la acumulación de pretensiones en la demanda a presentarse en el proceso monitorio unitario.
9	SI	Sentencia inicial	El entrevistado opina en relación a la posibilidad de una sentencia inicial en el proceso monitorio unitario.
10	PP	Principios procesales.	El entrevistado opina en relación al respaldo de los principios procesales a un proceso monitorio unitario
11	TJE	Tutela judicial efectiva.	El entrevistado emite una opinión en relación a la tutela judicial efectiva del arrendador
12	RCL	Reforma o cambio legislativo	El entrevistado opina que una reforma o cambio legislativo permitirá un proceso monitorio unitario.

Fuente.-Entrevistas a Jueces tutelares en Juzgado Público Civil y Comercial. Tribunal Departamental de Justicia de La Paz. Diciembre de 2020.

La última categoría definitiva, consideramos que llega a la saturación de las categorías, pues involucraría las anteriores, orientando una respuesta que permite la solución al problema que nos inquieta, constituyéndose en la categoría más relevante, aunque no la única.

Según algunos autores, la importancia que otorga cada entrevistado a las categorías señaladas, se manifiesta en la reiteración de su presencia, es de esta forma que se considera importante la distribución de las mismas según la frecuencia con la que se manifiestan al interior de cada entrevista, resultando la siguiente tabla.

CATEGORÍAS POR ENTREVISTA

N°	CÓDIGO	CATEGORÍA.	E1	E2	E3	E4	E5	E6	E7	E8	E9	E10	TOTAL
1	TPD	Tres procesos diferentes.	3	0	0	4	2	1	3	0	1	1	15
2	SD	Solo el desalojo	4	3	1	0	1	2	0	1	1	1	14
3	FPEF	Factor psicológico, económico y físico	2	3	5	2	1	3	0	9	1	1	27
4	DP	Duración de los procesos	4	2	1	2	3	2	2	3	8	2	29
5	PM	Proceso monitorio	3	0	2	0	0	1	0	2	1	1	10
6	UHO	Un hecho y un objeto	2	2	0	0	0	1	0	0	0	1	6
7	AP	Acumulación de pretensiones	2	3	2	0	1	1	1	3	0	2	15
8	DPC	Documentos pré constituídos	4	5	5	0	1	4	0	5	1	1	26
9	SI	Sentencia inicial	1	1	1	2	0	1	0	1	0	1	8
10	PP	Principios procesales.	4	1	0	1	0	1	1	1	0	1	10
11	TJE	Tutela judicial efectiva.	0	2	0	0	0	0	0	1	0	1	4
12	RCL	Reforma o cambio legislativo	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0	2
	Total.		29	22	17	11	9	17	7	26	15	13	166

Fuente.- Entrevistas a Jueces tutelares en Juzgado Público Civil y Comercial. Tribunal Departamental de Justicia de La Paz. Diciembre de 2020.

El proceso de comparación permanente, nos permite llegar a la categoría más relevante, que llega a saturar el proceso de inclusión categorial, esta es la Reforma, que permite lograr la comprensión del problema de investigación.

CATEGORÍAS RELEVANTES Y SUBCATEGORÍAS:

CATEGORÍAS	SUBCATEGORÍAS
LA LEY	Tres procesos diferentes.
INSEGURIDAD JURÍDICA DEL ARRENDADOR	Solo el desalojo
	Factor económico.
	Factor psicológico.
	Duración de los procesos
REFORMA PROCESAL	Proceso monitorio
	Un hecho, un objeto
	Acumulación de pretensiones
	Documentos pré constituídos
	Sentencia Inicial
	Principios procesales
	Tutela judicial efectiva.

Fuente.-Entrevistas a Jueces tutelares en Juzgado Público Civil y Comercial. Tribunal Departamental de Justicia de La Paz. Diciembre de 2020.

Como podemos apreciar en la tabla que antecede la categoría más relevante, a partir de la cual se puede lograr la comprensión del problema que nos ocupa es la Reforma Procesal.

Consideramos concluido el proceso metodológico, que desde una perspectiva cualitativa nos permite lograr la comprensión de la forma que adquiere la tutela judicial al arrendador cuyos derechos fueron vulnerados por incumplimiento del arrendatario una vez vencido el plazo, y a partir de la realidad que ésta manifiesta en el accionar cotidiano en los estrados judiciales, permite la superación de la dispersión procesal, ineficacia y falta de oportunidad, por una tutela judicial integral, efectiva y oportuna, fusionando la perspectiva nuestra con la manifestada por los jueces tutelares durante el proceso de investigación realizado.

3.4.2. TIPO DE DISEÑO

Se ha elegido para lograr contrastar la hipótesis con la realidad, el diseño no experimental, ya que la recolección de información se dio tal y como es percibida por los actores en el proceso de tutelaje judicial al arrendador, en contratos de inmuebles en régimen de libre contratación.

La etnografía procesal, nos permite describir, analizar e interpretar funcionalmente los elementos de los procesos, tal y como se plantea en la normativa vigente y en la praxis cotidiana de quienes otorgan la tutela jurídica al arrendador cuyos derechos son vulnerados.

A partir de la identificación de la necesidad de cambios en los procedimientos existentes, el diseño permite establecer, cómo se percibe el problema según la experiencia que poseen en su ejercicio profesional los Jueces de partido en lo civil en el Distrito Judicial La Paz, los procesos y procedimientos que se siguen en la práctica ante la presencia de un litigio en el cual los derechos del arrendador se ven vulnerados, una vez vencido el plazo por el incumplimiento

del arrendatario en contratos en régimen de libre contratación, que permite finalmente formular una propuesta para resolver el problema que nos inquieta e introducir el cambio.

3.4.3. RECOLECCIÓN DE INFORMACIÓN

La recolección de la información se realiza utilizando la técnica de la entrevista, que consiste en un diálogo directo con los jueces tutelares en el área civil, en el que se formulan preguntas de forma oral destinadas a obtener información a través de las respuestas que otorguen los entrevistados.

3.4.3.1. Población a entrevistar

Las características de la hipótesis a contrastar con la realidad que presenta la tutela judicial del arrendador que acude a los estrados judiciales en búsqueda de la restitución de sus derechos vulnerados, ha implicado la consideración de recolectar información de jueces tutelares que atienden de manera cotidiana casos de litigio en los cuales el arrendador es afectado en sus derechos por incumplimiento del arrendatario una vez vencido el plazo en arrendamientos en régimen de libre contratación.

Las características cualitativas de la investigación, condiciona la elección de una muestra no estadística, sino basada fundamentalmente en criterios asociados al desempeño de la población objetivo.

Los criterios para la selección de la muestra de entrevistados fueron los siguientes:

- Jueces en el área civil que destacan por su intervención decisiva en el desarrollo de casos en litigio, en los cuales ven vulnerados los derechos del arrendador en régimen de libre contratación.

- Desempeño como juez tutelar en el área civil en el Distrito judicial de La Paz, durante el periodo en estudio.

Consideramos que una entrevista de opinión fundamentada en su formación y ejercicio profesional como juez tutelar en el área civil, atendiendo casos de litigio en arrendamientos en régimen de libre contratación, adquieren completa validez para recolectar información relacionada con nuestro problema de investigación, y permitirán la contrastación de nuestra hipótesis.

Los jueces de procedimiento civil en su ejercicio cotidiano, dirigen audiencias, toman decisiones, que llevan a determinadas sentencias, y manejan una serie de documentos jurídicos de gran importancia.

Dado el contexto de pandemia que experimenta la sociedad, se ha considerado entrevistar a 10 jueces tutelares, con el objetivo de recolectar información, analizarla, interpretarla y llegar a conclusiones que nos permitan fundamentar una propuesta, dichas entrevistas en circunstancias deberá ser realizada virtualmente a través de la plataforma zoom.

3.4.3.2. La guía de entrevista.

En concordancia con el problema de investigación, nuestros objetivos y nuestra hipótesis sustentada en el marco teórico doctrinal, se ha considerado dirigir el diálogo en relación a los siguientes puntos:

1. La posibilidad de la acumulación y tramitación conjunta de los procedimientos de los tres procesos.
2. Incorporación de las tres pretensiones en una sola demanda.
3. Requisitos para una demanda conjunta.
4. Celeridad en la tutela dirigida a la restitución de los derechos vulnerados del arrendador.

5. Seguridad jurídica en la otorgación de la tutela integral a los derechos vulnerados del arrendador.
6. Sustentación en los principios procesales celeridad, concentración y eventualidad.

El análisis e interpretación de la información sustentará una propuesta final que surge del proceso de investigación realizado.

CAPÍTULO IV. DISEÑO DE LA METODOLOGÍA

4.1. MARCO HISTÓRICO

4.1.1. EL NACIMIENTO DE LA REPÚBLICA Y EL CÓDIGO CIVIL ANDRÉS DE SANTA CRUZ

De la exploración del pasado histórico realizado por Romero (1994) comprobamos que “proclamada la independencia de la República el 6 de agosto de 1825 siguieron rigiendo en Bolivia las leyes castellanas, no existiendo normativa nacional sino después de haber transcurrido un tiempo. Este periodo fue denominado la República temprana. (96)

Fue durante el gobierno del Mariscal Andrés de Santa Cruz, que se elabora el Código Civil Santa Cruz en el que se instruye a la entonces Corte Suprema de Justicia, elabore una legislación propia de la naciente república, objetivo que es logrado el año 1931, en que nace el primer Código Civil, que lleva el nombre de Código Civil Santa Cruz, según Ley del 18 de Julio de 1931, el mismo que entra en vigencia un año después. Sin embargo más tarde concluido el gobierno del Mariscal Andrés de Santa Cruz, por ley del 27 de agosto de 1839, se cambia la designación a Código Civil boliviano,

Rescatamos de este momento histórico, el hecho de que apenas nacida la República, y desde sus inicios el Código civil toma como uno de sus principios, el respeto a la propiedad privada.

Otro momento significativo se da a criterio de Quisbert (2010) “... el 15 de noviembre de 1887. Durante el gobierno de Gregorio Pacheco se crea el Registro de Derechos Reales, oficinas para verificar la inscripción de todos los derechos reales sobre inmuebles, que da publicidad y oponibilidad contra terceros a la propiedad, derecho de gozar y disponer de un bien, sin otras limitaciones que las establecidas por leyes.”(10)

Transcurrida década y media, aproximadamente durante el gobierno de José Manuel Pando, se señala “El 3 de octubre de 1903, Un contrato para que sea válido basta que esté en documento privado y no en escritura pública” Que el término escriturado del Código Civil Santa Cruz llevaba a suponer” (Quisbert 2010:10)

Estos son los aspectos que fundamentan la incorporación de los derechos de la propiedad del propietario de inmuebles en la naciente República, aún no se establece más claramente la relación arrendatario – arrendador, que se verá con mayor claridad en etapas posteriores del desarrollo histórico y jurídico de la República de Bolivia.

4.1.2. CAMBIOS JURÍDICOS A MEDIADOS DEL SIGLO XX

Las transformaciones históricas vividas en la segunda mitad del siglo XX, se manifiestan en la búsqueda de cambios sociales, económicos y jurídicos, y en esta dinámica de cambio y transformación histórica, durante el gobierno del Dr. Hernán Siles Suazo se plantea la necesidad de establecer una Ley que regule las relaciones contractuales entre inquilino y locador, el primero como propietario de un inmueble y el segundo como persona que alquila el bien inmueble, con el objeto de utilizarla como vivienda.

Es interesante que durante este periodo se establece la diferencia entre el objeto del contrato de un inmueble, sea para vivienda o morada y por otra parte locales comerciales o industriales como” almacenes tiendas, pulperías, depósitos, oficinas profesionales, hoteles y otros...” que de acuerdo al artículo 3º de la Ley de inquilinato(1959) “... estarán sujetos al régimen de libre contratación” , el alquilar los ambientes no ocupados es obligación del propietario, estableciéndose inclusive sanciones pecuniariamente en caso de no hacerlo.

“V́ctor Paz Estenssoro por Decreto Supremo No 6038 de 23 de marzo de 1962 forma comisiones para la codificaci3n de los c3digos de leyes: C3digo Civil, C3digo de Procedimiento Civil, C3digo Penal, C3digo de Procedimiento Penal...” (Quisbert 2010:12)

Sin embargo, tuvieron que transcurrir casi siglo y medio, de inestabilidad pol3tica y econ3mica para que reci3n el “... 2 de abril por Decreto Ley No 12760 de 6 de agosto de 1975 durante el gobierno dictatorial del Gral. Hugo Banzer Suarez” entre en vigencia un nuevo c3digo civil boliviano. (Quisbert 2010:12)

Durante este periodo, se establece la retardaci3n de justicia, como uno de los males existentes en la realidad boliviana, en la normativa registrada en el C3digo Civil (1976) se se~ala que “Los jueces y tribunales tendr3n a su cargo y responsabilidad el necesario impulso procesal, para que las causas no se paralicen y concluyan dentro de los plazos legales, resaltando de acuerdo a lo se~alado el rol activo de jueces y tribunales para evitar el mal del retardo de justicia.

As3 tambi3n, el mismo documento se~ala que “Incurrir3 en retardaci3n de justicia, el juez o tribunal que no dictare las resoluciones correspondientes dentro de los plazos fijados en los art3culos anteriores, haci3ndose pasible, por tanto, de las responsabilidades y sanciones consiguientes.”, norma con la que se pretende asegurar la conducta del juez y los tribunales.

El 6 de agosto de 1975 Hugo Banzer Suarez aprueba el nuevo C3digo Civil, el mismo que se mantiene vigente hasta el d3a de hoy.

El C3digo Banzer ha sido reformado mediante la Ley 2089 de 5 de mayo de 2000 en lo que respecta a la mayor3a de edad, pues en 1975 se dispuso 21 a~os para la misma, pero la reforma constitucional de 1994 se rebaj3 a 18 a~os.

Debemos señalar por su importancia que es en este periodo, que se señala el desalojo de locales de comercio, industria y otros, sujetos al régimen de libre contratación, que procede por fenecimiento del plazo del contrato o por incumplimiento de cualesquiera de sus condiciones, estableciendo ello en el Código civil (1976)

Así también, el mismo documento, se señala que en caso de que no existiese contrato o no se hubiere estipulado plazo para la locación de los locales, se confiere al Juez la potestad de conceder plazos de acuerdo al siguiente detalle: Plazo de treinta días, para tiendas, pulperías, depósitos, oficinas, consultorios, bares, cantinas, salones de baile y análogos, treinta días. Plazo de sesenta días para casas comerciales, restaurantes, confiterías, comedores, hoteles, industrias menores y otros análogos. Y Plazo de noventa días para sanatorios, clínicas y establecimientos industriales con más de veinte obreros, noventa días.

Estas son las medidas jurídicas que se realizan durante este periodo histórico vigente hasta iniciado el siglo XXI.

4.1.3. EL SIGLO XXI Y LA ESTADO PLURINACIONAL DE BOLIVIA.

El siglo XXI se inicia con una total descomposición de la sociedad, la corrupción había crecido exponencialmente, así como el cuestionamiento a la imparcialidad de los operadores de justicia, profundizando cada vez más la retardación de justicia, que no había logrado superarse con la normativa hasta este momento vigente.

En este contexto surgen nuevas propuestas de cambio jurídico, que acompaña una vez más a los cambios históricos y sociales traducidos en el cambio de designación de la hasta entonces República de Bolivia por Estado Plurinacional de Bolivia, llevando implícito el resaltar la importancia de la

existencia de varias culturas y naciones al interior del Estado Boliviano, en el marco de una nueva Constitución Política del Estado.

En el Código de Procedimiento civil de 19 de diciembre de 2013, actualmente en fase de implementación, incorporan algunos principios muy significativos que nos permiten un acercamiento en el análisis del problema de investigación, estos son : oralidad, dirección, concentración, la celeridad y Eventualidad, ya que ellos implican un mayor acceso a la justicia por parte en este caso del arrendador, en un marco de acción de “la autoridad jurisdiccional -con potestad-para encaminar las actuaciones procesales de manera eficaz y eficiente, y ordena a las partes, sus apoderados y abogados al cumplimiento de las disposiciones legales.”(Código procesal civil 2013: art.1)

Entre las principales innovaciones del Código Procesal Civil está el principio de **concentración** que “determina la conjunción de la actividad procesal en el menor número posible de actos, para evitar su dispersión” y el principio de **celeridad** que señala que “ la economía del tiempo procesal está edificada sobre un conjunto de institutos orientados a conseguir una pronta solución de las contiendas judiciales, impidiendo la inercia de las autoridades judiciales, partes, abogadas y abogados, y servidores judiciales” y el principio de **eventualidad** que “exige realizar actividades conjuntas, dentro de un mismo plazo, aun cuando sean excluyentes, contrarias e incompatibles. Código Procesal Civil 2013: art 1)

Todo lo extractado del primer artículo del Código Civil, es reforzado en el segundo artículo que hace referencia al impulso procesal, señalando que “Las autoridades judiciales en forma independiente de la actividad de las partes, tendrán a su cargo la responsabilidad de adoptar las medidas orientadas a la finalización del proceso y evitar su paralización, procurando que los trámites se desarrollen en la mayor celeridad, dentro los plazos procesales”

Lo estipulado en relación a las acciones procesales en el Código civil a principios del siglo XXI apuntan a lograr efectivamente superar el mal mayor que aqueja al órgano judicial boliviano, la retardación de justicia, y los principios señalados anteriormente, llevan implícito la posibilidad de que la retardación de la justicia no tenga como único factor del accionar de las autoridades judiciales dentro de los plazos procesales, sino que podrían dar defectos o vacíos procesales que podrían incidir en una retardación o aceleración de las acciones procesales.

En resumen, el Procedimiento Civil registra el primer Código de Procederes en el gobierno de Andrés de Santa Cruz en 1831, cien años más tarde es reemplazado por el Código de Procedimiento Civil de 6 de agosto de 1975 promulgado en el gobierno de Hugo Banzer Suarez. El Código de procedimiento Civil es reemplazado por el Código Procesal Civil de 19 de diciembre de 2013, actualmente en fase de implementación desde el año 2015.

Las normas no cambian la realidad, es la realidad que va cambiando las normas, por ello en tanto la sociedad necesita avanzar a un Derecho que resuelva conflictos de manera integral, eficacia y oportunidad.

Es en este contexto histórico y como parte de la inquietud manifestada anteriormente que la presente tesis pretende aportar en un aspecto específico: Lograr la eficacia y eficiencia en aplicación de procedimientos que permitan la oportuna defensa de los derechos del arrendador evitando dilataciones procesales innecesarias.

4.2. MARCO TEÓRICO

4.2.1. LA TUTELA JUDICIAL INTEGRAL

Consideramos la tutela judicial como una acción dirigida a determinar los efectos de una relación jurídica como una totalidad, interrelacionada entre varias partes, cuya comprensión de la una vulneración de los derechos que surgen ante el incumplimiento de una de las partes, la tutela judicial de los derechos vulnerados debe ser otorgada no considerando cada uno de ellos por separado, sino más al contrario considerar a partir de su carácter integral o totalidad, dentro las cuales cada uno de los derechos vulnerados tiene significado, y no así aisladamente, coincidente con una perspectiva holística vigente en ciencias sociales.

Esta perspectiva se contrapone a la tutela jurídica dispersa que se manifiesta en la aplicación de la norma en la realidad empírica que enfrenta un determinado litigante ante la vulneración de sus derechos, vulneración que implica una percepción separada y de forma aislada en el tratamiento de la tutela judicial a otorgarse a cada uno de los derechos vulnerados en una misma relación jurídica, existiendo para ello varios procesos judiciales a seguir por el afectado, ante la vulneración de los derechos de una de las partes en una misma relación jurídica, que surge de un mismo objeto en litigio..

El concepto de dispersión jurídica, puede comprenderse a partir de la crítica establecida por Morello, al referirse a la rigidez con la que se presenta la estructura formal ante el litigante, en los siguientes términos “ inepta para adecuarse al vivaz y cambiante contenido del objeto en disputa”, en el marco de una evidencia manifestada “... por la complejidad de un número cada vez más elevado de juicios, a los que debe someterse “ los usuarios del servicio, son considerados como receptores de un favor gracioso y privativo del Estado, a acordar por este según las reglas que él mismo ha establecido a partir de

una visión monopolio y casi sin libertad de opciones o alternativas que no sean las de esa metodología contenciosa adversaria, ajustada a las exigencias y modalidades de una estructura formal (nada funcional y flexible)...”. (Mórelo 1994, p. 195).

De acuerdo a lo señalado, el enfoque holístico presenta una alternativa de análisis de aquellos casos en los que la complejidad que manifiesta un litigio relacionado con un objeto, cuyo incumplimiento de la norma por una de las partes plantea la existencia de varios derechos conculcados a la otra parte, los mismos que guardan estrecha relación y que al estar interrelacionados, la tutela judicial efectiva solo se da con la atención a través de un solo proceso.

Esta perspectiva, permite evitar la retardación de justicia y la inseguridad jurídica en la restitución de los derechos en los afectados, asumiendo con Morello que “... si los tribunales pudieran dilatar sin término la solución referente al caso controvertido, los derechos podrían experimentar injustificado perjuicio por parte de quienes los invocan, y vulneración de la garantía de la defensa en un juicio”. (Morello 1994, p. 205)

4.2.2. TUTELA JUDICIAL EFECTIVA

En nuestra Carta Magna se establece como potestad del Estado Boliviano el impartir justicia emanada del pueblo boliviano mediante el Órgano Judicial.

Así mismo, la Real Academia Española define a la Tutela Judicial efectiva, como el derecho fundamental de contenido complejo que confiere a toda persona el poder jurídico de promover, en defensa de sus derechos e intereses legítimos, la actividad de los órganos jurisdiccionales que desemboque en una resolución fundada en derecho tras un procedimiento justo, sea o no favorable a las pretensiones formuladas por las partes, y a que la resolución se cumpla. (Real Academia Española).

La tutela judicial efectiva está debidamente reconocida en la Constitución Política del Estado Plurinacional de Bolivia señalando que toda persona será protegida oportuna y efectivamente, por las instancias jurisdiccionales, ya que el Estado garantiza el derecho al debido proceso y a la defensa, formalmente toda persona debe ser protegida oportuna y efectivamente por los jueces y tribunales en el ejercicio de sus derechos e intereses legítimos.

Y el Estado garantiza el derecho al debido proceso, a la defensa y a una justicia plural, pronta, oportuna, gratuita, transparente y sin dilaciones.

El tratadista Oscar Alfredo Rejas y Marco Antonio Rejas Daza en el libro "Interpretación Jurídica de la Constitución Política del Estado" señalan al respecto: "Jurídica y socialmente considerado el Juez es la autoridad que sirve en un tribunal de justicia y se encuentra investido de la potestad jurisdiccional.

También se caracteriza como la persona que resuelve una controversia o que decide el destino de un acusado, tomando en cuenta las evidencias o pruebas presentadas en un juicio, administrando justicia.

Habitualmente son considerados empleados o funcionarios públicos, aunque ello dependerá del país concreto, son remunerados por el Estado e integran el Órgano Judicial "...en materia jurídica, la tutela del Estado a favor de todos los ciudadanos o estantes y habitantes de la República se hace efectiva a través de la intervención de los jueces de materia, en cada rama del Derecho y de acuerdo a la solicitud del interesado." (Rejas, Tomo II, Pág.712-716, Año: 2009)

El jurista Costa e Silva señala "El derecho a la tutela judicial efectiva, en su concreta vertiente de derecho de acceso a los órganos jurisdiccionales y con ello de acceso al derecho y a la justicia, se encamina hacia un nuevo rumbo para transformarse, paralelamente al cambio en el modelo de Justicia, en un

derecho de acceso a la tutela jurídica de derechos e intereses en sentido amplio, sin que ello implique necesariamente que el ciudadano tenga que acudir exclusivamente para obtener Justicia a los órganos jurisdiccionales. La tutela judicial efectiva, como derecho fundamental, ha de expandirse hacia las demás variantes que se van integrando en la Administración de la Justicia, y por lo tanto transformarse en «tutela efectiva de la Justicia»”. (Costa e Silva P. 2009 p.19)

De lo expuesto podemos establecer que el derecho a la tutela efectiva de la justicia en nuestro país es un derecho fundamental constitucional, “ ...con carácter de derecho prestacional de configuración legal y que demandaría que los poderes públicos dispongan un sistema público de Administración de la Justicia integrado por todas aquellas opciones legalmente establecidas para la resolución jurídica de conflictos destinadas a tutelar los derechos e intereses legítimos de los ciudadanos en cuanto realización de la justicia.” (Torres del Moral: 2007)

Esta definición aclara que el derecho a la tutela efectiva de la justicia se consolida como un derecho esencial ciudadano de disponibilidad, mediante el sistema estatal de Administración de la Justicia(Órgano Judicial Plurinacional), para resolver controversias jurídicamente de manera integral , y no es limitativa a una sola fracción del derecho que se pretende, a lo que hoy en día se remite los administradores de justicia en los tribunales, cuando se advierte en el nuevo procedimiento en el ejercicio del derecho a la tutela judicial efectiva.

En ese sentido el obligado constitucionalmente de otorgar la tutela Jurídica efectiva, en el caso concreto de controversias de contratos de libre contratación, es el Juez Público Civil Comercial quien, basado en la normativa positiva, debe otorgar una solución integral al problema interpuesto por un arrendador ante la transgresión de sus derechos.

En cuanto a la efectividad del Derecho, Pavo señala que, entre los temas fundamentales en el contexto teórico actual en diferentes disciplinas, “... se encuentran los relacionados con las preocupaciones sobre la efectividad o eficacia de la ley, o sea sobre lo que suele denominarse también como efectos de las normas jurídicas”. (Pavo: 2016)

Señala dicho autor que: “... la exposición y el debate conceptual y epistemológico en torno a la eficacia de las normas jurídicas es cierto que puede encontrarse ya en el ámbito del enfoque iuspositivista formalista sobre el Derecho, pero el interés por el tema aumenta y cobra sentido distinto bajo el enfoque funcionalista sobre el Derecho... y resulta ineludible que se trate de asumir al Derecho desde una perspectiva integradora, que supere el reduccionismo que implica visualizar al Derecho aisladamente desde un enfoque normativista(estructural) o valorativo axiológico)”

Este autor señala la importancia en el campo académico, que se tradujo en muchas investigaciones en todos los niveles académicos, y especialmente a nivel doctorado, y en lo complicado que resulta investigar sobre esta temática, entre las que señala el “insuficiente desarrollo teórico y metodológico en las investigaciones científicas concretas que tienen como objeto a la eficacia de las Leyes”.

Sin embargo y asumiendo el reto, incorporamos nuestra investigación el marco teórico del enfoque funcionalista del Derecho que sustentamos la presente investigación en la realidad paceña.

Siguiendo en la línea de clarificar conceptualmente, nos referimos a lo señalado al respecto por la Real Academia Española, Institución que menciona que efectividad constituye “la capacidad de lograr el efecto que se desea o espera”, a su vez señala que efectivo o eficaz significa verdadero en oposición a quimérico, dudoso o nominal, de esta manera esta institución plantea eficaz como sinónimo de efectivo.

Al respecto Karen Mokate (1999) asume también el criterio que compartimos en el análisis de la presente investigación, al señalar que “eficacia y efectividad son sinónimos y se pueden utilizar en forma intercambiable. Vienen las dos palabras de la misma raíz etimológica y sus definiciones generales son parecidas.

Asimismo, esta autora señala que eficacia se relaciona con el cumplimiento de los objetivos propuestos, por lo tanto, señala “particularmente, necesitamos estipular que un objetivo bien definido explícita lo que se busca generar, incluyendo la calidad que se propone, asimismo, un objetivo debe delimitar el tiempo en que se espera generar un determinado efecto ... por tanto, una iniciativa resulta eficaz si cumple los objetivos esperados en el tiempo previsto y con la claridad esperada”.

Así también Cabanellas en cuanto a la eficacia del orden jurídico, señala que esta “consiste en el logro de la conducta prescrita., en la concordancia entre la conducta querida por el orden y la desarrollada de hecho por los individuos sometidos a ese orden.” (Cabanellas 2006: 140)

Aclara luego dicho autor, “...pero también puede considerarse la eficacia del orden jurídico en relación con la efectiva aplicación de las sanciones por los órganos encargados de aplicarlas, en los casos en que se transgrede el orden vigente”

Concluye Cabanellas señalando que “la importancia de la eficacia reside en que un orden jurídico sólo es válido cuando es eficaz, el orden jurídico que no se aplica deja de ser tal...”

De acuerdo a lo señalado, se considera la efectividad o eficacia como un aspecto fundamental para la validez de la norma.

Otra perspectiva, nos plantea el realismo jurídico, corriente teórica que alcanzó durante los últimos años, un gran desarrollo en el análisis jurídico, de generaciones de juristas norteamericanos.

En esta línea uno de los máximos representantes Roscoe Pound, quien a criterio de Pavo “desarrolla la idea del Derecho como un instrumento de control social, que frena los instintos individuales y que crea las condiciones para el desarrollo de otros instintos de carácter social, que resulta imprescindible para el logro de fines sociales, realizar los intereses de los individuos y equilibrar sus intereses contrapuestos, formulando que la esencia del Derecho es proporcionar orientaciones al juez sobre la idea de lo justo, fuera de lo puramente normativo; habla entonces de la exactitud y eficacia de las normas han de ser incesantemente verificadas, en la medida en que satisfacen o no las necesidades sociales para las cuales fueron dictadas; con lo cual hace evidente una concepción amplia sobre el objeto de las ciencias jurídicas, en el que va a incluir no sólo al elemento normativo, sino también a las relaciones jurídicas y a los actos de aplicación, que hoy se denominan como la realización del Derecho”.(Fernández Bulté 1997: 254 - 255).

En ese sentido Kelsen señala textualmente que “Una norma jurídica sólo es considerada como objetivamente válida cuando el comportamiento humano que ella regula se le adecúa en los hechos, por lo menos hasta cierto grado. Una norma que en ningún lugar y nunca es aplicada y obedecida, es decir, una norma que -como se suele decir- no alcanza cierto grado de eficacia, no es considerada como una norma jurídica válida. Un mínimo de la llamada “efectividad” es una condición de su validez. ...” (Kelsen 1969:24)

Conforme indica Pérez Lledó “la eficacia de las normas, supone el cumplimiento de sus finalidades prácticas, inmediatas “interesando “... si las normas son o no son de hecho obedecidas por sus destinatarios y si los jueces

y demás aplicadores del Derecho las hacen cumplir y un Segundo nivel, la eficacia enfocada en la eficacia social, que constituye una perspectiva introducida por el enfoque funcionalista, que a diferencia de la eficacia a secas, se refiere a los ulteriores efectos sociales, económicos, etc., derivados del hecho de la norma se cumpla es decir las consecuencias sociales de la eficacia de las normas.(Pérez 1997:2)

En virtud a estos antecedentes es preciso señalar que en el caso que nos corresponde estudiar el incumplimiento del arrendatario una vez fenecido el plazo en contratos de libre contratación, afecta negativamente a la eficacia de la norma que protege al arrendador, con los consecuentes efectos sociales y económicos que ello implica no solo para el arrendador si no para la sociedad al tener una normativa que no es aplicada de acuerdo a la realidad que se vive, dejando en la nebulosa los derechos que asisten al arrendador en calado abuso del arrendatario.

4.2.3. ECONOMÍA PROCESAL Y EFECTIVIDAD EN DERECHO

En ese tema el tratadista Cabanellas nos transmite un concepto muy importante para el análisis del problema de investigación que nos ocupa, y es el de economía procesal, al respecto este autor señala que constituye un “principio rector del procedimiento judicial, que tiende a lograr el ahorro de gastos monetario y de tiempo en la administración de justicia.” (Cabanellas: 140:2006)

En el marco del proceso civil “la actividad procesal está orientada a la realización del derecho, con el mínimo esfuerzo y gasto, es decir el máximo rendimiento con el menor esfuerzo” (Villarroel 2006:39)

La tutela efectiva se basa también en el principio de gratuidad, Villarroel señala al respecto que es el principio cuyo cumplimiento lograr hacer accesible la justicia por parte del “... pueblo, con el objetivo de atemperar las diferencias

profundas que existe entre ricos y pobres, entre los que tiene medios económicos y los que carecen de los mismos, porque es una verdad incontrastable que la justicia tal como funciona en la actualidad, atiende con esmero y reclamo del pudiente y posterga, muchas veces indefinidamente la del necesitado o peor aún hace perder la causa a este último, aun cuando le asistiera la razón y el derecho.” (Villarreal 1916, p.39)

Hoy en día se piensa que el principio de gratuidad se encuentra abandonado, porque la realidad muestra ese hecho. Sin embargo, hay necesidad de consagrarlo e inclusive reiterar una y otra vez, para sensibilizar al que tiene el poder de dirimir conflicto de intereses opuestos.

Sin embargo en la realidad, el principio de gratuidad queda en la formalidad de la redacción de la norma , toda vez que en materia civil o en cualquier otra materia judicial la administración o tramitación del proceso, implica una serie de gasto económicos y de tiempo, que en caso de que el litigante no erogare, la justicia no opera y menos la maquinaria judicial viendo postergado o incluso abandonar la pretensión de respeto a su derecho, este gasto operativo representa una serie de procesos, citaciones, actas audiencia y demás actos procesales que pueden concluir desgastando al litigante y concluyendo en la traba a la debida y justa tutela judicial.

Este principio de gratuidad se encuentra contemplado también en el Código Procesal Civil estableciendo que el proceso civil es gratuito, condición necesaria para hacer realidad el acceso a la justicia en condiciones de igualdad, sin embargo este enunciado queda en la tinta del Código y no se plasma en la verdad material, más aún cuando como por ejemplo en el caso que estudiamos, la ejecución de documentos de arrendamiento en libre contratación, el litigante no puede obtener la satisfacción de la tutela judicial absoluta con un solo proceso ya que por la complejidad de nuestra norma, se

obliga al litigante arrendante a interpelar distintos procesos judiciales para que su derechos sea íntegramente restituido.

La igualdad procesal, es otro principio que rige en el actual Código de Procedimiento civil, que refiere a “El Juez concedor de un proceso en la tramitación de un proceso civil está en el deber y obligación de asegurar que los litigantes se encuentren en igualdad de condiciones en todos los derechos y garantías del proceso, sin que exista algún tipo de discriminación contra alguno, a efecto de garantizar el debido proceso.

Este principio es esencial en la tramitación de los juicios, cualquiera que sea su índole, según el cual las partes que intervienen en el proceso, ya sea como demandante o demandada, ya sea como acusado o acusador, tienen idéntica posición y las mismas facultades para ejercer sus respectivos derechos. Un trato desigual impediría una justa solución y llevaría a la nulidad de las actuaciones, en ese sentido: “EL Órgano judicial debe tomar medidas para asegurar la igualdad efectiva de las partes en todas las actuaciones del proceso para tener el debido proceso, caso contrario, nos encontraríamos con un proceso viciado de nulidad que afecta el legítimo derecho a la defensa”. (Castellanos: Tomo I p 21: 2006)

En esta línea el Código Procesal Civil establece que “La autoridad judicial durante la sustanciación del proceso tiene el deber de asegurar que las partes, estén en igualdad de condiciones en el ejercicio de sus derechos y garantías procesales, sin discriminación o privilegio ente las partes” (Código procesal Civil 2013: Art.1, 113)

Los doctrinarios Rejas contribuyen a este tema explicando que: “Una ley es de carácter integral, es decir que su único objetivo es que sea aplicada a todos los estantes y habitantes del país, sin distinción de raza, color, nacionalidad, sexo edad u otras consideraciones y por ello establece como principio jurídico, la igualdad de todos ante la ley. (Rejas y Rejas: 11: 2009)

Así es que de inicio en la Constitución Política del Estado se introduce como principio el que las autoridades y particulares velen por la igualdad de todos los ciudadanos ante la Ley, supeditado a la diferencia en la economía o educación que existente en cada ciudadano, y el estado es quien tiene el control de diferencias y contrapesos.

Para mayor especificidad es preciso tener en cuenta lo expresado por el jurista José Cesar Villarroel Bustíos que clarifica y señala sobre el tema: “Las partes no tienen igualdad de condición en el proceso. La situación del acto que pide en su favor la actuación de la voluntad de la ley y la del demandado que lucha solo por liberarse de una relación procesal, que él no ha solicitado, son distintas. A esta condición, sin mengua del principio de igualdad, corresponde mantener a las partes.

Está correlacionado con el principio de contradicción, como ejercicio del derecho de defensa, que implica el derecho de las partes a exponer sus argumentos de ataque o defensa, en protección de sus intereses y que el juez ajuste sus excepciones a la ley o en su caso a la equidad, sin favorecer a una de las partes, en detrimento de la otra. Las oportunidades para el ejercicio de la defensa sobre todo de la prueba deben ser en condiciones de igualdad para evitar que se plasme la injusticia y se enseñoree el poder del dinero o de la condición social.”(Villarroel 2006:44)

Nos inclinamos a esta última teoría que efectivamente no existe igualdad procesal en un litigio pero que la norma perfectible tiene que ser modificada en su redacción y aplicación hasta conseguir la igualdad procesal en la que no existan elementos que disipen la verdad material del problema de litigio.

Para el caso del proceso que deben tramitar en contratos en Libre contratación que ocupa la presente investigación, es imprescindible evaluar los pesos y contrapesos que se dan a momento de resolver el derecho en litigio, el que asiste al arrendante y al arrendatario, donde verificaremos que no existe un

debido proceso para reconducir todos los derechos que le asisten al arrendante.

Efectivamente esta realidad anunciada en anterior párrafo se plasma en la norma procesal que no permite a los operadores la asistencia integral de los derechos del arrendante, en la aplicación material ante la imposibilidad de concretar se funde legalmente el principio de igualdad, ya que el arrendador a efectos de que respete en su integridad, este tiene que tramitar tres procesos, uno para desalojar el bien, otro para cobrar los alquileres adeudados y un último proceso cuando quiere que se le repare el daño ocasionado por la ilegal retención del bien, todos estos extremos verificaremos materialmente en la investigación de campo.

No es menos importante el principio de celeridad, que refiere a la economía del tempo procesal, para lograr una “pronta solución las contiendas judiciales” refiriéndose fundamentalmente a la “inercia de las autoridades judiciales, partes, abogados y servidores judiciales” que incide en la suspensión de las audiencias y la retardación de justicia.

El principio de concentración, Castellanos refiere que “comprenden aquellos principios que tienen por finalidad la abreviación y simplificación del proceso, evitando que su irrazonable prolongación haga inoperable la tutela de derechos e intereses comprometido en el proceso. **La justicia tardía deja de ser justa y oportuna**” (Castellanos 2015:58)

Queda claro que uno de los aspectos que se debe tomar en cuenta en una tutela judicial efectiva, es el evitar la dispersión procesal, siendo necesario muchas veces tener que unir varios procedimientos, para obtener la tutela judicial efectiva. (Código Procesal Civil, 2013)

El principio de **eventualidad**, señala Castellanos “Exige realizar actividades conjuntas, dentro de un mismo plazo, aun cuando sean excluyentes, contrarias e incompatibles. (Castellanos 2015, Tomo I, p.54)

Así también Cabanellas hace referencia a la acumulación de autos, como la reunión de varios pleitos en uno solo, o de varias causas en una sola, con el objeto de que continúen y se decidan en un solo juicio. (Cabanellas 2006:24)

Al respecto, el maestro De Santo, señala “... el principio de eventualidad puede caracterizarse como aquel en cuya virtud todas las alegaciones que son propias de cada una de las etapas preclusivas en que se parcela el proceso, deben deducirse en forma simultánea ya no sucesiva, de modo tal que en el caso de que no prospera una de ellas, pueda obtenerse decisión favorable sobre las otras que quedan planteadas in onmen ebetum”.

Nuevamente podemos apreciar que existe una tendencia doctrinaria, hacia lograr evitar la dispersión procesal y lograr la integralidad en las actividades jurídicas, de manera que se abrevie en tiempo y costo.

La vigencia de estos principios, de **gratuidad, igualdad, celeridad, concentración y eventualidad**, en los procesos de arrendamiento en régimen de libre contratación, cuando se verifica el incumplimiento del arrendatario ante el plazo vencido, permite una tutela efectiva del arrendador.

4.2.4. EL PROCESO DE ARRENDAMIENTO DE LIBRE CONTRATACIÓN

El arrendamiento o Locatio- Conductio como denomina Messineo en el V tomo de su libro “Manual de Derecho Civil y Comercial” corresponde al contrato que “implica que uno de los contratantes (arrendador-locador) asume, frente a otro (arrendatario, locatario o conductor : la actividad del locatario- el conductor de los romanos- alude al goce de la cosa arrendada) obligación de hacer gozar (de ordinario, por tiempo determinado) las utilidades de una cosa

mueble, contra una compensación(canon, arrendamiento, alquiler, flete etc...)(Messineo Francesco, 1979:164-165)

Asumiendo que el acto jurídico civil se manifiesta y concreta en la realidad material en un como contrato de arrendamiento de bienes inmuebles de libre contratación, para ser conceptualizado y explicar sus características desde diferentes enfoques teóricos, nosotros asumimos el que a criterio propio permite una mejor conceptualización y comprensión de las características históricas que asume el mismo, y que permite respaldar una predicción hipotética, la perspectiva funcionalista que se caracteriza por un enfoque empirista que preconiza las ventajas del trabajo de campo.

En principio y partiendo de lo más básico debemos considerar que el contrato de arrendamiento de bienes inmuebles de libre contratación, puede ser considerado en el marco de un proceso de interacción en el que se van generando en la práctica “...un cuerpo organizado de expectativas normativas” en el que participan diferentes actores, cumpliendo asimismo diferentes “papeles o roles, cuyo comportamiento facilita la interacción y pueden conducir hacia una solución integral en casos de presentarse comportamientos “disfuncionales” por alguna de las partes que ingresan en este proceso. (Merril, 1967)

Haremos referencia concretamente a que, en un proceso de arrendamiento de bienes inmuebles de libre contratación, se presentan dos actores principales:

El “arrendador, conceptualmente considerado como aquella persona propietaria de un bien inmueble el mismo que “da en arrendamiento dicho inmueble”. (Cabanellas de las Cuevas,2006)

Por su parte el Jurista Kaune define que “... el arrendador es el propietario, pero también tienen esta facultad, personas que no son propietarias, por cuanto, el contrato de arrendamiento no presupone la transferencia de la

propiedad, así: el usufructuario puede arrendar la cosa recibida en usufructo y lo mismo, el depositario, en ciertas circunstancias, puede arrendar la cosa cuya guarda, custodia y conservación le ha sido confiada.” (Kaune año: 1994:310)

En el mismo sentido debemos entender que: “En el contrato de arrendamiento, el que se compromete a hacer gozar a la otra parte de algo mediante una remuneración. Es la persona titular nominal de la cosa que, en el contrato de arrendamiento, cede el uso y goce de la misma a cambio de un precio cierto. Las principales obligaciones que asume son: poner la cosa a disposición del arrendatario; hacer en la cosa las reparaciones necesarias con el fin de que sirva para el uso a que se la destina; mantener al arrendatario en el goce pacífico de la cosa durante el arriendo; reembolsar al arrendatario de los gastos necesarios que éste haya hecho en la cosa, siempre que hubiese avisado con urgencia al arrendador de dicha necesidad y éste no hubiese atendido la petición.” (Enciclopedia jurídica).

En contraposición al actor anterior está el arrendatario, quien contrapone sus intereses, y es aquella persona que, “... circunstancialmente, por tiempo pre establecido es quien arrienda utilizando a favor dicho inmueble, debiendo durante su permanencia cumplir entre otras obligaciones, con el pago de determinado monto acordado entre partes como “alquiler o renta”, a favor del arrendador, establecido en un “contrato de arrendamiento”. (Cabanellas de las Cuevas,2006),

De acuerdo a lo señalado, el arrendatario “Es aquella persona natural o jurídica que obtiene el derecho a usar un activo que no es de su propiedad. En otras palabras, es quien alquila un bien por un período determinado. Esto, a cambio de un pago que normalmente es periódico.” (Economipedia)

A efecto de definir el contrato de arrendamiento de libre contratación, es preciso señalar que “Es un contrato en virtud del cual una persona, llamada

arrendador, concede a otra llamada arrendataria, el goce temporal sobre la utilidad que producen las cosas muebles e inmuebles, corporales e incorporales a cambio de un canon de arriendo, que generalmente es lo estipulado en una suma de dinero que es proporcional al tiempo que dura dicho goce.” (Kaune, 1994:315)

Complementa dicho autor, al señalar que “A Través de este contrato no solo se concede el uso y goce temporal de la utilidad que producen los bienes corporales, sino también sobre la utilidad que surge de los bienes inmateriales como el arrendamiento de una marca de fábrica, producción artística o literaria, etc.” (Kaune,1994:317)

En ese contexto partimos considerando que el contrato de arrendamiento o locación, es un contrato por el cual existe una relación entre las dos partes antes señaladas, mediante la cual se obligan de manera recíproca y por un tiempo determinado la cesión de un bien o servicio quedando obligada la parte que aprovecha la posesión a pagar un precio cierto, aspecto que es señalado en el Código Civil, en los siguientes términos: “El arrendamiento es el contrato por el cual una de las partes concede a la otra el uso o goce temporal de una cosa mueble o inmueble a cambio de un canon.”(Código Civil: Art. 685)

Concretamente y partiendo de lo general al contrato específico objeto del presente estudio, nos remitiremos a la definición que el tratadista Gonzalo Castellanos Trigo expone en su libro Análisis Doctrinal del Nuevo Código Procesal Civil (p.345 tomo IV) en el que textualmente señala que el contrato de arrendamiento en libre contratación, “...es el contrato por el cual: “el propietario da en uso o goce temporal un local comercial, industria, oficina y otras análogas como tiendas, pulperías, depósitos, consultorios, bares, cantinas, karaokes, salones de baile, confiterías, hoteles, hostales, moteles, clínicas, sanatorios, etc..., sujetos al régimen de libre contratación con las limitaciones propias que establece la ley, la moral y las buenas

costumbres” congruente con esta definición el Código Procesal Civil define el Régimen de Libre Contratación como el que no constituye vivienda en el art.392.

En cuanto al significado de plazo, constituye un vocablo de constante uso en materia jurídica, porque significa el espacio de tiempo que la ley unas veces, el juez en otras o las partes interesadas fijan para el cumplimiento de determinados hechos jurídicos, generalmente de carácter civil o procesal. Couture lo define como “... medida de tiempo señalada para la realización de un acto o para la producción de sus efectos jurídicos. Dentro de ese concepto tiene dos interpretaciones opuestas, por cuanto unas veces sirve para señalar el momento desde el cual una obligación puede ser exigida, y otras para establecer la caducidad de un derecho o su adquisición” (Cit. Ossorio, 733: 1995)

En el mismo sentido podemos señalar que la obligación a plazo, es la que presenta supeditado su cumplimiento a un día determinado o indeterminado, pero cierto. El plazo es determinado cuando está fijado un día concreto, y es indeterminado cuando depende de un hecho de producción necesaria.

Precisamente la certeza dentro de la indeterminación fija la separación entre las obligaciones plazo y las condicionales, en que existe la posibilidad de que no se concreten, por no cumplirse la condición. (Ossorio Año, 733:1995)

El acto que transgrede el pacto contractual se manifiesta en circunstancias en que el arrendatario, incumple con las obligaciones contraídas con el arrendador, una vez vencido el plazo, se niega a la entrega del inmueble arrendado permaneciendo en el mismo por tiempo indefinido, mantiene pendientes el pago de alquileres y no realiza la reparación de daños y destrozos producidos por equipos o maquinarias utilizados por el personal contratado en su empresa industrial o de servicios en el inmueble, mientras este permanece arrendado, siendo el arrendador afectado en sus derechos.

Al no poderse dar solución por la vía de la conciliación de partes, el hecho jurídico puede conceptualizarse como litigio, en el que por una parte tenemos un arrendador que ve vulnerado sus derechos respaldados jurídicamente y por otro el arrendatario en abuso de un derecho concluido y pese a que el arrendador cumplió con las obligaciones contractuales, afecta los derechos del arrendador al incumplir con sus obligaciones.

Los actores se desplazan hacia una interacción permanente, en un espacio creado por el Estado normativamente para este efecto, los estrados judiciales, concretamente al juzgado Público Civil Comercial, ampliándose la interacción a la intervención de otros actores cuyos roles son definidos al interior de un proceso judicial, denominados operadores de justicia como son los Jueces, y terceros auxiliares como abogados, peritos, secretarios de juzgados, los diligencieros, supernumerarios y otros actores.

Esta perspectiva teórica funcionalista, nos permite conceptualizar de manera clara y con precisión el proceso, el hecho procesal, y a cada uno de los actores al interior del mismo en sus respectivos roles, aspecto que consideramos fundamental en el análisis del problema que nos interesa profundizar en su comprensión y que respaldara una propuesta posteriormente.

La conceptualización de los actores dentro el proceso de arrendamiento de bienes inmuebles de libre contratación, nos conduce a una explicación de las características que asume un hecho jurídico civil contradictorio, y que se manifiesta concretamente en el incumplimiento de una de las partes, del arrendatario en sus obligaciones con el arrendador.

Asimismo, podemos explicar el accionar disfuncional de los diferentes operadores de justicia, ante la existencia al interior del proceso establecido en el Código de procedimiento civil de falencias, que impiden se otorgue una atención integral a la parte afectada con el problema que en este caso se manifiesta en el arrendador cuyos derechos son vulnerados.

Este enfoque teórico sustenta el proceso de investigación que permite la comprensión de esta falencia a partir de la perspectiva de los mismos actores involucrados en problemas de litigio generados en un proceso de arrendamiento de bienes inmuebles de libre contratación.

De acuerdo a lo antes señalado, es claro que el problema se inserta al interior del Derecho, en el Derecho Procesal Civil, que se encarga de estudiar y analizar el conjunto de procesos y procedimientos mediante los cuales se puede hacer prevalecer o restablecer los derechos que asisten en el caso que nos ocupa al arrendador, aplicando recursos que permitan un accionar eficiente al órgano jurisdiccional. (Código Procesal Civil, 2013)

4.3. MARCO JURÍDICO

El sistema jurídico nacional e internacional, incorporan disposiciones legales, que nos permiten realizar un análisis de la necesidad de contar con procedimientos complementarios a lo normado en el Código Procesal Civil (Ley N°439), logrando la protección legal eficiente y oportuna de los derechos del arrendador en régimen de libre contratación de bienes inmuebles, ante un inminente incumplimiento por parte del arrendatario, quien inobservando su obligación de devolver el inmueble, continúa con la posesión, goce y disfrute del mismo.

Las bases legales que referimos en el presente trabajo de investigación, aluden a disposiciones legales en las que el investigador asumirá conocimiento de consulta para objetividad del marco jurídico.

4.3.1. LEGISLACIÓN NACIONAL DEL ESTADO PLURINACIONAL DE BOLIVIA.

El objetivo del presente capítulo está dirigido al análisis de la normativa vigente en el territorio boliviano, que permita establecer el contexto actual que se

presenta, en situación de la tutela del arrendador de bienes inmuebles en el régimen de libre contratación.

4.3.1.1. LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO PLURINACIONAL DE BOLIVIA.

La Constitución Política del Estado Plurinacional de Bolivia, como Ley fundamental del nuevo Estado Unitario Social de Derecho Plurinacional comunitario, descentralizado y con autonomías, promulgada el 7 de febrero de 2009, contiene normas que determina el reconocimiento de la propiedad privada y la seguridad jurídica.

El Derecho que otorga nuestra Constitución Política al arrendatario de bienes inmuebles, está contenido en el artículo 56 de la Sección cuarta, que en relación a la propiedad privada dicta:

Artículo 56. I. Toda persona tiene derecho a la propiedad privada individual o colectiva, siempre que ésta cumpla una función social.

II. Se garantiza la propiedad privada siempre que el uso que se haga de ella no sea perjudicial al interés colectivo.

III. Se garantiza el derecho a la sucesión hereditaria.

La disposición anteriormente transcrita establece claramente el derecho del ciudadano de respeto a su propiedad individual, garantizando con carácter general el derecho al uso goce y disfrute del mismo, lo que respalda la posibilidad de regular la situación de indefensión del arrendatario en libre contratación de bienes inmuebles, velando por equilibrar el respeto de derechos y obligaciones que existe entre arrendador y arrendatario.

Otro aspecto que es interesante analizar, es lo relacionado con la seguridad jurídica, tal y como lo contempla nuestra Constitución Política, al respecto

señalamos que la Constitución también precautela la posibilidad de que los ciudadanos bolivianos, accedan y tengan confianza que todas las actuaciones de la autoridad deben emerger de la estricta observancia y respeto de normas vigentes y válidas.

Es en ese sentido la Carta Magna en el capítulo I art. 9 , particularmente en los incisos 1, 2 y 4 establece que es función esencial del Estado Boliviano el constituir una sociedad justa, garantizando la seguridad en espectro amplio de todas las personas con cumplimiento de los principios, valores, derechos y deberes reconocidos y consagrados en esta Constitución, amparados en esta normativa, y para afianzar el cumplimiento de esta función se requiere normativa específica que complemente y regule en el caso concreto la relación de arrendamiento en libre contratación sobre inmuebles en todos sus efectos y consecuencias una vez cumplido el plazo de ese arrendamiento.

De acuerdo a lo señalado anteriormente la Constitución Política, respalda plenamente los derechos de propiedad y seguridad jurídica que asiste al arrendatario en contratos de arrendamientos de inmuebles de libre contratación.

4.3.1.2. CÓDIGO CIVIL.

El Código Civil vigente según Decreto ley N° 12760 de 6 de agosto de 1975, remite a un orden normativo que constituye un marco general en el cual se inserta el análisis que realizamos.

4.3.1. 2.1. El derecho a la propiedad.

El incumplimiento por parte del arrendatario una vez vencido el plazo, implica la vulneración del derecho a la propiedad del bien inmueble del que es propietario el arrendador, y que cede temporalmente dicho derecho en un contrato de arrendamiento en régimen de libre contratación.

En el título III de la propiedad, capítulo 1 artículo 105 el Código Civil señala

“La propiedad es un poder jurídico que permite usar, gozar y disponer de una cosa y debe ejercerse en forma compatible con el interés colectivo, dentro de los límites y con las obligaciones que establece el ordenamiento jurídico.

“El propietario puede reivindicar la cosa de manos de un tercero y ejercer otras acciones en defensa de su propiedad con arreglo a lo dispuesto en el libro V del Código presente.”

4.3.1.2.2. El contrato de arrendamiento.

El derecho propietario del arrendador, emana del significado jurídico de un contrato de arrendamiento, al respecto el código Civil, señala en su artículo 450 “Hay contrato cuando dos o más personas se ponen de acuerdo para constituir, modificar o extinguir entre sí una relación jurídica”.

Debemos resaltar la importancia del consentimiento expreso verbal o escrito, libre y voluntario de las partes en el caso que nos ocupa, un arrendatario y un arrendador, para establecer una relación jurídica como sujetos legalmente capaces, al firmar un contrato en el que se especifica el objeto, el plazo, los derechos y las obligaciones de ambas partes.

El arrendamiento, constituye en tipo específico de contrato, al respecto, el capítulo cuarto, del Código Civil, lo caracteriza normativamente de la siguiente manera: “, Art. 685 “El arrendamiento es el contrato por el cual una de las partes concede a la otra el uso o goce temporal de una cosa mueble o inmueble a cambio de un canon”.

Se complementa lo señalado en el artículo 689, cuando se establece que “...El arrendador debe entregar al arrendatario la cosa en el estado de servir al uso para el que fue arrendada”, como podemos ver hace referencia en términos generales a todo tipo de arrendamiento, no específicamente al de inmuebles.

La importancia que asume el término o plazo de vigencia del contrato, se señala en el artículo 508, al referirse al contrato término. Efectos.

“I. De la llegada de un acontecimiento futuro y cierto puede hacerse depender el ejercicio o la extinción de un derecho.

II El término inicial o suspensivo y el término final o extintivo surte sus efectos sólo a partir de su llegada”

Complementa lo anterior, el artículo 455, que refiere a la oferta y la aceptación, Plazo “I: El contrato se forma desde el momento en que el oferente tiene conocimiento de la aceptación por la otra parte, salvo pacto diverso u otra disposición de la ley.

II. El oferente debe recibir la aceptación bajo la forma y en el término que hubiese establecido o que sean corrientes según los usos o la naturaleza del negocio

En caso de no haberse establecido el plazo, el Art. 687, refiere al arrendamiento sin determinación de tiempo, en los siguientes términos.

“Cuando las partes no han determinado el tiempo del arrendamiento, este se entiende por convenido: Por un año si se trata de locales, amueblados o no, para el ejercicio de una profesión, una industria o un comercio. Este mismo plazo se aplica al arrendamiento de mansiones.” Este artículo hace referencia de manera más explícita al arrendamiento de inmuebles, y concretamente a los que consideramos en régimen de libre contratación.

4.3.1.2.3. Eficacia del contrato.

En relación a la eficacia del contrato señala en el artículo 519, “El contrato tiene fuerza de ley entre las partes contratantes. No puede ser disuelto sino por consentimiento mutuo o por las causas autorizadas por ley.

Así también el artículo 520 refiere a la ejecución de buena fe e integración del contrato, al señalar “El contrato debe ser ejecutado de buena fe y obliga no solo a lo que se ha expresado en él, sino también a todos los efectos que deriven conforme a su naturaleza, según la ley, o a falta de ésta según los usos y la equidad”.

4.3.1.2.4. Obligaciones del arrendatario una vez vencido el plazo.

Al referirse al efecto de las obligaciones el Código Civil en el capítulo I artículo 294, refiere las fuentes de las obligaciones, “Las obligaciones derivan de los hechos y de los actos que conforme al ordenamiento jurídico son idóneos para producirlas”.

En cuanto a su cumplimiento, el artículo 295 el Código Civil señala “La obligación puede satisfacerse por toda persona, tenga o no interés en el cumplimiento, y a sabiendas del deudor o no”

Además, deben cumplirse con diligencia, como un buen padre de familia, según del artículo 302 y “toda condición debe cumplirse de la manera que las partes han querido y entendido que se cumpla”, aspecto este último que debe ser especificado en el contrato para su obligatoriedad.

Es relevante lo relacionado con la intención común de los contratantes y su importancia al momento de interpretar los contratos, al respecto el artículo 510 señala “I. En la interpretación de los contratos se debe averiguar cuál ha sido la intención común de las partes y no limitarse al sentido literal de las palabras.

II. En la determinación de la intención común de los contratantes se debe apreciar el comportamiento total de estos y las circunstancias del contrato”.

Tres son las obligaciones a cumplir por el arrendatario una vez vencido el plazo: la restitución del inmueble, daños ocasionados en el inmueble, pago del canon de arrendamiento.

4.3.1.2.4.1. Restitución del inmueble arrendado.

El Código Civil, especifica de manera clara y precisa en el artículo 705;

“I. El arrendatario, a la extinción del arrendamiento, debe restituir la cosa arrendada en el mismo estado que tenía cuando la recibió, salvo el deterioro o el consumo resultante por el uso o goce de la cosa en conformidad con el contrato.

II. A falta de acta de entrega se presume que el arrendatario recibió la cosa en buen estado de mantenimiento”.

El incumplimiento se manifiesta cuando una vez vencido el plazo, el arrendatario no realiza la entrega del inmueble arrendado.

4.3.1.2.4.2. Pago de daños y destrozos del inmueble arrendado.

Como se puede apreciar en los párrafos anteriores, el Código Civil obliga al arrendatario de un inmueble, devolver este en buen estado, debiendo restituir el mismo tal y como lo recibió, “en buen estado de mantenimiento”, salvo obviamente al caso de la existencia de deterioro por el consumo de uso o goce del inmueble, todo debidamente establecido en el contrato de arrendamiento del inmueble.

Es importante resaltar la obligación que tiene el arrendatario en el mantenimiento del inmueble, según el artículo 690.”I. Las reparaciones de pequeño mantenimiento quedan a cargo del arrendatario”.

Así también el artículo 702, en relación al uso y goce del inmueble, podemos señalar que “El arrendatario debe servirse de la cosa arrendada observando la diligencia del buen padre de familia y usarla o disfrutar de ella solo el destino determinado en el contrato o en él puede presumirse según las circunstancias”

Art. 703. Al referirse a la conservación del inmueble, dicta: “El arrendatario debe pagar el canon de arrendamiento en los plazos convenidos o en kilos que establecen usos.

I.El arrendatario responde por el perecimiento y los deterioros de la cosa ocurridos durante el arrendamiento, aunque deriven de incendio: si no demuestra que se han producido sin culpa.

II.Es asimismo responsable por el perecimiento y deterioro producidos por personas a quienes ha admitido en el uso o goce de la cosa”.

Emana de todo lo visto, la obligación del arrendatario de resarcir al propietario los daños ocasionados en el inmueble arrendado.

Al respecto el artículo 99 al referirse a la responsabilidad de poseedor, en el caso que nos ocupa el arrendatario, obligado a restituir el bien arrendado debe resarcir al propietario por los daños verificados durante su permanencia en el inmueble

Así también, el Código Civil en su artículo 344 relacionado con el resarcimiento del daño, señala “El resarcimiento del daño, en razón del incumplimiento o del retraso, comprende la pérdida sufrida por el acreedor y la ganancia de que ha sido privado, con arreglo a las disposiciones vigentes”.

En cuanto al daño previsto, el artículo 345 es claro al señalar “El resarcimiento sólo comprende el daño previsto o que ha podido preverse...”

En relación a los daños inmediatos y directos el artículo 346, señala “Aunque haya dolo del deudor, el resarcimiento no debe comprender, en cuanto a la pérdida experimentada por el acreedor y la ganancia de que ha sido privado, solo lo que sea consecuencia inmediata y directa del incumplimiento”.

El incumplimiento se manifiesta cuando una vez vencido el plazo, existen daños y destrozos provocados por el arrendatario, mientras este se encontraba en posesión del inmueble.

4.3.1.2.4.3. Cancelación de alquileres pendientes de pago.

Una tercera obligación que nace de las obligaciones del arrendatario de inmueble en libre contratación, es el referido a la cancelación del pago de canon de arrendamiento del inmueble, al respecto el artículo 701 señala “El arrendatario debe pagar el canon de arrendamiento en los plazos convenidos o en los que establecen los usos”.

Una vez vencido el plazo, el incumplimiento se manifiesta en la presencia de alquileres pendientes de pago.

4.3.1.3. CÓDIGO PROCESAL CIVIL

El Código procesal civil, fue aprobado por Ley No. 439 de 19 de noviembre de 2013, es una norma procesal base para la tramitación de todos los procesos que conciernen al proceso en caso de arrendamiento de libre contratación, es parte de la codificación conocida como códigos Morales toda vez que fue promulgada en el Gobierno de Juan Evo Morales en el año 2013 sin embargo en virtud a la complejidad de la implementación recién se puso en vigencia integra el 2015.

Artículo 4. (Derecho al debido proceso). Toda persona tiene derecho a un proceso judicial justo y equitativo, en el que sus derechos se acomoden a lo establecido a disposiciones jurídicas generales aplicables a los que se hallen en una situación similar; comprende el conjunto de requisitos que debe observar toda servidora o servidor judicial en las instancias procesales, conforme a la Constitución Política del Estado, los Tratados y Convenios Internacionales de Derechos Humanos y la Ley.

4.3.1.3.1. Principios procesales.

El marco jurídico del cual emerge la necesidad de una tutela integral, efectiva y eficiente, está sustentado en principios procesales, de los cuales hemos seleccionado aquellos que están directamente relacionados con el problema que nos inquieta, e incorporados en el artículo primero del Código Procesal Civil.

4.3.1.3.1.1. El principio de concentración

Es importante hacer referencia al principio de concentración en la dinámica que puede asumir un proceso civil al otorgar una atención eficiente y oportuna a la restitución de los derechos del arrendador.

Al respecto, el Código Procesal Civil en su primer artículo “Determina la conjunción de la actividad procesal en el menor número posible de actos, para evitar su dispersión” (Código Procesal Civil, 2013).

Este principio es muy significativo, puesto que la existencia de actividades procesales dispersas en tres diferentes procesos, niega la posibilidad de una atención eficiente y oportuna a la restitución de los derechos del arrendador por incumplimiento del arrendatario en arrendamientos de inmuebles en régimen de libre contratación.

Lo que nos conduce a la siguiente inquietud: ¿Cuáles de las actividades procesales dispersas en tres procesos, podrían conjuncionar, otorgando a través de un proceso la atención integral y oportuna del arrendatario que acude a los estrados judiciales en búsqueda de justicia?

4.3.1.3.1.2. Principio de celeridad

Es importante hacer referencia al principio de celeridad ya que está directamente relacionado con nuestro problema de investigación.

El principio de celeridad, señala que “La economía del tiempo procesal está edificada sobre un conjunto de institutos orientados a conseguir una pronta solución de las contiendas judiciales, impidiendo la inercia de las autoridades judiciales, partes, abogadas y abogados, y servidores judiciales...” (Código Procesal Civil, 2013)

Si bien el principio hace referencia en su parte final a la importancia que asume el hecho de que cualquier audiencia o diligencia solo podría suspenderse por razones que expresamente autorice el código, nosotros consideramos que este principio también puede aplicarse en casos de existir procedimientos que postergan innecesariamente la restitución de los derechos al arrendador.

4.3.1.3.1.3. El principio de eventualidad.

Otro principio que sustenta nuestro análisis teórico doctrinal, es el principio de eventualidad. Que “Exige realizar actividades conjuntas dentro de un mismo plazo, aun cuando sean excluyentes contrarias e incompatibles” (Código de Procedimiento Civil, 2013).

Es interesante este principio, puesto que implica la posibilidad de que dentro un mismo plazo, establecido en el contrato de arrendamiento de inmuebles, puedan realizarse actividades conjuntas, lo que también abrevia el tiempo procesal otorgando una tutela eficaz y oportuna al arrendador.

4.3.1.3.2. La autoridad judicial y las actuaciones procesales de manera eficaz.

El Código de Procedimiento Civil en su artículo 7^o establece:

“I. La autoridad judicial es el titular de la función jurisdiccional, las servidoras y los servidores auxiliares solo realizarán los actos permitidos por la Ley del Órgano Judicial y el presente Código, bajo responsabilidad.

II. Las autoridades judiciales sustanciarán y resolverán las causas sometidas a su competencia, de acuerdo a las leyes del Estado Plurinacional.

Así también en el artículo 24 de Ley N°439, otorga el poder a la autoridad judicial para:

1. “Rechazar en forma inmediata y fundamentada la demanda
2. Impulsar el proceso observando el trámite que legalmente corresponda, cuando el requerido por la parte no sea el adecuado.
3. Ejercitar las potestades y deberes que le concede este Código para encausar adecuadamente el proceso y la averiguación de la verdad de los hechos y derechos invocados por las partes”.
4. Disponer en cualquier momento del proceso, hasta antes de sentencia, la presencia de las partes, testigos o peritos, a objeto de formular aclaraciones o complementaciones que fueren necesarias para fundar la resolución.
5. Rechazar sin sustentación, la prueba inadmisibles en relación al objeto de la controversia.
6. Rechazar los incidentes que tiendan a dilatar o entorpecer el proceso.
7. Imponer a las abogadas o a los abogados y a las partes, sanciones
8. pecuniarias compulsivas y progresivas cuando obstaculicen maliciosamente el desarrollo del proceso, observando conducta incompatible con la ética profesional y el respeto a la justicia.

Esta norma incorpora el principio “Dirección. “Consiste en la potestad de la autoridad jurisdiccional para encaminar las actuaciones procesales de manera

eficaz y eficiente y ordena a las partes, sus apoderados y abogados al cumplimiento de las disposiciones legales.”

Al referirse al Impulso procesal en el artículo segundo, señala” Las autoridades judiciales en forma independiente de la actividad de las partes, tendrán a su cargo la responsabilidad de adoptar las medidas orientadas a la finalización del proceso y evitar su paralización, procurando que los trámites se desarrollen con la mayor celeridad, dentro de los plazos procesales”.

Es importante recordar que, según el artículo quinto, “Las normas procesales son de orden público y, en consecuencia, de obligado acatamiento, tanto por la autoridad judicial como por las partes y eventuales terceros. Se exceptúan de estas reglas, las normas que, aunque procesales, sean de carácter facultativo, por referirse a intereses privados de las partes”.

Refiriendo en el artículo sexto que “Al interpretar la Ley Procesal, la autoridad judicial tendrá en cuenta que el objeto de los procesos es la efectividad de los derechos reconocidos por la Ley sustantiva. En caso de vacío en las disposiciones del presente Código, se recurrirá a normas análogas, la equidad que nace de las leyes y a los principios generales del derecho, preservando las garantías constitucionales en todo momento.

4.3.1.3.3. Los sujetos procesales.

De acuerdo al artículo 27, “Son partes en el proceso la o el demandante, la o el demandado, y terceros en los casos previstos por Ley”.

Sin embargo, la norma en su artículo 28, reconoce otros sujetos procesales) al señalar que “Concurren también al proceso las servidoras y los servidores auxiliares de la administración de justicia señaladas en la Ley de Órgano Judicial, abogadas y abogados, peritos, traductores, intérpretes, depositarios, administradores, interventores, martilleros, comisionados, y en general

aquellas o aquellos que no tienen interés en el objeto de proceso, pero que actúan en este de una u otra forma”.

4.3.1.3.4. La demanda.

En cuanto a la forma y el contenido de la demanda, el artículo 110 del Código Procesal Civil, refiere que “La demanda será escrita, salvo disposición expresa en contrario, y deberá reunir los siguientes requisitos de forma y contenido.

1. La indicación de la autoridad judicial ante quien se interpusiere.
2. Suma o síntesis de la pretensión que se dedujere.
3. El nombre, domicilio y generales de la parte demandante o del representante legal, si se tratare de persona colectiva.
4. El nombre, domicilio y generales de la parte demandada. Si se tratare de persona colectiva, la indicación de su representante legal.
5. El bien demandado designándolo con toda exactitud.
6. La relación precisa de los hechos.
7. La invocación del derecho en que se funda.
8. La cuantía cuando su estimación fuere posible.
9. La petición formulada en términos claros y positivos.
10. Las firmas de la parte actora o apoderado y de la abogada o abogado.

Es importante en nuestro análisis detenernos en el artículo 114 del Código Procesal civil, en el que se refiere la posibilidad de una demanda con pretensión múltiple, al respecto se señala,

“En la demanda con pretensión múltiple deberán concurrir los siguientes requisitos:

1. Se trate de pretensiones de materias iguales, análogas o conexas.
2. Las pretensiones no sean contrarias entre sí, salvo el caso de que una se proponga como alternativa de la otra.
3. Todas puedan sustanciarse por el mismo procedimiento.

El artículo 111.refiere a la prueba con la demanda:

I.“Se acompañará a la demanda la prueba documental relativa a su pretensión. Si la parte no dispusiera de documentos a tiempo de presentar la demanda se indicará en ésta, el contenido y el lugar donde se encuentren y se solicitará su incorporación al proceso. En este último caso, la autoridad judicial de oficio conminara la remisión de la documentación requerida en un término no mayor a tres días.

II.Si la parte pretende producir otros medios de prueba, deberá señalarlos precisando los hechos que quiere demostrar.

III.Podrán ser propuestas con posterioridad a la demanda las pruebas sobrevinientes referidas a hechos nuevos, y las mencionadas por la contraparte a tiempo de contestar y reconvenir”.

4.3.1.3.5. Desarrollo de los procesos en régimen de libre contratación de inmuebles.

En el análisis de los procesos relacionados con la tutela judicial al arrendador, se puede establecer la existencia de tres procesos, cuyo desarrollo consideraremos a continuación:

4.3.1.3.5.1. Procesos de estructura monitoria

Según el artículo 375 del Código de Procedimiento Civil vigente.

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

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

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

En cuanto a los requisitos se señala en el artículo 377 los siguientes: I. “En todos los casos, juntamente con la demanda, se deberá acompañar documento auténtico o legalizado por autoridad competente, excepto cuando se trate de desalojo en régimen de libre contratación o de entrega del bien derivado de un contrato verbal. En este último supuesto, en etapa preliminar que se seguirá por la vía incidental, podrá establecerse la prueba de la existencia del contrato y de su cumplimiento por la parte actora.

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

4.3.1.3.5.1.1. Proceso monitorio de desalojo en régimen de libre contratación.

El artículo 392 Señala:

I. Este proceso tiene por finalidad el desalojo de inmuebles, sometidos al régimen de la libre contratación, que no constituyen vivienda, cuya tenencia se

concedió en virtud de contrato de arrendamiento celebrado por escrito o verbalmente.

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

III. Asimismo, señala algunos aspectos más específicos y complementarios a los antes en el artículo N° 393 como vemos a continuación:

A su vez el artículo 393 refiere.

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

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

1. Para tiendas, depósitos, pulperías, oficinas: consultorios, bares, cantinas, salones de bailes y análogos, treinta días.

2. Para casas comerciales, restaurantes, cafeterías, comedores, hoteles, industrias menores y otros análogos, sesenta días.

3. Para sanatorios, clínicas y establecimientos industriales con más de veinte trabajadores, noventa días.

En cuanto a las excepciones, el artículo 394 refiere.

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

A su vez el artículo 395, señala que:

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

II. La sentencia inicial dispondrá, en procesos de 5. Desalojo, devolución del bien, bajo alternativa de lanzamiento o desapoderamiento según corresponda.

En cuanto a los recursos y ejecución, el artículo 396 indica:

“II. Ejecutoriada la sentencia y vencidos los plazos señalados en el párrafo II del artículo anterior, se expedirá mandamiento de lanzamiento con facultad de allanar.

El mismo podrá ejecutarse en días y horas hábiles. Los bienes lanzados serán entregados al arrendatario y en su caso al depositario que designare la autoridad judicial.

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

4.3.1.3.5.1.2. Proceso ejecutivo.

El proceso ejecutivo al igual que el proceso de desalojo, es de estructura monitoria, y norma lo que corresponde a la deuda que contrae el arrendatario por la existencia de alquileres pendientes de pago, durante su permanencia en el bien arrendado.

Según el artículo 379 se consideran títulos ejecutivos:

“Los documentos privados suscritos por la obligada u obligado o su representante voluntariamente conocidos o dados por conocidos por ante autoridad competente, o reconocidos voluntariamente ante notario de fe pública.

La confesión de deuda líquida y exigible ante la autoridad judicial competente para conocer en la ejecución”.

En cuanto al procedimiento en el artículo 380 se señala:

- I. Presentada la demanda, la autoridad judicial examinará cuidadosamente el título ejecutivo y, reconociendo su competencia, capacidad, legitimación de las partes, así como la liquidez y el plazo vencido de la obligación, dictará sentencia inicial disponiendo el embargo y mandando llevar adelante la ejecución hasta hacerse efectiva la cantidad reclamada intereses, costas y costos.
- II. Si la autoridad judicial considerare que el documento carece de fuerza ejecutiva, declarará que no hay lugar a la ejecución, mediante auto interlocutorio. Una u otra resolución se dictará sin noticia del deudor.
- III. En la misma sentencia, dispondrá se cite de excepciones a la parte ejecutada. Si ellas fueren opuestas, se actuará a lo dispuesto en el artículo 381 del presente Código: Por el contrario, si el ejecutado no opusiere excepciones, la sentencia se tendrá por ejecutoriada y se pasará directamente a la fase de ejecución, observando el trámite previsto por los Artículos 397 y siguientes de este Código.
- IV. Cuando no exista diligencia judicial de reconocimiento de firmas y rúbricas en forma previa a la demanda ejecutiva, se intimará de pago al deudor por el total de lo debido e intereses, dentro de tercero día, bajo apercibimiento de costas

y costos, sin embargo, esta intimación no será necesaria en los casos que leyes especializadas así lo dispongan.

En cuanto a la citación de excepciones, el artículo 381 determina:

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

El Artículo 382.refiere que “Opuestas las excepciones la autoridad judicial convocará a audiencia que se realizará observando el trámite previsto para el proceso extraordinario”.

La sentencia, según el artículo 383.

- I.Si se hubiera opuesto excepciones, todas ellas se resolverán en la sentencia definitiva a pronunciarse en la audiencia.
- II.Si entre las excepciones opuestas figurare la de incompetencia y esta se declare probada, la autoridad judicial se abstendrá de pronunciarse sobre las restantes, y ejecutoriada esa resolución, quien fuere competente resolverá las excepciones.

Según el artículo 385, “Contra la sentencia definitiva que resuelva las excepciones la parte agraviada podrá plantear recurso de apelación que se considera en el efecto devolutivo conforme a los artículos 261, 263,264. Parágrafo II, y siguientes del presente Código en todo lo que fuere pertinente”.

4.3.1.3.5.2. Proceso ordinario.

Además de los dos procesos de estructura monitoria antes analizados, nos corresponde referirnos al proceso ordinario, que en el artículo 362 se señala

“I: El proceso ordinario procede en todos los casos en que la Ley no señala otro especializado para su trámite.

“II. La demanda será precedida necesariamente de la conciliación, sin perjuicio de las medidas preparatorias y cautelares que se hubiesen solicitado.”

El artículo 363 del procedimiento señala que “I. Agotada la vía conciliatoria, el proceso se iniciará con la presentación de la demanda, que deberá reunir los requisitos de forma y contenido señalados en el artículo 110 del presente Código.

I.Dictada la providencia de admisión de la demanda en ella se correrá traslado y se ordenará la citación de la parte demandada.

II.Citada legalmente, la parte demandada deberá contestar en el plazo de treinta días.

III.A tiempo de la contestación, la parte demandada podrá reconvenir. se correrá traslado de la reconvención a la parte actora, para que conteste en el mismo plazo de treinta días.

IV.Si se opusiere a la demanda o la reconvención, excepciones previas se correrá traslado a la parte actora o a la parte demandada, según fuere el caso, por un plazo de quince días.

V.Transcurridos los plazos señalados, con contestación o sin ella, se convocará de oficio audiencia preliminar en un plazo no mayor a cinco días.

En caso de rebeldía,

De acuerdo al artículo 364, si transcurrido el plazo, la parte demandada no compareciere, de oficio o a petición de parte se declarará rebeldía.

Procede la notificación y la parte afectada podrá pedir el embargo de los bienes del rebelde u otras medidas cautelares consideradas necesarias hasta la conclusión del proceso.

Audiencia Preliminar. Artículo 365. Convocada la audiencia preliminar, la misma que puede ser suspendida por inasistencia justificada de una de las partes por una sola vez.

En la audiencia preliminar, se cumplen varias actividades como señala el artículo 366, que a continuación detallamos:

“1. La ratificación de la demanda y de la contestación, y en su caso de la reconvenición y su contestación; igualmente, alegación de hechos nuevos que no modifiquen las pretensiones o las defensas, así como aclarar extremos oscuros, contradictorios o imprecisos a juicio de la autoridad judicial o de las partes.

2. Tentativa de conciliación que deberá realizar la autoridad judicial respecto de todos o algunos de los puntos controvertidos.

3. Recepción de prueba relativa a excepciones, si existieren hechos que, siendo susceptibles de prueba, esta hubiere sido pedida juntamente con las excepciones.

4. Saneamiento del proceso, pronunciándose auto interlocutorio para resolver las excepciones o nulidades advertidas por la autoridad judicial o acusadas por la parte, incluyendo la improponibilidad de la demanda y la legitimación en la causa, cuando estas puedan ser resueltas al comienzo de la sustentación.

5. Prórroga de la audiencia cuando no se hubiese podido producir la totalidad de la prueba o dictar resolución de saneamiento. En el primer

caso, podrá referirse la recepción hasta otra audiencia que se realizará en plazo no mayor de diez días.

6. Fijación definitiva del objeto del proceso, determinación, ordenamiento y diligenciamiento de los medios de prueba admisible; recepción de las pruebas cuyo diligenciamiento fuere posible en la audiencia, o convocatoria a audiencia complementaria respecto de las que o se hubieren producido hasta su conclusión.

En el párrafo II, señala “Las partes podrán proponer nuevos medios de prueba que, a juicio de la autoridad judicial, se refieran a hechos nuevos o rectificaciones hechas en la propia audiencia”.

Resoluciones y recursos en la audiencia preliminar el artículo 367 en el primer párrafo, señala que se admiten los siguientes recursos:

1. “Las providencias de mero trámite, recurso de reposición planteado en la misma audiencia y resuelta en forma inmediata.
2. El auto interlocutorio que resolviera excepciones previas, admitirá recurso de apelación con efecto diferido.
3. La resolución que declara probadas las excepciones de incompetencia, prescripción, caducidad, transacción, conciliación y cosa juzgada admitirá recurso de apelación en el efecto suspensivo.

Así también el párrafo II, señala que “Igualmente, en esta audiencia podrán adoptarse las siguientes medidas:

1. Si el auto interlocutorio declarare probada la excepción de litispendencia, se ordenará el archivo de obrados o la acumulación, cuando corresponda.
2. Si se acogiera la excepción de demanda defectuosa, la parte demandante podrá subsanar los defectos en la misma audiencia, en cuyo caso se

permitirá a la parte demandada complementar su contestación en mérito de las aclaraciones formuladas por la parte actora.

3. Si se acogiere la excepción de falta de capacidad, personería o representación, se concederá un plazo de diez días para la subsanación de lo omitido bajo apercibimiento de tenerse por no presentada la demanda.
4. Si se dispusiera la intervención de un tercero, se procederá a su citación conforme a derecho. En este caso, como en el anterior, se suspenderá la audiencia a sus efectos.

En el párrafo III, se señala “Las excepciones, nulidades y otras cuestiones propuestas por las partes serán resuelta en una sola resolución dictada en audiencia para sanear el proceso, salvo que la autoridad judicial se declare incompetente, en cuyo caso no se resolverán otras cuestiones.

IV. Si el asunto fuere de puro derecho o siendo de hecho, si hubiere diligenciado totalmente la prueba, o se requiere prescindir de la aún no diligenciada, serán oídas las obligaciones de las partes y se pronunciará sentencia.

V. Todo cuanto expusiera, declarare u ordenare la autoridad judicial en la audiencia preliminar no significa prejuzgamiento.

El artículo 368 refiere a la Audiencia complementaria:

I. Si en la audiencia preliminar no se hubiere podido diligenciar totalmente la prueba, se convocará a las partes para audiencia complementaria que se realizará dentro de los quince días siguiente, durante cuya vigencia se verificarán necesariamente las diligencias que se hubiere dispuesto realizar fuera de audiencia, como inspecciones, pericias, informes y otras similares, a fin de que estén cumplidas en oportunidad de la audiencia complementaria.

II.No se suspenderá la audiencia complementaria, ni se dejará de diligenciar la prueba por ausencia de una de las partes, salvo el único caso de fuerza mayor debidamente comprobado.

La audiencia podrá ser prorrogada, por única vez, de oficio o a petición de parte, si faltare diligenciamiento de alguna prueba que deba cumplirse fuera del asiento judicial, en cuyo caso la autoridad judicial fijará nueva fecha para reanudación de la audiencia, dentro de los quince días siguientes.

III. La inasistencia de la parte a la audiencia complementaria significa presunción desfavorable para ella.

I.En la audiencia complementaria serán recibidos todos los medios de prueba. Los testigos y peritos, una vez oídos por su orden, permanecerán en el acto a efecto de aclaraciones o careos posibles, salvo autorización de la autoridad judicial para su retiro. Los testigos y peritos suscribirán el acta correspondiente.

I.Se elaborará acta resumida de todo lo actuado y se acumularan al expediente los informes y demás documentos recibidos. En particular, fuera de las declaraciones o complementaciones de las partes, se harán constar las resoluciones de la autoridad judicial sobre la admisión o rechazo de alguna prueba controvertida, así como sobre la interposición de recursos.

I.La autoridad judicial oirá seguidamente los alegatos de las partes, a cuyo objeto fijará el tiempo necesario que no excederá de diez minutos para cada una y que podrá ser prorrogado por un lapso similar. Por excepción, tratándose de asuntos de notoria complejidad, también podrá conceder una ampliación que satisfaga la necesidad de alegaciones adecuadas a dicha situación.

I.A continuación, la autoridad judicial pronunciará sentencia.

Revisada la normativa vigente en el Estado Plurinacional de Bolivia, podemos llegar a la conclusión, de que existe una dispersión de procedimientos que no permiten se otorgue una tutela judicial integral, eficaz y oportuna al arrendador cuyos derechos se ven vulnerados ante el incumplimiento del arrendatario una vez vencido el plazo.

4.3.2. LEGISLACIÓN COMPARADA.

El presente capítulo pretende analizar las diferentes respuestas que ante problemas que enfrentan los arrendadores, se dan en países vecinos como la República del Perú y la República Argentina.

4.3.2.1. Legislación de la República del Perú.

El mes de abril de 2019, entra en vigencia la Ley N° 30933: Ley que regula el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial en la República de Perú, es importante considerar los alcances que tiene para una oportuna atención a la restitución de los derechos del arrendador.

Dos son los problemas que enfrenta el arrendador y que se consideran significativos en la Ley, el incumplimiento del pago de la renta mensual por parte del arrendatario, y el vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento.

Un primer aspecto que resalta es el hecho del reconocimiento al arrendador a la restitución del bien inmueble arrendado, al respecto en el artículo segundo, referido al ámbito de aplicación de la Ley, señala “Podrán acogerse a lo dispuesto en la presente ley el propietario, el arrendador, el administrador y todo aquel que considere tener derecho a la restitución de un bien inmueble, contra el arrendatario que se ha sometido expresamente al procedimiento establecido por la presente Ley”.

En este sentido se amplía el derecho a la restitución del bien al propietario del inmueble, pero también a terceros vinculados con el arrendamiento entre los que se señala al arrendador, al administrador entre otros.

Son novedosas también las consideraciones en cuanto a que el contenido de los contratos de arrendamiento de inmueble sea destinado para la vivienda en un Formulario Único de Arrendamiento de inmueble destinado a vivienda (FUA), o para comercio, industria u otros considerados por nuestra legislación como contratos de arrendamiento en régimen de libre contratación en escritura pública.

En ambos casos el primer aspecto que se señala es "... el contrato debe encontrarse individualizado de manera inequívoca; y en el contrato de arrendamiento debe consignarse las referencias precisas de su ubicación".

El artículo quinto, incorpora aspectos importantes a resaltar en una clara posición de defender los derechos del arrendatario, cuando se señala que el contrato de arrendamiento debe:

1. Contener una cláusula de allanamiento a futuro, del arrendatario para restitución del bien inmueble por vencimiento del plazo de contrato o la resolución del arrendamiento por falta de pago de la renta.
2. Contener una cláusula de sometimiento expreso a lo establecido por la presente ley para que el notario constate las causales de vencimiento del plazo del contrato o la resolución por falta de pago de la renta, y el juez de paz letrado ordene y ejecute el desalojo.
3. Consignar el tipo y moneda de la cuenta de abono abierta en una empresa del sistema financiero o en una cooperativa de ahorro y crédito supervisado por la Superintendencia de Banca, Seguros y

Administradoras privadas de Fondo de Pensiones (SBS) para que el arrendatario abone la renta convenida en el contrato de arrendamiento.

Esta normativa otorga la facultad al notario para tramitar un proceso no contencioso de desalojo y es en esta instancia en la que se verifica las causales del vencimiento del plazo del contrato, para que se procesa a la brevedad posible a restituir el derecho propietario del arrendador, cumpliéndose con el registro de la conformación del arrendamiento en formulario del Estado en caso de inmueble destinado a la vivienda, y en caso si el destino es el comercio, industria etc...

El proceso se inicia con una solicitud de desalojo de un bien inmueble que interpone el arrendador ante el Notario. Los documentos que se acompañan son: Para constatar el incumplimiento en el pago de la renta, "... el notario solo considera la constancia de transferencia o depósito de los pagos realizados a través de la cuenta de abono acordada por las partes" /Art. 7)

Para constatar el plazo vencido, el contrato libremente firmado en el que se señala de manera clara y precisa la fecha en que se inicia el arrendamiento y la fecha en que este concluye, además de los aspectos antes mencionados.

Ambos documentos son considerados suficientes para la constatación de las características que asume la vulneración de los derechos del arrendatario, y procede a darse curso a la solicitud de desalojo ante el notario.

Una vez aceptada la solicitud el arrendatario es notificado" ... para que dentro el plazo de cinco (5) días hábiles de recibida la comunicación...", presente si hubiese alguna oposición. Según el artículo octavo de la Ley.

Una vez recibida la respuesta, y en caso de que no se hayan identificado ninguna causal de desalojo o que las partes lleguen a un acuerdo, el notario levanta el acta no contenciosa correspondiente concluyendo con el trámite.

En caso de que existan causales de desalojo y no se haya llegado a un acuerdo de las partes, el notario extiende un acta en la que declara la procedencia de desalojo, acta que constituye título ejecutivo especial para proceder sin más trámite al lanzamiento del inmueble. Según el artículo octavo de la Ley. Y remite la copia legalizada del expediente al juez de paz a efectos de que esta autoridad proceda conforme a Ley.

En el artículo noveno de la Ley, se señala que, culminada la etapa notarial, el interesado presenta una solicitud de lanzamiento dirigida al juez de paz letrado competente, para que autorice el traslado del expediente notarial.

Una vez recibidas la solicitud del interesado y las copias legalizadas del expediente remitido por el notario, en un plazo de tres (3) días, "... el juez de paz letrado competente, verifica los requisitos de la solicitud y emite la resolución judicial en la que dispone el lanzamiento contra el arrendatario o contra quien se encuentre en el inmueble, así como, la orden de descerraje en caso de resistencia al cumplimiento del mandato judicial o de encontrarse cerrado el inmueble. La resolución judicial es impugnabile sin efecto suspensivo."

Así también determina la Ley en el mismo artículo que "El juez de paz letrado, cursa oficio a la dependencia correspondiente de la Policía Nacional del Perú (PNP para que en el plazo de dos (2) días hábiles contados desde el día siguiente de la notificación, obligatoriamente y bajo responsabilidad, preste asistencia y garantía para la ejecución del desalojo en la forma y plazo indicados en su resolución judicial".

Señala el artículo noveno en su inciso cuarto que una vez concluido el trámite de lanzamiento, el arrendador puede "... solicitar ante el mismo juez de paz letrado el pago de costas y costos del proceso, así como el de los servicios notariales derivados del desalojo..."

Podemos concluir que la Ley No 30933 que regula el procedimiento especial de desalojo con intervención notarial en la República del Perú, indudablemente ofrece un procedimiento más ágil y oportuna en su tutela otorgada al arrendador, logrando que en poco tiempo algunos estudiosos del tema señalan hasta quince días, los derechos vulnerados del arrendatario sean superados.

Este tiempo establecido tentativamente no deja de ser interesante, puesto que si consideramos los plazos procesales cortos establecidos en la norma como son 5 días para la exposición de oposición del arrendatario que es notificado el arrendatario, más los tres días que es el plazo procesal en el que el juez verifica los requisitos de solicitud y emite la resolución judicial en la que dispone el lanzamiento contra el arrendatario y los 2 días que es el plazo en cual la Policía Nacional del Perú ejecuta el desalojo, han transcurrido, tan solo diez días, quedando otros cinco para otros procedimientos menores.

Sin embargo consideramos que a pesar su avance normativo, no logra incorporar en su integralidad todos los efectos que surgen del incumplimiento de un contrato de arrendamiento por parte del arrendatario una vez vencido el plazo, se puede observar, que el trámite pasa en alto la posibilidad de que dentro el mismo proceso se pueda garantizar el cobro de alquileres, además no precautela ni prevé que ocurre si cuando se desaloja al arrendatario se determina el daño al bien inmueble o a sus accesorios, la norma todavía es muy general y se concentra fundamentalmente en el desalojo y no en la tutela integral a los derechos vulnerados del arrendador.

Esta normativa otorga la facultad al notario para tramitar un proceso no contencioso de desalojo y es en esta instancia en la que se verifica las causales del vencimiento del plazo del contrato, para que se procesa a la brevedad posible a restituir el derecho propietario del arrendador, cumpliéndose con el registro de la conformación del arrendamiento en

formulario del Estado en caso de inmueble destinado a la vivienda, y en caso si el destino es el comercio, industria etc.

Es interesante como se establece a este nivel, la bancarizar la forma de pago del arrendamiento, señalando textualmente que el arrendatario, debe “Consignar el número, tipo y moneda de la cuenta de abono abierta en una empresa del sistema financiero o en una cooperativa de ahorro y crédito supervisada por la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradores de pensiones, para que el arrendatario abone la renta convenida en el contrato de arrendamiento”.

Una vez concluido el trámite notarial, el funcionario notarial extiende acta no contenciosa dejando constancia del vencimiento del contrato o de la resolución del mismo por falta de pago, con la declaración de la procedencia del desalojo, lo cual protocoliza en el Registro Notarial de Asuntos No Contenciosos.

Esta acta notarial se constituye título ejecutivo especial para proceder sin más trámite al lanzamiento del inmueble, por lo que envía copia al juez de paz, a efectos de que proceda a resolver el desalojo, funcionario que en 3 días emite resolución judicial de lanzamiento contra el arrendatario o contra quien se encuentre en el inmueble otorgando facultad de allanamiento y ruptura de candados, además de apertura de chapas, esta resolución judicial es impugnabile sin efecto suspensivo.

El juez de paz en la resolución dictada comunica a la Policía Nacional del Perú, para que, en el plazo de dos días hábiles bajo responsabilidad, preste asistencia y garantía para la ejecución del desalojo en la forma y plazo indicados en su resolución judicial.

Recién culminado el trámite de lanzamiento, el interesado podrá solicitar ante el mismo Juez de paz letrado el pago de costas y costos del proceso además de los gastos notariales en los que incurrió.

Se puede observar, que el trámite pasa en alto la posibilidad, que dentro del mismo proceso se pueda garantizar el cobro de alquileres ante las dos causales que se presentan, además no precautela ni prevé que ocurre si cuando se desaloja al arrendatario, se determina el daño al bien inmueble o sus accesorios.

La aprobación de esta ley específica, se realiza en un marco de crisis que experimenta la República del Perú ya que, según estadísticas durante este periodo, señala que uno de cada cuatro inquilinos se atrasa en el pago de su alquiler, considerándose inquilinos morosos, según la central de información que recopila datos de propietarios de viviendas que tienen problemas con las personas que arriendan.

Así, la morosidad de los alquileres está en 26% en el año 2019, nivel alto que persiste por la elevada informalidad en el mercado de alquileres, muchos de estos sin contrato, y la poca diligencia de los propietarios de evaluar al detalle al potencial arrendatario.

Es importante señalar que a pesar de la dinámica que asume durante este periodo, el desarrollo normativo, no se considera contar con una norma integral que vele por los derechos del arrendador, quien se mantiene en un marco de inseguridad jurídica.

4.3.2.2. Legislación de la República Argentina

El Código Civil y Comercial de la Nación, Ley 26.994 promulgado según decreto 1795/2014 el 7 de octubre de 2014 durante el gobierno de Cristina Fernández de Kirchner, es la norma que regula el arrendamiento de inmuebles.

De acuerdo con esta normativa, se considera la existencia de un contrato de locación, "...si una parte se obliga a otorgar a otra el uso y goce temporario de una cosa, a cambio del pago de un precio de dinero". (Ver Anexo N°8)

La "cosa" a la que se alude anteriormente puede ser un inmueble o mueble, es decir ambos se rigen con la misma normativa. Es interesante que se especifica claramente el destino habitacional de la locación, pero solo se menciona de manera genérica objetivo de la locación como dirigida a "otros destinos", entre los que podemos suponer la inclusión de aquellos destinados, al comercio, la industria, etc., los mismos que no son objeto de atención específica sino más bien subordinada al destino habitacional de locación en su atención jurídica.

Es interesante establecer que el Código Civil y Comercial de la Nación Argentina, establece el plazo máximo de tiempo de la locación, de veinte años para el destino habitacional y cincuenta años para los otros destinos".

Asimismo, establece un plazo mínimo legal de locación de inmueble de dos años, cualquiera sea el objeto de la locación, vivienda, comercial o industrial.

Así también, deja libertad a las partes contratantes para fijar el monto de alquiler, faculta a convenir entre inquilino y propietario la tasa de interés mora en el pago, sin embargo, para evitar abusos, los jueces pueden reducir los intereses hasta el costo medio del dinero para deudores y operaciones similares en el lugar donde se contrajo la obligación. (Ver Anexo No. 9)

Sin distinción si es para vivienda o para libre contratación, el Código Civil Argentino otorga mayor seguridad jurídica al arrendante-propietario, remitiendo a una modalidad rápida de cobro de alquileres, expensas y demás pagos mensuales convenidos mediante vía ejecutiva, pero por cuerda separada al desalojo.

Obliga al arrendatario a devolver el bien, en el estado que la recibió, pero con los deterioros del uso. Y entregando los recibos y documentación de los pagos hechos.

Establece que al inquilino se lo puede desalojar por usar mal la propiedad o no pagar dos meses consecutivos previa notificación de la demanda de desalojo con un mínimo de 10 días y consignando un lugar de pago.

Plantea asimismo como un modo de extinción de la locación el cumplimiento del plazo convenido, señalando asimismo en el artículo N° 1218 que:

“Si vence el plazo convenido o el plazo mínimo legal en ausencia de convención, y el locatario continúa en la renuncia de la cosa, no hay tácita reconducción, sino la continuación de la locación en los mismos términos contratados, hasta que cualquiera de las partes dé por concluido el contrato mediante comunicación fehaciente”

Por lo que concluimos que, habiendo surgido el Código Civil en un gobierno de corte populista, busca ante todo beneficiar al denominado locatario en perjuicio del locador otorgando amplios periodos de tiempo para que permanezca el locatario en el ambiente arrendado, y evitando el desalojo del locatario por tiempos indefinidos aun habiéndose vencido el plazo convenido o el plazo mínimo legal.

4.4. MARCO PRÁCTICO.

Emerge del análisis de la información obtenida en las entrevistas realizadas a los jueces que desempeñan sus funciones en Juzgados Públicos Civil y Comercial del Tribunal Departamental de Justicia de La Paz, la siguiente información fáctica relacionada con las características que asume la tutela jurídica otorgada a los arrendadores de inmuebles en régimen de libre contratación.

El proceso de análisis inclusivo y transversal realizado de categorías por entrevista y a la luz del marco teórico previamente establecido establece tres categorías relevantes en las que se incorporan la totalidad de las categorías definitivas, que son las siguientes:

- La Ley.
- Inseguridad Jurídica del arrendador.
- Reforma procesal.

A continuación, presentamos la información y el análisis pormenorizado de la significación de la información fáctica contenida en cada una de las mencionadas categorías relevantes y las subcategorías incorporadas.

4.4.1. LA LEY.

Cómo responde la ley actualmente vigente, en la práctica judicial al otorgar la tutela jurídica al arrendador de inmuebles, ante la vulneración de sus derechos por incumplimiento del arrendatario de inmuebles, en régimen de libre contratación, una vez vencido el plazo, es el tema que abordaremos a continuación, analizando las diferentes opiniones vertidas por los entrevistados, jueces en materia civil mercantil en el distrito judicial La Paz.

Un aspecto que resalta de las opiniones vertidas por los jueces entrevistados, es el hecho de la sujeción a la normativa vigente en su práctica institucional, de acuerdo a lo señalado, esta responde a lo establecido en el Código procesal Civil, que ante el incumplimiento del arrendatario una vez vencido el plazo, plantea tres procesos diferentes, identificándose en cada uno de ellos pretensiones diferentes.

Compartimos con los jueces entrevistados en que se trata de tres procesos diferentes, que deben seguirse por cuenta separada, las opiniones vertidas,

respaldan plenamente lo señalado por nosotros, cuando nos referíamos a la dispersión en la tutela judicial del arrendador.

El Código Procesal Civil marco normativo vigente, plantea la existencia de tres procesos diferentes para la otorgación de la tutela jurídica al arrendador de inmuebles en régimen de libre contratación: Un proceso monitorio de desalojo del ambiente ocupado ilegalmente por el arrendatario, un proceso ejecutivo también en estructura monitoria para el pago de los alquileres pendientes de pago y un proceso ordinario para la reparación de los daños ocasionados por el arrendatario mientras permanecía ilegalmente en el ambiente arrendado una vez vencido el plazo. (Anexos N°1 al N10)

Podemos resumir las expresiones vertidas por los diferentes entrevistados en la siguiente opinión al referirse a la tutela jurídica otorgada al arrendador cuyos derechos fueron vulnerados por incumplimiento del arrendatario una vez vencido el plazo, en régimen de libre contratación "... se acude a la vía del proceso monitorio, esto para proceder al desalojo, esta es la pretensión y esto es lo que se busca con el proceso monitorio y el mismo Código Procesal Civil establece que el pago de los alquileres devengados se hace por la vía ejecutiva, por otra vía también de estructura monitoria, pero constituye un proceso ejecutivo, entonces, ahora referente a los daños que puede haberse ocasionado en el inmueble, eso también va por otra vía que no es el ejecutivo y no es el monitorio en este caso debería acudir la vía del proceso ordinario, bueno, como está redactado en el Código Procesal Civil, son distintas pretensiones y para hacer efectivo el derecho en cada una de esas pretensiones son distintas vías." (Anexo N°1)

Compartimos la opinión de que la actual normativa vigente en el Código Procesal Civil, señala que estos procesos se realizan por cuerda separada, veamos otras argumentaciones al respecto.

“Actualmente la ley procesal civil está diseñada en sentido de que el desalojo debe ir separado, arrendamiento en proceso ejecutivo y el de daños en ordinaria”. (Anexo N° 4.)

Sin embargo, se señala que “... se pueden iniciar los tres por separado simultáneamente... en ocasión en que se instauró daños y perjuicios dentro del mismo proceso de desalojo, pero en ejecución y sentencia, fue denegado. (Anexo N°4)

Si bien las expresiones señaladas, manifiestan claramente la importancia de sujetar la tutela jurídica a la normativa existente, también se manifiesta que no es exactamente lo mejor, veamos la siguiente opinión manifestada por uno de los entrevistados: “Lo ideal es realizar las tres pretensiones en una sola demanda, sin embargo, de acuerdo a la nueva estructura de la Ley 439, un proceso de desalojo se tramita por la vía extraordinaria, y el pago de alquileres y la determinación de daños y perjuicios se determinan por la vía ordinaria” (Anexo N°5)

El análisis de las opiniones vertidas por los jueces entrevistados, nos conduce a confirmar la existencia de una dispersión de la tutela judicial otorgada al arrendador, en tres diferentes procesos, un proceso monitorio de desalojo, un proceso ejecutivo para el pago de alquileres pendientes, y un proceso ordinario para el resarcimiento de daños ocasionados en el inmueble, tres procesos a seguir por cuerda separada, aspecto que señalamos en los capítulos introductorios que considera el marco histórico, teórico y jurídico, que sustenta la presente tesis.

4.4.2. LA INSEGURIDAD JURÍDICA EN LA TUTELA AL ARRENDADOR.

El marco jurídico en el que se desarrolla la tutela jurídica al arrendador, no permite la restitución integral de sus derechos vulnerados, al contrario como veremos a continuación, sólo concluye el proceso del desalojo, incidiendo en ello varias

razones, que condicionan su deserción a continuar con la conclusión de los tres procesos, cobrando importancia aspectos psicológicos, económicos, físicos con los que se ve afectado el arrendador de inmuebles en régimen de libre contratación, así como la duración de los procesos que conducen en ocasiones a que se refieran a una retardación de justicia.

4.4.2.1. El arrendador sólo concluye el proceso de desalojo.

Ante el incumplimiento del arrendatario de un inmueble en régimen de libre contratación, una vez vencido el plazo, sólo procede el desalojo, según la siguiente expresión, “Llevo seis años, aquí como juez en el área civil, y en los procesos de régimen de libre contratación, tal como establece el artículo 376 de la Ley 439. “... es solamente el proceso de desalojo que tendría que proceder. Con relación al cobro de alquileres y a los daños que podría ocasionar dentro del inmueble, es por vía separada...”. (Anexo 6)

“... ¿Cuántos caen al ejecutivo después del desalojo? menos de la mitad, no he visto ninguno que haya ido por la reparación de bienes. No he visto que haya formalizado una demanda sobre reparación de daños. (Anexo N°1)

“... pero como te digo, el mayor interés de la parte es recuperar la posesión del inmueble y ya no vuelve más al juzgado, son casos abandonados” (Anexo N°3)

“... la mayoría se conforma con recuperar el bien y lo deja” (Anexo N°1)

Criterio que es compartido por quien señala que” ...este es un proceso que se encuentra dentro de los procesos de estructura monitoria, ¿no? desalojo en régimen de contratación, solamente el desalojo del bien inmueble corresponde”. (Anexo 6)

“Por su naturaleza misma de los procesos de estructura monitoria es que debe tramitarse solamente el proceso de desalojo...” (Anexo N°6)

Esta opción que se le presenta al arrendador, es fundamentada con la praxis jurídica de quienes fueron entrevistados, y que permite que el arrendador no logre la tutela efectiva, ante la presencia de una deserción muy alta, según se expresa a continuación.

“En otros juzgados, a lo que he visto de 10 casos que plantean el desalojo, te plantearán posteriormente unos 3 el ejecutivo como te decía la mayoría se conforma con recuperar el bien y lo deja. Todo el tiempo que he estado aquí. Ya te he dicho antes, cuantos caen al ejecutivo después del desalojo, menos de la mitad, no he visto ninguno que haya ido por la reparación de bienes. En sus demandas plantean, dicen quiero el desalojo del inmueble porque no me ha pagado es un causal de desahucio, después voy a formalizar el ejecutivo de cobro y también señala el bien inmueble no me lo está devolviendo en las condiciones que le entregado hay daños solamente la relación de los hechos señala, pero no he visto que hayan formalizado una demanda sobre reparación de daños. (Anexo N°1)

Es interesante la opinión de uno de los jueces con gran experiencia en la tutela a arrendadores de inmuebles en régimen de libre contratación, al señalar “En mi experiencia ya voy 8 años en el ejercicio de la función como en la calidad de juez y te diría que es un 80% que desisten...” (Anexo N°8)

4.4.2.2. Aspectos económicos y psicológicos.

El desistir de iniciar nuevos procesos, conformarse con solo concluir el proceso de desalojo, es una decisión personal del arrendador, así lo manifiestan algunos entrevistados. (Anexo N°2, N°5.N°6).

Sin embargo, es importante señalar que en esta decisión personal que asume el arrendador, inciden factores psicológicos, económicos y físicos, que le hacen desistir en el logro de la tutela judicial integral, eficaz y oportuna, y se resigna solo

a conseguir el desalojo, logrando la restitución del inmueble arrendado, que consideramos a continuación.

Según señala uno de los entrevistados, haciendo referencia a su experiencia en la tutela jurídica al arrendador de inmuebles en régimen de libre contratación, en circunstancias en que sus derechos son vulnerados por incumplimiento del arrendatario una vez vencido el plazo, “Generalmente en este tipo de procesos el interés de la persona que pretende o que demanda es simplemente recuperar la posesión de su inmueble, es lo que más les interesa, entonces a veces postergan por la posibilidad de poder probar exactamente cuánto es el monto devengado por concepto de alquileres, se conforman con la devolución del inmueble y abandonan en más de los casos los procesos, hay contados casos que continúan hasta el final obviamente todo proceso de desalojo, implica el resarcimiento de daños y perjuicios que también puede ser demandado por la parte afectada, pero como te digo el mayor interés de la parte es recuperar la posesión del inmueble, ya no vuelve más al juzgado y son casos abandonados”. (Anexo N°3)

El costo de los procesos, los honorarios del abogado, las diligencias, costos de desalojo etc.” (Anexo N° 4)

“... tener un proceso es desgaste emocional, físico, de dinero, de tiempo, de todo” (Anexo N°6)

“A veces no encuentran bienes donde ejecutar, un proceso conlleva gastos y no les conviene por eso desisten”. (Anexo N° 4)

“En mi experiencia ya voy 8 años en el ejercicio de la función como en la calidad de juez y te diría que es un 80 por ciento que desisten, precisamente porque la misma inversión, el mismo gasto económico, incluso hasta psicológico, el gasto emocional que tiene la parte demandante, porque cuando quieres la satisfacción por decirte de alquileres devengados, obviamente la persona va en medianoche,

saca las cosas, cierra la puerta, lo deja así cerrado, porque tiene que haber un proceso para poder ingresar al bien inmueble, ingresas al bien inmueble, pides un resarcimiento resulta que la persona no está, no conoces su domicilio, informas a la ASFI para saber si tiene cuenta bancaria, informe a derechos reales para saber si tiene algún bien, informe al organismo operativo de tránsito, para saber si tiene algún vehículo, informe a COTEL para saber si tiene alguna línea telefónica ó sea a diferentes instituciones para saber qué bien tiene que pueda llegar a satisfacer los alquileres devengados, existe el principio de gratuidad que está en la Constitución Política del Estado, así como en el Código Procesal Civil pero no es menos cierto que los gastos se siguen erogando, el hecho mismo del traslado de su fuente laboral a los estrados judiciales, el hecho mismo de generar más gastos porque obviamente recoger el oficio, ir a dejar a la institución que por las características de aquí de La Paz, son de extremo a extremo agarrar taxis, agarran trufis o muchos optan por ir a pie y eso genera un gasto hasta físico.

Muchas veces las personas que hacen este tipo de proceso, tienen una función son empleados públicos, raras son las personas que se dedican a ser comerciantes entonces ahí hay más desgaste emocional, un desgaste psicológico y obviamente lo evitas hacer, por lo traumático que resulta, produce hasta un trauma psicológico, desisten porque están dañados en su integridad y su patrimonio, dicen más daño más proceso, mejor ya no, bueno, vulgarmente perder el dinero y empezar nuevamente y esta es más o menos la lógica que se maneja acá en La Paz "(Anexo N°8)

"... pues las vicisitudes que atraviesan muchas veces la gente desiste porque, los jueces les observan todo, no les habilitan las demandas, entonces muchas veces eso origina a la parte a que desista no en términos jurídicos, sino en términos comunes, ósea ya no quiera continuar, pero eso está también librado al interés que pueda tener". Anexo N°9)

“... esa es la cuestión librada al arbitrio del arrendador y el arrendador propietario, lo que sí es la medida de su interés, yo siempre digo eso en materia civil en el principio expositivo, o en la medida de desinterés, de modo tal que si quiere recuperar su bien pues acude al de desalojo por la vía monitoria, si es un bien sujeto a la libre contratación vía monitoria, y si quiere cobrar sus alquileres lo hace por la vía ejecutiva, también monitoria pero... por ejemplo a mí no me ha tocado hasta el momento conocer un proceso sobre reparación de daños y perjuicios o devolución por reparación de mejoras, no, no me ha tocado, quizás sean casos, en los que la parte desista...” (Anexo 9)

Concluimos de acuerdo al análisis de las opiniones vertidas por quienes otorgan la tutela jurídica al arrendador de bienes inmuebles, cuyos derechos fueron vulnerados por incumplimiento del arrendatario en régimen de libre contratación, la ley no es eficaz pues no logra que los tres efectos que surgen del incumplimiento, sean logrados, existiendo un marco jurídico favorable a la inseguridad jurídica.

La ley, orienta en dirección de atender uno de los derechos, la devolución del inmueble en poder del arrendatario, pero una vez devuelto diversos factores, algunos relacionados con la duración que implica el iniciar dos nuevos procesos, que triplica el tiempo otorgado a la obtención del desalojo.

O tal vez la necesidad imperiosa de obtener el bien cuyo arrendamiento constituye el ingreso que requiere la familia del arrendador para su subsistencia, o el costo que implicó el desalojo, que también se triplicaría para el arrendador, y finalmente la frustración, el desaliento, el cansancio, etc.

Son varios los factores que señalan los jueces entrevistados quienes participan en la tutela jurídica al arrendador, pero que deben sujetar sus acciones a lo establecido en la ley, y recurrir al rechazo de la demanda, como lo señala la experiencia de uno de los entrevistados, “... en ocasión en que se instauró daños

y perjuicios dentro del mismo proceso de desalojo, pero en ejecución y sentencia, fue denegado”. (Anexo 4)

4.4.2.3. La duración de los procesos.

¿Cuánto dura cada uno de los procesos? ¿Cuánto tiempo debe destinar el arrendatario para lograr una tutela integral, eficaz y oportuna? Son inquietudes que quisimos resolver en las entrevistas realizadas, pero se llegó a la conclusión de que es difícil lograr una respuesta, pues cada realidad que enfrenta el juez en su praxis diaria, es diferente, y también difiere según lo que vaya surgiendo en el camino procesal.

Es compartida la idea de que los procesos monitorios, por su naturaleza son los más rápidos, son procesos “sumarísimos”, en relación a los procesos ordinarios que tienen un periodo de duración mayor, “...en el momento de presentar la demanda con el documento legalizado u original que establezca las obligaciones y derechos del arrendatario y el arrendador, nosotros podríamos agotar con una sentencia inicial, sin conocimiento del demandado, obviamente al demandado no se le restringe sus derechos porque ellos pueden, en ejecución de sentencia pueden acudir a la vía ordinaria para poder plantear excepciones, y otras alternativas que le franquea la ley, textualmente señala el entrevistado” (Anexo N°3)

Asimismo, en relación al proceso monitorio, se dice, “... el procedimiento establecido en la Ley 439, es un proceso muy rápido, todo proceso establecido en la ley 439 el monitorio ejecutivo y monitoreo propiamente tal es sumamente rápido, bueno nos habla de dos etapas tratándose del desalojo en un proceso extraordinario, la primera de actos de postulación y la segunda una etapa netamente oral, la oralidad ha logrado la celeridad en los procesos” (Anexo N°10)

Relacionado con la duración de los procesos que debe el arrendador seguir, para lograr finalmente la restitución de sus derechos se señala: “El proceso de desalojo

una vez planteado el juez, tiene cinco días para emitir sentencia inicial, siempre hay un poco de retraso, pero le pondremos cinco días, luego la citación, el Código establece que debe ser practicada dentro del plazo de treinta días más. Y para plantear excepciones en un proceso monitorio diez días a partir de la citación, hay que poner diez días más, si es que no plantean excepciones, estaríamos hablando de dos meses para tener una sentencia ejecutoria en un proceso monitorio.

Proceso ejecutivo de pago de alquileres pendientes, lo mismo, se plantea demanda, el juez lo admite, bueno lo puede observar tres días, pero una vez que supera las observaciones emite la sentencia inicial en cinco días, citación treinta días y diez días más para excepciones, igual unos dos meses. Y para ya hablar de una sentencia ejecutoriada y pasa a la fase de la ejecución, ahora la ejecución, depende, porque es la parte demandante, el interesado, que impulsa la ejecución. En el proceso ejecutivo entra en embargo de bienes y luego a remates, he visto casos donde se ha ejecutado muy rápido, y he visto casos en los que se ha tardado mucho en la ejecución e incluso han sido años en la ejecución de la sentencia.

Proceso ordinario de reparación de daños en el inmueble, el proceso ordinario tiene otro trámite igual, la admisión de la demanda cinco días, la citación para que responda el demandado treinta días más, el demandado responde, opone excepciones en ese plazo, se señala audiencia única en el plazo de cinco días dice el Código, pero la realidad es que es un poco más.

Se lleva la audiencia preliminar, entonces hay que diligenciar medios probatorios, hay varios medios probatorios si es inspección judicial, si hay peritajes puede tomar tiempo, más de un mes no sería, después la audiencia complementaria y luego la sentencia, yo diría unos tres meses para que acabe un proceso ordinario conforme dice el código, pero tarda un poco más." (Anexo N°1)

Al respecto de la diferente duración de un proceso monitorio con un proceso ordinario, se señala “Exceptuando el proceso ordinario los otros dos procesos normalmente se llevan a cabo de manera rápida sin embargo depende de las partes, si ponen incidentes excepciones, tardan un poco. En desalojo y pago de proceso ejecutivo normalmente tardan seis meses hasta ejecutar se estima un año. También la reposición de daños en el inmueble es variable en el tiempo” (Anexo N°4).

Los procesos por su naturaleza, tienen diferentes plazos, por la carga que tiene tanto en los juzgados de instancia como los de segunda instancia y casaciones, no se puede establecer un plazo definitivo, deben estar sujetos a los plazos mínimos que otorga la ley procesal. (Anexo N°7)

Es difícil calcular, según expresa el siguiente entrevistado, “Pero no te podría decir ni la ley nos dice si este proceso debe tramitarse en tres meses digamos, hasta la ejecución de la sentencia. No es posible. No es $2+2=4$, digamos”. (Anexo N°6)

Pero “... muchas veces se ha dado el caso de que plantean el desalojo y el inquilino ya ha planteado medios de defensa, ya se ha hecho largo y tedioso el proceso hasta obtener el desalojo. Una vez que recuperan muchos de los dueños de casa se conforman con eso y no quieren pasar por la misma situación para el cobro de los alquileres devengados ya sería otra demanda notificar con otra demanda y al mismo inquilino, el cual ya fue desalojado, otra vez plantea medios de defensa y otro proceso tedioso, en la mayoría que he visto en el juzgado y en otros juzgados lo dejan, llegan a recuperar el inmueble y ya no plantean un proceso ejecutivo de cobro de dinero, menos de reparación de daños en el inmueble.” (Anexo N°1).

Según otra experiencia se señala en cuanto a la duración de los procesos, que, “Pago de alquileres y daños en el inmueble cada uno 6 meses. (Anexo 2)

La incertidumbre en cuanto a la duración de los procesos, son reiteradamente mencionados como en la cita que antecede y las siguientes opiniones vertidas por los entrevistados, consideremos la siguiente opinión,

“En la experiencia que tengo en los procesos, de desalojo entrega de bienes ejecutivo en proceso de ejecución lo general duran 6 meses o 1 año, pero todo este plazo es variable, en qué sentido, la norma señala que, cuando tu presentas tu demanda, yo tengo 5 días para emitir la correspondiente sentencia inicial, si dentro de los 5 días de emitir la demanda tú tienes 29 días para poder notificar con la sentencia inicial, porque si pasas de 30 días se declara la extinción del caso por inactividad del proceso, es una sanción que te da la parte demandante por ser negligente en relación a la tramitación de su causa, ya ahora imagínate que tú me notifiqués el día 29 ahí ya hemos perdido 34 días, después que me notifiquen la parte tiene unos 10 días para presentar las excepciones correspondientes, imagínate que la parte presenta sus excepciones el noveno día que por lo general sucede eso ahí ya hemos perdido casi unos 43 días, ese tiempo varía, imagínate que sentencié al quinto día tú al sexto día vayas coordines y hagas la notificación, y dure una cosa de 2 o 3 días ahí ya son una cosa de 8 días o 9 días hábiles, la otra parte no espere los 10 días presenta la excepción dentro del tercero o cuarto día, ahí ya estamos hablando de 15 o 13 días se va reduciendo, son términos variables en ejecución, es igual son términos variables todo va a depender del impulso procesal de la parte y el impulso procesal que debe existir del órgano judicial “ (Anexo N° 8)

Se señala que, “...también la actuación de la autoridad judicial, el juez deja de ser pasiva, sino más bien del avance de un proceso es responsable la autoridad judicial, más que de las partes procesales, en la experiencia que yo tengo es increíble que un proceso monitorio en primera instancia podríamos hablar con un máximo de 6 meses imagínese y hablando con su apelación unos 7 u 8 meses. En un proceso ordinario que antes duraba años, le podría decir duraba de 4 o 5 años, es increíble que no la experiencia propia yo he dictado una sentencia en

un proceso ordinaria y en sus segundas instancias que es el recurso de apelación ha durado tres meses y en casación ha durado 1 año, en 1 año he visto que me han confirmado una sentencia y me han declarado infundada la casación, es increíble lo que antes duraba un proceso 4 o 5 años, yo he visto que en un caso en el cual yo he fallado ha durado 1 año, la celeridad es increíble, el código procesal civil la Ley 439 ha introducido esta celeridad en su máxima expresión” . (Anexo N°10)

“Según la etapa en que se encuentre el proceso, puede durar más tiempo. “En la etapa de ejecución un desalojo puede durar un mes, en un proceso ejecutivo de bienes puede durar entre uno a dos meses, en un proceso de reparación de daños de inmueble, el procesen un proceso ejecutivo de bienes puede durar entre uno a dos meses, en un proceso de reparación de daños en el inmueble, puede durar hasta tres meses. (Anexo N°5)

Es que no es el tiempo que yo crea, ahí se deben tomar tres factores, el marco de los plazos que establece la ley, segundo una respuesta basada o condicionada al hecho de que la parte demandante efectuó un seguimiento y gestión adecuados del proceso y una tercera que el juzgado cumpla de forma diligente con los plazos... Si vamos a verlo desde la observancia de los plazos, la ejecución de un monitorio no estaría supeditada a más allá del mes o mes y medio, el código procesal civil ha estructurado plazos más breves para este proceso, un seguimiento más diligente del demandante que gestiona oportunamente su proceso, y el juez dirija de forma correcta el proceso, cumpla y asuma con responsabilidad, entonces puede ser que no se amplíe el plazo. No se puede dar una respuesta definitiva puede cambiar según el contexto que presenten los juzgados, lo que motiva a que mucha gente diga que ha retardación de justicia”. (Anexo N°9)

Podemos concluir, de acuerdo a lo señalado por los entrevistados que existe inseguridad jurídica en la tutela otorgada al arrendador cuyos derechos han sido

vulnerados por incumplimiento del arrendatario una vez vencido el plazo en régimen de libre contratación.

Esta inseguridad jurídica se manifiesta en los siguientes aspectos:

1° La ley respalda la restitución del bien inmueble a través de un proceso de desalojo, aspecto que el arrendador considera prioritario para sus intereses, este proceso es de estructura monitoria y por lo tanto es un proceso rápido, cuya duración en primera instancia se considera entre 2 a 6 meses, y en la etapa de ejecución un mes adicional más, por lo que aproximadamente duraría entre 3 meses a 7 meses en todas las instancias.

Si bien desde la perspectiva del avance en la celeridad de los procesos judiciales, se considera muy rápido, el destinar este tiempo por parte del arrendatario, puede ser considerado como señalan los entrevistados, largo y tedioso.

Además del costo que el arrendador debe erogar por aspectos vinculados al procedimiento, tal y como lo establece la ley, ejemplo gastos en honorarios del abogado, gastos en diligencias judiciales, y gastos propiamente en el momento mismo en que se ejecuta el desalojo.

2° Lo establecido en la Ley, manifiesta un vacío, en cuanto a los efectos que produce el incumplimiento del arrendatario una vez vencido el plazo, ya que si bien lo principal es el hecho de que el arrendatario se mantiene ilegalmente en posesión del inmueble, existen otros dos hechos vinculados a esta posesión ilegal del inmueble por parte del arrendatario, estos son la presencia de alquileres pendientes de pago mientras el arrendatario se encontraba en posesión ilegal del inmueble, y la presencia de daños en el inmueble ocasionados por el arrendatario mientras permanecía ilegalmente en el inmueble arrendado en régimen de libre contratación, que la ley plantea su

atención una vez concluido el proceso de desalojo y por cuerda separada en dos procesos diferentes a proseguir por el arrendador.

Este vacío procesal, permite la inseguridad jurídica en la tutela jurídica otorgada al arrendador, puesto que una vez devuelto el inmueble arrendado, se complica la posibilidad de ubicar nuevamente al arrendatario por dos veces posteriores a este hecho, para iniciar nuevos dos procesos: un ejecutivo para lograr el pago de los alquileres pendientes y un ordinario que contempla “conciliación” para lograr la restitución por los daños ocasionados, este último proceso según manda la ley se verificará luego de aproximadamente un año que duraron los dos procesos anteriores, lo que complica la validez de los medios de prueba, que podría favorecer al arrendador en la búsqueda de la restitución total de sus derechos vulnerados.

3°La normativa vigente y la experiencia vivida por el arrendador en el proceso de desalojo, incide definitivamente en que solo un 20% se decidan a iniciar un proceso ejecutivo dirigido hacia lograr el pago de alquileres pendientes, que corresponden a la etapa en que todavía el arrendatario permanecía en el inmueble, pero que ya fue devuelto una vez concluido el primer proceso, el proceso de desalojo.

El 80% no lograron iniciar este proceso, debido a lo señalado por los entrevistados: En primer lugar señalan los entrevistados, se encuentra el factor económico y el tiempo disponible, tales como :Costos relacionados nuevamente con honorarios a abogado; costo y tiempo para las diligencias judiciales y seguimiento del proceso; Costo y tiempo para ubicar el cambio de domicilio de la parte demandada, costo y tiempo para recorrer diferentes instituciones para establecer la posibilidad de tenencia de bienes por parte del arrendatario que puedan satisfacer la deuda de alquileres pendientes: ASFI, COTEL, Tránsito etc.

Se suma a lo anteriormente señalado, la incertidumbre en cuanto a la duración del proceso, pues si bien el proceso ejecutivo también es de estructura monitoria, por lo que la duración en primera instancia es similar a la del proceso de desalojo, la etapa de ejecución al considerarse el embargo, suele tener mayor duración, algunos señalan entre uno hasta 3 meses, y hay quien señala que esta etapa puede durar años en su ejecución.

Todo lo anterior incide en una afectación psicológica en el arrendador, produciendo frustración, y desaliento.

4°No resulta incomprensible, el hecho de que, a este nivel de avance en los procesos a seguir por el arrendador en la restitución total de sus derechos vulnerados, el inicio de este tercer proceso dirigido a la reparación de daños en el inmueble ocasionados por el arrendatario, mientras permanencia ilegalmente en el inmueble arrendado que fue restituido tiempo atrás, hablamos entre seis a 1 o más años, sea nula en la mayoría de los casos o llegue máximo a un 20% de arrendadores.

Nuevamente, factores económicos, como son gastos en honorarios al abogado, gastos en diligencias judiciales, gastos en la búsqueda del cambio de domicilio del arrendatario, gastos, en medios de prueba para inspección, peritaje etc., de daños causados tiempo atrás por el arrendatario, mientras este permanencia en el inmueble ilegalmente, mismo que fue devuelto una vez concluido en proceso de desalojo.

Indudablemente a estas alturas, el arrendador no solamente se encuentra afectado con frustración y desaliento, sino como señalan los entrevistados ya se encuentra traumatado, por la afectación a sus derechos.

Paradójicamente, el proceso ordinario, en este marco de posible afectación económica y psicológica, ofrece una etapa de conciliación obligatoria que, al no producir una solución entre partes, puede conducir al más largo de los

procesos, se señala de 4 a 6 meses y con un proceso en ejecución que puede durar entre 3 meses hasta muchos años.

5°Es importante ratificar que, según los entrevistados, la ley establece plazos mínimos a cumplir en los procesos, pero estos normalmente duran “un poco más”, por lo que el tiempo de duración es incierto, varía e incide en ello, las excepciones que se presente por la contraparte, la carga procesal de los juzgados, el seguimiento de las partes, etc.

Uno de los entrevistados concreta lo señalado, al referir tres aspectos relacionados con la duración de los procesos: los marcos de plazo establecidos por ley, el seguimiento de la parte demandada y que el juzgado cumpla de forma diligente los plazos establecidos por ley.

El proceso ordinario se presenta a la percepción de los entrevistados como el más largo y tedioso, puesto que, si bien existen plazos mínimos establecidos por Ley, cada uno de estos “pueden durar un poco más”, cuánto más, pues no se puede establecer con tanta precisión como en el caso de los procesos de estructura monitoria.

Esta complejidad en cuanto a la incertidumbre en la duración de los procesos, su variación en cuanto a tiempo de duración, como señalan los entrevistados permite que muchos litigantes, refieran a la presencia de retardación de justicia en la tutela judicial.

Así también se señala, la importancia de un cambio procesal en el logro de la seguridad jurídica en la tutela otorgada al arrendador cuyos derechos fueron vulnerados, al respecto se dice,” ... un solo proceso... lograría seguridad jurídica del demandante, si hubiera la posibilidad de que se modifique, sería excelente”. (Anexo N°1)

4.4.3. REFORMA PROCESAL

Es muy importante referirnos al hecho de que los entrevistados concuerdan con nuestra posición, en el sentido de que se necesitan algunas reformas en los procedimientos para lograr la tutela integral, efectiva y oportuna al arrendador de inmueble en régimen de libre contratación, cuyos derechos fueron vulnerados por el incumplimiento del arrendatario una vez vencido el plazo.

La siguiente frase sintetiza el espíritu del conjunto de jueces que respaldan una reforma en los procedimientos, actualmente contemplados en la Ley:

“... con el actual régimen no se puede, el régimen no lo permite, porque su alcance es distinto, si usted está haciendo un trabajo de investigación propositivo quizás lo que debe plantearse es una reforma, eso ya es muy diferente, solo una reforma puede proponer la conveniencia concentrar estas tres pretensiones en una sola demanda” (Anexo N°9).

Y de acuerdo a lo que planteamos en la primera parte de este informe, ese es el objetivo, ver las posibilidades de cambios en los procedimientos, que permitan establecer una vía en la atención tutelar judicial al arrendador.

Hipotéticamente señalamos que este cambio procedimental, implica considerar un solo proceso monitorio, basado en los principios procesales reconocidos en el Código Procesal Civil vigente: el principio de celeridad, el principio de concentración y el principio de oportunidad,

Consideramos es la respuesta que permite superar la inseguridad jurídica en el logro de la restitución de los derechos vulnerados del arrendador, ante el incumplimiento del arrendatario en régimen de libre contratación, una vez vencido el plazo, manifestando una tutela integral, eficaz y oportuna al arrendador.

4.4.3.1. Un proceso monitorio.

Se considera como “ideal” “excelente” la posibilidad de un cambio que posibilite la tutela al arrendador por una sola vía, y que esta sea el proceso monitorio, puesto que este proceso se caracteriza por ser rápido, eficaz y oportuno en la restitución de los derechos vulnerados, veamos algunas opiniones al respecto. (Anexo N°1, Anexo N°5).

Al respecto se señala, “En un proceso monitorio de desalojo de bien inmueble establecido en el régimen de libre contratación en el régimen de libre contratación en ese tipo de proceso “(Anexo N°8)

El aspecto que resalta en el proceso de estructura monitoria, es la celeridad con la que se resuelven los procesos jurídicos, al respecto veamos algunas opiniones:

“...el proceso monitorio por esencia debe ser un proceso rápido y fácil... “(Anexo N°1)

“Estos procesos por su naturaleza son procesos sumarísimos, por eso son en la vía monitoria, nosotros debemos darle celeridad...”. (Anexo N°3)

“El proceso de desalojo dentro de la estructura monitoria, por su naturaleza es rápido. ... presentados los documentos, el juez examina y con eso ya dicta la correspondiente sentencia, claro y ahí puede interponerse excepciones y demás, luego se dicta la sentencia definitiva”. (Anexo N°6)

“... el procedimiento establecido en la Ley 439 es un proceso muy rápido, todo proceso establecido en la ley 439, el monitorio ejecutivo y monitorio propiamente tal es sumamente rápido, bueno nos habla de dos etapas tratándose del desalojo en un proceso extraordinario, la primera de actos de postulación y la segunda

una etapa netamente oral, la oralidad ha logrado la celeridad en los procesos...”
(Anexo N°10)

El asumir este proceso en la tutela integral del arrendador, plantearía la posibilidad de superar algunos aspectos del procedimiento actual, que retrasan innecesariamente la tutela jurídica al arrendador cuyos derechos fueron vulnerados, implicando aspectos procedimentales que pueden ser concentrados otorgando una mayor celeridad a la vida de restitución de sus derechos, lo importante es lograr que estos sean tramitados bajo un solo procedimiento, como señala uno de los entrevistados.

Es interesante, detenernos brevemente en este aspecto, puesto que tal y como está planteado en el Código Procesal Civil, tanto el desalojo como el pago de alquileres pendientes, son procesados en procesos monitorios que otorgan celeridad al proceso, pero el tercer proceso ordinario, requiere de una etapa previa de conciliación, que de hecho tiene un periodo adicional de tiempo, en relación al mismo objeto, y las mismas partes que han seguido dos procesos con el mismo objetivo, la restitución de los derechos del arrendador, y requieren de un procedimiento que tiene una duración mayor a los dos primeros, como bien señala la siguiente opinión vertida por uno de los entrevistados.

“El proceso de desalojo como tal como dice dentro de la estructura monitoria, estos procesos, generalmente su naturaleza es que es rápido ¿No? Se dictan y bien presentados los documentos, el juez examina y ahí puede interponer excepciones y demás, luego se dicta la sentencia definitiva. La ejecución es lo más complicado ¿No? Hasta que se dicte la sentencia es lo más complicado. No te podría dar un mes esos días y digamos cuánto tarde de acuerdo también al impulso que puedan darle las partes ¿No? No te puedo decir tres meses, dos meses o un mes. (Anexo N°10)

El documento, en caso del desalojo el documento y las facturas en caso de alquileres pendientes de pago, eso es suficiente prueba para que el juez dicte, la sentencia correspondiente. Suponiendo el desalojo de esta persona. ¿Por qué? Porque esa es esa prueba. Entonces el juez le da la veracidad de los hechos. Digamos ¿No? Es una prueba objetiva, que el juez la ve. Bueno, dicta la correspondiente sentencia”. (Anexo N°10)

“... los procesos monitorios han sido estructurados con una forma de resolución de conflictos cuasi violenta, como le he expresado, planteada la demanda y cumplido los requisitos generales y específicos del monitorio que se trate máximo en cinco días tiene que haber sentencia inicial, citada la demanda es decir al día siguiente, si se citará, tiene la parte demandada diez días para poner sus atribuciones, vencido ese plazo, se ejecutaría la sentencia, pueden ser cumplir, como le decía, en teoría hasta ahí, habrían pasado quince días, en los que ya tendrían ya haberse metido la ejecución en un desalojo el mandamiento de desapoderamiento...”(Anexo N°9)

Concluimos luego del análisis realizado de las opiniones antes transcritas, de que uno de los avances que podemos percibir en el actual Código Procesal Civil, en la lucha contra la retardación de justicia, es el proceso monitorio y la oralidad, ambos contribuyen indudablemente a la celeridad en la otorgación de tutela judicial al arrendador, y consideramos es la más adecuada para la tutela judicial integral, eficaz y oportuna al arrendador.

4.4.3.2. La demanda.

Consideramos que el análisis de los procedimientos, tal y como se plantea por los entrevistados, se inicia a partir de las características que asume la demanda al interior de un proceso monitorio que ofrece una tutela integral, eficaz y oportuna al arrendador.

Al respecto, tres son los aspectos que deben considerarse relacionadas con la demanda, el primero, un solo hecho y un solo objeto, el segundo va hacia la posibilidad de la acumulación de pretensiones y el tercero relacionada con los documentos que deben acompañar a esta, que otorgan certeza al juez para que emita una sentencia inicial.

4.4.3.2.1. Un solo hecho y un solo objeto.

Es interesante, considerar la perspectiva que surge de las opiniones vertidas por jueces entrevistados, que realizan cotidianamente la tutela a los arrendadores de inmuebles en régimen de libre contratación, quienes acuden a los estrados judiciales, para la restitución de sus derechos vulnerados, que sustentan el hecho de que la vulneración de los derechos del arrendador de inmuebles en régimen de libre contratación, ante el incumplimiento del arrendatario, una vez vencido el plazo tienen su origen en un solo hecho fáctico y un solo objeto jurídico.

Compartimos con las opiniones vertidas, y que caracterizan el objeto de manera clara y precisa, veamos algunas citas al respecto, “los procesos de arrendamiento en libre contratación, se refiere a ambientes destinados a pulperías ferreterías que no tengan relación a lo que es arrendamiento de domicilio como habitacional, ese tipo de procesos tiene características de proceso monitorio” (Anexo N°8)

Se identificó en los hechos que emerge un conflicto cuando vencido el plazo del contrato de arrendamiento de un inmueble en régimen de libre contratación, el arrendatario se niega a la devolución del mismo, surgiendo tres efectos: la permanencia ilegal del arrendatario en el inmueble, la presencia de alquileres pendientes de pago, y la existencia de daños en el inmueble.

Los entrevistados reconocen que las tres pretensiones se originan en un solo hecho fáctico, al respecto dicen, "...el objeto es único que se desaloje, se cobre los alquileres y se reparen los daños... todo viene de un solo hecho, las tres pretensiones que me dices de un solo hecho..." (Anexo N°1)

"... no habría ninguna razón, para que no se disponga la procedencia de estas tres pretensiones de forma alternativa, considerando el objeto común que tienen las mismas..." (Anexo N°2)

Es interesante la opinión que sustenta uno de los entrevistados en los siguientes términos "...si bien tiene que ver con el mismo objeto, pero eso de los daños y perjuicios se ve dentro del proceso ordinario en ejecución de sentencia. El cobro de alquileres lo puede hacer de forma separada". (Anexo N°6)

De acuerdo a lo señalado, el objeto material o asunto es un inmueble en contrato de arrendamiento en régimen de libre contratación a empresas, sociedades o unipersonales, industria, etc., cuya posición ilegal por parte del arrendatario una vez vencido el plazo vulnera los derechos del arrendador dando origen a tres efectos: posesión ilegal del inmueble, alquileres pendientes de pago y daños en el inmueble ocasionados por el arrendatario.

4.4.3.2.2. La acumulación de las pretensiones.

Los entrevistados consideran que, si bien actualmente con lo establecido en la norma no se podría dar la acumulación de pretensiones, una reforma procesal podría lograrlo, otorgando de esta manera una tutela judicial integral, efectiva y oportuna al arrendador de inmuebles en régimen de libre contratación.

Referimos al respecto algunas opiniones vertidas por los entrevistados: "...

El entrevistado emite un término de aprobación tal como “excelente”, ante la posibilidad de que las tres pretensiones que ahora se tramitan por vías diferentes, se tramiten en un solo proceso, argumentando que respalda esta posibilidad el objeto único al que refieren las mismas, y además el principio de celeridad y de concentración, textualmente señala “Ahora en mi opinión a mí me parecería excelente, ya que el objeto es único que se desaloje, se cobre los alquileres y se reparen los daños, y se realice en un solo proceso”(Anexo N°1)

“... el código procesal civil, establece que a tiempo de presentar una demanda esta puede contener una pretensión principal, pero como también pretensiones alternativas, el requisito para la procedencia de las mismas es que guardan relación con el objeto, en este caso si nosotros le mandamos el desalojo, como tal es evidente, que este desalojo conlleva un pago de alquileres que podría liquidar en la vía incidental, la reparación de los daños del inmueble arrendado, en este caso habrá que calificar a qué daño.... el requisito para que estas pretensiones conjuntas pueden proceder es en la medida de que vayan relación con la pretensión principal, pago de alquileres y desalojo como tal puede tramitarse en la vía incidental mucho depende de cómo se formula la demanda como pretensión alternativa”. (Anexo N°2)

“De acuerdo a lo que está en las cláusulas establecidas en el contrato se puede determinar simultáneamente las pretensiones del arrendador de la devolución del bien inmueble, del cobro de alquileres y también la reparación, generalmente son contratos incompletos” (Anexo N°3).

“...los procesos de arrendamiento en libre contratación... tiene características de un proceso monitorio, cual es la característica de un proceso monitorio se trata como dice mono de un acto de pretensión principal en este caso de la recuperación de los ambientes, dos dentro de este tipo de proceso como el código procesal señala puede haber una pretensión principal, pero a esa pretensión principal puede variar diferentes pretensiones accesorias, no se necesita iniciar un proceso para cada una de ellas...”. (Anexo N°8)

“No obstante el criterio personal que yo tengo en el sentido de que deberían haberse tramitado en un solo proceso, una acumulación de pretensiones, el procedimiento nos impide esta situación. Pero bueno en mi criterio personal el tema es que debería haber una acumulación de pretensión, que lo repito lastimosamente la ley y el procedimiento nos impiden efectuar esta situación”. (Anexo 10)

“En este tipo de demandas puede existir una pretensión principal y las secundarias por decir un ejemplo el pago de alquileres adeudados la refacción del ambiente que estás recuperando una pretensión principal y las demás son pretensiones secundarias que están conectadas a la pretensión principal entonces sí podría darse.” (Anexo N°8)

“Evidentemente no son contrarias entre sí, deberían ser pretensiones accesorias... “(Anexo N°10)

“Como le señalado en la segunda pregunta, criterio de la suscrita, no habría ninguna razón para que no se disponga la procedencia de estas tres pretensiones de forma alternativa considerando el objeto común que tienen las mismas más allá, si el juzgador lo que tiene que buscar más allá de la ilusión de una determinación positiva

negativa de acuerdo a la pretensión incoada es la tutela judicial efectiva y la tutela judicial efectiva no se materializa pues solamente con la emisión de la sentencia de desalojo, sino que está para que se pueda consagrar este derecho como tal involucra, pues estas tres pretensiones, pero desde el punto de vista académico esas tres pretensiones tendrán que hacerlo de forma alternativa y sino a medida que el proceso puede ir avanzando”. (Anexo N° 2)

“... las pretensiones objetivamente las tenemos que valorar, porque en el momento de presentar la demanda con el documento legalizado u original que establezca las obligaciones y derechos del arrendatario y el arrendador... “ (Anexo N°3)

“...acompañado a la demanda y de acuerdo a lo que está a las cláusulas establecidas en el contrato se puede determinar simultáneamente las pretensiones del arrendador de la devolución del bien inmueble, del cobro de alquileres y también la reparación, que generalmente a veces son contratos incompletos, por ello es necesario presentar otro tipo de demandas que se da también en la realidad. (Anexo N°3)

“Claro, el común denominador es que se van a tramitar por la vía monitoria. Sin embargo es determinante para que el abogado pueda hacer valer esta pretensión en relación al contrato firmado si en el contrato firmado se ha establecido con una claridad meridiana de que el arrendatario tiene que devolver las habitaciones de las mismas condiciones en que ha recibido ahí se está generando una obligación, obligación es de que debe devolver el inmueble en perfectas condiciones de habitabilidad ahí le genera una obligación de restituir el bien, previa reparación de la casa y lo otro es de que necesariamente todo contrato de arrendamiento, se establece una

cláusula a veces clara y a veces inconcreta donde se señala que el pago de alquileres implica determinadas obligaciones tanto para el que incumple como para el propietario, te explico un poco mejor, a veces se en este tipo de contrato, se pide una garantía, entonces el incumplimiento de pago de meses devengados se ejecuta con la garantía entregada entonces ahí se compensa la situación y obviamente este contrato es determinante para que se pueda subsumir la pretensión del demandante en una sola demanda, si fueran cláusulas que no estuviesen claras en el contrato, necesariamente deben tramitarse por la vía incidental, para probar cuál es el alcance de las obligaciones y derechos tanto del arrendatario como del arrendador”. (Anexo N° 8)

“Necesariamente presentar la demanda cumpliendo con el artículo 110 del código procesal civil”. (Anexo N°3)

“Lo ideal es realizar las tres pretensiones en una sola demanda, sin embargo, de acuerdo a la nueva estructura de la ley 439, un proceso de desalojo se tramita por la vía extraordinaria, y el pago de alquileres y la determinación de daños y perjuicios se determinan por la vía ordinaria. (Anexo N°5)

“En este tipo de demandas puede existir una pretensión principal y las secundarias por decir un ejemplo el pago de alquileres adeudados la refacción del ambiente que estás recuperando una pretensión principal y las demás son pretensiones secundarias que están conectas a la pretensión principal entonces sí podría darse.” (Anexo N°8)

Puede acumularse las pretensiones y tramitarse en forma conjunta pues están conectadas las pretensiones secundarias a la principal. (Anexo N° 8)

“... me parecería que puede haber posibilidad de plantear las tres pretensiones en una sola demanda, porque, por los principios que me has señalado celeridad, gratuidad, concentración...” (Anexo N°1)

En relación a si los principios procesales de celeridad, eventualidad y concentración, respaldan la posibilidad de tramitar los tres procesos en un único proceso monitorio el entrevistado señala que “Probablemente sí, en la medida que opere un cambio legislativo” (Anexo N°9).

Como podemos apreciar, el debate está abierto, pues es claro que ante un mismo hecho pueden surgir interpretaciones encontradas, por ello es importante fijar nuestra posición.

Compartimos completamente aquella perspectiva, que considera viable la acumulación de pretensiones, pues es la que permitiría una tutela judicial integral, eficaz y oportuna al arrendador.

Concluimos señalando que existen varias razones que sustentan esta posición, la primera, la afectación es al derecho propietario del arrendatario sea que ejerce personalmente o representado por una tercera persona, al uso y usufructo del bien arrendado en las condiciones estipuladas en el contrato establecido entre partes. Derecho propietario que será restituido en la medida en que pueda lograr el desalojo del inmueble, el pago de alquileres pendientes y daños ocasionados por el arrendador en su permanencia en el mismo.

Segundo, las tres pretensiones surgen de un solo hecho, el incumplimiento del arrendatario una vez vencido el plazo en arrendamiento en régimen de libre contratación. Y se relacionan con un mismo objeto, el inmueble arrendado en régimen de libre contratación.

Tercero. Por lo expuesto, existe una pretensión principal, el desalojo, pero relacionado estrechamente con dos pretensiones alternas, la presencia de alquileres pendientes de pago y daños en el inmueble. Lo que implica que solo se logra una restitución de sus derechos conculcados, si se logra la reposición de los tres derechos que emergen del mismo hecho y refieren al mismo objeto.

Cuarto. Al emerger del mismo hecho y referir al mismo objeto, la relación jurídica incorpora a las mismas partes involucradas en el logro de las tres pretensiones, el arrendador y el arrendatario.

4.4.3.2.2. Documentos pre constituidos.

El proceso monitorio que otorga la tutela jurídica al arrendador, debe considerar documentos pre constituido que acompañan a la demanda y que otorgan base sólida para la emisión de una sentencia inicial,

A continuación, señalamos las sugerencias que emergen de las opiniones vertidas por los entrevistados.

“... el proceso monitorio por esencia debe ser un proceso rápido fácil y debe haber en el proceso monitorio una certeza inicial del juez, como le vamos a dar esa certeza inicial para plantear esas tres pretensiones... Entonces los documentos deberían ser todos los documentos pre constituidos que tengamos en nuestro poder (Anexo N°1)

Contrato con las tres pretensiones. Es uno de los documentos reiterados en su importancia por todos los entrevistados, “... en caso del monitorio por desalojo puede ser oral o escrito. (Anexo N°1)

“Vayamos primero con la pretensión de desalojo, con las pretensiones de desalojo, nosotros tenemos acreditar el documento por el cual se tenga por establecido la relación contractual respecto

del bien, inmueble objeto del presente proceso acreditar, obviamente que ya se ha cumplido con la cláusula establecida en cuánto el período de duración del mismo y si hubiera una constitución en mora que podría ser una carta notariada eso en cuanto a la primera pretensión”. (Anexo N°2)

“...la parte demandante al momento de presentar su pretensión, debe acompañar el documento correspondiente original o tiene que estar debidamente legalizado por la autoridad competente” (Anexo N°3)

Acompaña a la demanda y de acuerdo a lo que está a las cláusulas establecidas en el contrato se puede determinar simultáneamente las pretensiones del arrendador de la devolución del bien inmueble, del cobro de alquileres y también la reparación, que generalmente a veces son contratos incompletos”. (Anexo N°3)

“Contrato de arrendamiento así se abre la demanda” (Anexo N°5)

“¿Qué documentos necesitas? Se necesita, necesariamente el documento en el que haya firmado las partes en el contrato de arrendamiento y las facturas. Eso sí. Claro siempre y cuando cumplan con el 110 de la ley 439. También esto último con relación al 377, ya que, cuando es un contrato verbal, entonces la prueba de la existencia del contrato es mediante la línea incidental ¿No? O sea que ha habido un contrato verbal entre ambas partes, ambas partes se reconocen “(Anexo N°6)

“...aunque los documentos constitutivos son los mismos, porque le decía el monitorio se justifica en la existencia de un documento que acredita la fundabilidad de la pretensión art.375 párrafo primero del código procesal civil, en relación 377 párrafo primero que dice

que a todo el monitorio hay que adjuntar un documento auténtico que acredite esta situación entonces sea que hablemos de un ejecutivo, sea que hablemos de un desalojo en la vía monitoria, va ser el mismo documento, solamente que los argumentos y los supuestos a ser invocados varían y como consecuencia de ello los efectos también”. (Anexo N°9)

“Eh, bueno, evidentemente, el contrato de arrendamiento es un contrato de naturaleza no formal, los únicos requisitos establecidos pues, el consentimiento, el objeto y la causa, no la formalidad, consiguientemente el contrato de arrendamiento, puede ser celebrado por escrito y también puede ser pactado de forma verbal...” (Anexo N°3)

· Se debe acreditar que existe el inmueble, al respecto se señala, “... la demanda de desalojo se deberá acreditar la existencia del bien inmueble, que este se encuentre debidamente identificado...”. (Anexo N°5)

Acreditar el derecho propietario, “...si es titular del predio obviamente le voy a pedir a esa persona que me acredite su derecho propietario como va a acreditar con su folio real su escritura pública planos y todo eso...”. (Anexo N°8)

“Cuando nosotros hacemos el cuestionamiento del acto postulatorio, el acto postulatorio se entiende, como la demanda formalizada como tal nosotros hacemos un filtro en relación a si cumplen con los supuestos de establecido en art, 110 del Código Procesal Civil”. (Anexo N°8)

Se debe establecer también, que “... quien solicita la demanda tenga la legitimación activa procesal, a que se refiere la legitimación

procesal que tenga el derecho de poder reclamar el pago del canon de arrendamiento o sea titular, con la salvedad que existen contratos de arrendamiento que pueden ser subrogados, eso que significa, que tú tienes un bien inmueble el cual me estás otorgando a mí para rentar una ferretería, pero en ese contrato me das la facultad de subarrendar, no necesito tu autorización porque tú ya me has dado la autorización, yo puedo subarrendar a una segunda o tercera persona...” (Anexo N°8)

- Acreditar que existe mora en los alquileres pendientes de pago, al respecto se señala lo siguiente.

“En relación al pago de alquileres se tendrá que establecer esto en función de una liquidación que se puede presentar de forma conjunta a la demanda, en la cual se establezca cuáles son los alquileres porque estén devengados, si existen algún talonario al respecto, adjuntar el talonario para constar solamente aquellos pagos que sí se han efectuado y de aquellos que no están obviamente serán los que se tengan que demostrar en el proceso, hoy en día no es requisito la emisión de una factura porque esto es competencia del servicio de impuestos nacionales ,entonces bastaría la acreditación con los recibos de pago salvando los derechos a la instancia administrativa , en este caso servicio de impuestos nacionales para que pueda ejercer las acciones que corresponda pero sería en otro proceso con otra naturaleza”. (Anexo N°2)

“... si en la demanda también me solicita que le paguen el canon de arrendamiento obviamente le solicitaré que me facilite el talonario de facturas o recibo de alquiler impagos, porque la simple mención que le debían dos o tres meses de arrendamiento no es suficiente para

que yo alegremente disponga que se deba cumplir esos cánones de arrendamiento...”. (Anexo N°8)

“...en un proceso monitorio, estos procesos son más rápidos, son más ágiles, se dicta directamente una sentencia, ¿Cuál es la prueba para la autoridad? El documento, en caso del desalojo el documento y las facturas en caso de alquileres pendientes de pago, eso es suficiente prueba para que el juez dicte, la sentencia correspondiente. (Anexo N°1)

Acreditar los daños en el inmueble, al respecto se señala lo siguiente:

“Para el tema de los daños y perjuicios en el tema de los daños y perjuicios tres son los elementos ¿Cuál es el hecho generador del daño? En este caso tendrán que ser que las personas, habiendo cumplido el término no proceden a desalojar desocupar y entregar el bien, nosotros acreditamos evidentemente con una carta notariada que va en relación con nuestra primera petición acreditaremos a través de cómo son cuestiones de hecho, se los puede filtrar con cualquier medio de prueba, puede ser la misma confesión , puede ser el tema de la inspección , la prueba testificada , la inspección que es importante para poder determinar que todavía la parte dominada se encuentra en posesión del bien. ¿Por qué? Los daños y perjuicios requieren un hecho generador, requiere además del hecho generador demostrar quien ha cometido ese hecho generador y finalmente como presupuesto la relación o el nexo de causalidad que a quien se le atribuye que es el que ha cometido el daño sea quien tenga que reparar, entonces nosotros tendremos una cuantía podemos señalar que tal vez aquí entra mucho la diferenciación entre lo que es un daño y es un perjuicio el

daño emergente y lucro cesante si nosotros hablamos de lucro cesante dentro de la especie de lo que son los daños y perjuicios, tendremos que acreditar pues futuros contratos que hubiéramos tenido que haber celebrado y que no sean celebrado justamente a raíz de que la parte demandada sigue en posesión del bien inmueble, eso en cuanto al lucro cesante, daño emergente que en raíz de la misma ocupación puede ser que se estén presentando deterioros dependerá mucho de la situación fáctica, lo que sí tenemos que tener claro que cuando nosotros acreditamos los hechos podemos acreditar por cualquier medio de prueba ,cuando nosotros hacemos referencia a relaciones jurídicas como tal esta se acredita sobre todo comprobado con notario”. (Anexo N°2)

“... si me pide en la pretensión que haga la refacción del medio ambiente, yo obviamente tengo que señalar o tengo que determinar cómo se encontraba el bien al momento del arrendamiento, por decir este es el bien, este espacio tú me estás arrendando y en el contrato de arrendamiento, tú me señalas de que yo estoy prohibido para modificar la estructura este ambiente, sin embargo yo hago caso omiso a lo que tú me has señalado, y que se yo le pongo tuberías y le hago poner algunos servicios en el cual estoy llegando a modificar la estructura del ambiente, entonces al momento de presentar la demanda, tu deberás demostrar que el ambiente es completamente diferente al ambiente que te estoy entregando, por lo tanto el demandado es el que debería de cubrir los gastos y costos en relación al estado en el que se encontraba al momento al arrendarse ...”. (Anexo N°8)

Concluimos que existe la posibilidad de considerar algunos documentos que son válidos para las tres pretensiones: Contrato de arrendamiento original o legalizado por autoridad competente. Documentos que acrediten la existencia

del inmueble. Acreditar la existencia de alquileres pendientes de pago mediante facturas o recibos impagos. Acreditar daños en el inmueble mediante un documento notariado que establezca las condiciones de entrega del inmueble y las condiciones de devolución del mismo.

El objeto material es único un inmueble en contrato de arrendamiento cuyo plazo venció, en régimen de libre contratación trátase de negocios, industrias, etc.

Así también las pretensiones no son contradictorias entre sí, existe una pretensión principal: el desalojo y dos pretensiones alternativas o secundarias, relacionadas con la pretensión principal, el pago de alquileres pendientes y arreglo de los daños ocasionados en el inmueble y considerando el objeto común que poseen, mientras permanece el arrendatario en el inmueble arrendado vulnerando los derechos del arrendador.

Finalmente señalan documentos preconstituidos para las tres pretensiones, que otorgan base sólida para la emisión por parte del juez tutelar de una sentencia inicial en un único proceso monitorio, otorgada en la tutela jurídica al arrendador cuyos derechos fueron vulnerados ante el incumplimiento del arrendatario una vez vencido el plazo.

Los procedimientos a cambiar en la presentación de una demanda de desalojo planteados por los señores jueces entrevistados, son manifestados como importantes en el marco de una propuesta de reforma, que permita la materialización de una tutela judicial integral, eficaz y oportuna al arrendador, pues tal y como se plantea actualmente el marco normativo en el Código Procesal Penal no es posible.

4.4.3.3. Sentencia inicial.

¿Es posible que el juez pueda dictar una sentencia inicial que permita la restitución de los derechos vulnerados del arrendador de manera integral, eficaz y oportuna? es la inquietud que busca la respuesta en las opiniones de los jueces emiten de acuerdo a su experiencia en otorgar tutela jurídica a arrendadores de inmuebles en régimen de libre contratación, cuyos derechos fueron vulnerados.

Existen entre los entrevistados, quienes opinan que si es posible una sola sentencia inicial a proveerse en un proceso monitorio que logre la tutela integral, eficaz y oportuna al arrendador de inmueble en régimen de libre contratación. Veamos a continuación algunas de las expresiones vertidas al respecto:

“... las pretensiones objetivamente las tenemos que valorar, porque en el momento de presentar la demanda con el documento legalizado u original que establezca las obligaciones y derechos del arrendatario y el arrendador, nosotros podríamos agotar con una sentencia inicial...” (Anexo N°3)

“Ahora como me estás planteando la pregunta, las tres pretensiones en un mismo proceso, si es que hubiera esa figura, si pues, en una sola sentencia inicial se dispondrá el desalojo la entrega del inmueble en cierto plazo, el pago de alquileres, la reparación de daños si es que ya se demostraría en cierto plazo, y el embargo de bienes a efectos de hacer cumplimiento”. (Anexo N°1)

“... Si es que se lo ha planteado como pretensión alternativa conjunta si, si no se lo ha hecho tendrá que mandárselo en la vida incidental en ejecución de sentencia”. (Anexo 3)

“El principio de celeridad y de impulso procesal está establecido en el artículo 1 de la Ley 439, rige en un proceso monitorio, estos procesos

son más rápidos, son más ágiles, se dicta directamente una sentencia ¿Cuál es la prueba para la autoridad? El documento, en caso de desalojo el documento y las facturas en caso de alquileres pendientes de pago, es suficiente prueba para que el juez dicte la sentencia correspondiente. Suponiendo el desalojo de esa persona ¿Por qué? Porque esa es esa prueba. Entonces el juez le da la veracidad de los hechos. Digamos ¿No? Es una prueba objetiva que el juez la ve. Bueno, dicta la correspondiente sentencia.”(Anexo N°6).

“ ... en los procesos de arrendamiento en libre contratación... estos tipos de procesos tienen características de un proceso monitorio, cual es la característica de un proceso monitorio, se trata como dice mono de un acto de pretensión principal en este caso de la recuperación de los ambientes, dentro este tipo de proceso como el Código Procesal señala, puede haber una pretensión principal, pero esta pretensión principal puede variar teniendo diferentes pretensiones accesorias, no se necesita iniciar un proceso para cada una de ellas, finalmente según la Ley 439, la sentencia que emane de ésta debe ser eficaz, de nada sirve una sentencia inerte que no llegue a satisfacer las pretensiones de la parte demandante...”(Anexo N°8)

“Si se puede, pero te reitero todo va depender de la demanda del acto postulatorio es la demanda que tú estás formulando, si tu solamente me estas pidiendo en el proceso monitorio desalojo en el régimen de libre contratación, entonces no puedo ir más allá de lo que tú me pides, solamente voy a desalojar, sacar a la persona por la fuerza pública. Pero sí en la demanda me pides aparte del desalojo, me pides que se pague el canon de arrendamiento, pues en este caso puedes incluso pedir medida cautelar.... Cuando haces la demanda de desalojo tu solicitas que yo como autoridad judicial logre el pago del canon de arrendamiento que te falta... me parece justificable y directamente disponer el embargo

y en ejecución de sentencia lo rematamos este bien, de alguna manera pueda satisfacer algo del canon de arrendamiento pendiente... “(Anexo N°8)

“... en primer lugar para el cobro de alquileres se tiene que acudir a un proceso monitorio ejecutivo, en el proceso monitorio ejecutivo al tratarse de un derecho insatisfecho, no contradictorio existen medidas cautelares, retención de cuentas, el embargo de los bienes del deudor consiguientemente es procedentes estas medidas cautelares, en el tema de los daños y perjuicios que se tiene que tramitar en un proceso ordinario, también es procedente al establecer la verosimilitud del derecho un embargo para el cobro de los mismos”.

“mucho depende la forma de redacción del contrato si el contrato tiene obligaciones y derechos establecidos con claridad en el cuerpo del contrato obviamente se puede dar en una con una sola pretensión, pero si no estuviese inserto no estuviera duda razonable, obviamente tiene que tramitarse por cuerda separada” (Anexo N°2)

“... en el caso del desalojo puede haber un embargo, pero no con la finalidad de cobrar si no con la finalidad de garantizar la ejecución de una sentencia o precautelar que terceros no sean perjudicados...” (Anexo N°7)

“... la misma medida cautelar ha sido invocada con un diferente uso y destino en los tres casos”. (Anexo N°7)

“... para el cobro de alquileres se tiene que acudir a un proceso monitorio ejecutivo, en el proceso monitorio ejecutivo al tratarse de un derecho insatisfecho, no contradictorio existe medidas cautelares, retención de cuentas, el embargo de los bienes del deudor, consiguientemente es procedente estas medidas cautelares, en el tema de los daños y

perjuicios que se tiene que tramitar en un proceso ordinario también es procedente al establecer la verosimilitud del derecho un embargo para el cobro de los mismos”. (Anexo N°10)

De acuerdo a los jueces entrevistados en relación a si la sentencia puede considerar el embargo de bienes hasta que se hacer efectiva las tres pretensiones, “Ahora como me estás planteando la pregunta, las tres pretensiones en un mismo proceso, si es que hubiera esa figura, si pues, en una sola sentencia inicial se dispondrá el desalojo, la entrega del inmueble en cierto plazo, el pago de alquileres, la reparación de daños si es que ya se demostraría en cierto plazo y el embargo de bienes a efecto de hacer cumplimiento.” (Anexo N°1)

“Si es que se lo ha planteado como pretensión alternativa conjunta si, si no se lo ha hecho tendrá que mandárselo en la vía incidental en ejecución de sentencia.” (Anexo N° 2)

“Mucho depende la forma de redacción del contrato, si el contrato tiene obligaciones y derechos establecidos con claridad en el cuerpo del contrato, obviamente se puede dar con una sola sentencia el embargo de bienes hasta la ejecución de las tres pretensiones, pero si no estuviese inserto, existiera duda razonable, obviamente tiene que tramitarse por cuerda separada”. (Anexo N27)

“Razonablemente si se podría disponer el embargo de bienes, hasta la ejecución de las tres pretensiones, pero la normativa ahora está diseñada en el sentido que el desalojo es por un monitorio diferente, el cobro de canon de alquiler por un proceso ejecutivo y el de daños por el ordinario.”(Anexo N°4)

Razonablemente sí, pero la ley no lo permite. (Anexo N°4)

De acuerdo con lo manifestado por los señores jueces entrevistados, nosotros consideramos que es posible que el juez emita una sentencia inicial que permita la tutela integral, eficaz y oportuna al arrendador.

Esta sentencia inicial está relacionada con la existencia de un solo hecho, refiere al mismo objeto, establece una relación contractual entre dos partes, la presentación de diversos documentos preconstituidos que acompañan a una demanda con las tres pretensiones, y puede plantear el embargo como medida cautelar hasta la ejecución de dicha sentencia.

4.4.3.4. Principios procesales.

El análisis nos permite establecer que el proceso monitorio como única vía a seguirse para la tutela judicial integral, eficaz y oportuna del arrendador es respaldada por los principios procesales vigentes actualmente en el código Procesal Civil, de celeridad, concentración y oportunidad, veamos a continuación algunas expresiones vertidas por los entrevistados.

La posibilidad de un proceso único, es asumida como lo “excelente” por el entrevistado, ya que respaldan esta posibilidad “... el principio de celeridad, concentración, no formalismo y demás principios...” (Anexo N°1)

“... me parecería que puede haber posibilidad de plantear las tres pretensiones en una sola demanda, porque, por los principios que me has señalado celeridad, gratuidad y concentración...” (Anexo N° 1)

“... me parece muy contrario a esos principios que hayan tres procesos sobre una misma cosa y eso vulnera a una persona aparte de recuperar el bien arrendado, después se le dificulte el dinero de los alquileres que no le han pagado y en suma por los daños que le han hecho en el inmueble...” (Anexo N°1).

Respaldan estos tres principios, además de otro principio que es el de dirección. Si unimos los cuatro principios facilitan que estos tres procesos se realicen en uno solo, se podría, pero la normativa no lo permite. (Anexo N°4).

“Plantear las tres pretensiones en un solo proceso, no sería contrario a esos principios, y lograría seguridad jurídica del demandante si hubiera la posibilidad de que se modifique sería excelente”. (Anexo N°1)

“Así es sí, si nosotros justamente lo que le decía inicialmente no, nosotros podemos plantear estas tres pretensiones, bajo el principio de eventualidad que así está regulado en el Código Procesal Civil”. (Anexo N°2)

“... las pretensiones objetivamente las tenemos que valorar, porque en el momento de presentar la demanda con el documento legalizado u original que establezca las obligaciones y derechos del arrendatario y el arrendador, nosotros podríamos agotar con una sentencia inicial...” (Anexo N°3)

“El principio de celeridad y de impulso procesal está establecido en la Ley 439 rige en un proceso monitorio...”. (Anexo N°6).

“Personalmente considero que bajo el principio de concentración quizás podría ser un procedimiento común...” (Anexo N°7)

“Claro que sí son principios que se encuentran en el Código Procesal Civil, que toda autoridad judicial tiene que considerar, si se pueden tramitar varias pretensiones, como te he dicho por el principio de concentración, si se presentan tres incidencias tranquilamente se la puede sacar para cada incidente una resolución, por el principio mismo

de economía procesal la relación de las pretensiones es igual, no hay que iniciar un proceso, dos, tres, cuatro procesos”. (Anexo N°8)

“Debería ser así no, la concentración, la celeridad y la eventualidad son principios procesales. Las pretensiones no tienen que ser contradictorias entre sí...” (Anexo N°10)

En relación a si los principios procesales de celeridad, eventualidad y concentración, respalden la posibilidad de tramitar los tres procesos en un único proceso monitorio el entrevistado señala que “Probablemente sí, en la medida que opere un cambio legislativo” (Anexo 9)

4.4.3.5. La tutela judicial efectiva.

Algunas consideraciones en relación a la tutela judicial efectiva rescatada de las opiniones vertidas por los entrevistados, que compartimos plenamente.

“Muchas veces como establece la ley, ¿no?, la conciliación muchas veces es lo más favorable. Antes de ingresar en un proceso y si digamos. ¿Quieres recuperar tu inmueble?, muy bien. También quiero que me paguen los alquileres muy bien. Te puedo pagar bien en tanto, digamos. Y la refacción, digamos, tal como está entregada, tú me tendrías que devolver, digamos. Eso ya fuerza en el contrato. Entonces muchas veces es lo más factible, incluso que haya una conciliación y puedan resolver ahí ¿no? iguales a la conciliación. Tiene calidad de cosa juzgada. Pero en los monitorios, no es obligatorio que asistan. Pero, tal como establece la Constitución Política del Estado, la cultura de paz. Entonces muchas veces la gente está más acostumbrada a juicios, procesos” (Anexo N°6).

“... un proceso monitorio, se trata de un acto de pretensión principal en este caso de la recuperación de los ambientes, dentro de este tipo de

proceso como el Código Procesal señala, puede haber una pretensión principal , pero esa pretensión principal puede tener diferentes pretensiones accesorias, no se necesita iniciar un proceso para cada una de ellas, finalmente según la Ley 439 la sentencia que emane de ésta debe ser eficaz, de nada sirve una sentencia inerte que no llegue a satisfacer las pretensiones de la parte demandante....”(Anexo N°8)

“... si usted revisa la parte de las pretensiones, usted va encontrar que nuestro legislador a previsto ya, es el juzgado que no tiene que cerrarse en el desarrollo exegético de la norma, sino que hoy en día bajo el modelo constitucional en el cual nos encontramos, tenemos todas estas normas intraconstitucionales, que tienen que ir a consagrar, tienen que ir a efectivizar ¿qué? Los derechos contenidos en la Constitución Política del Estado la tutela judicial efectiva, ¿que tutela judicial efectiva va tener uno que solamente se emite una sentencia de desalojo? ¿Dónde queda el pago de alquileres? , es otro proceso, otros honorarios, entonces ahí el juzgado no tiene que cerrarse...” (Anexo N°2).

“... en esto hace que los abogados estén adecuadamente formados, conozcan de estos principios, conozcan el alcance de estos principios, conozcan materia sustantiva y puedan fundamentar...” (Anexo N°2).

“... la tutela judicial efectiva no se materializa pues solamente con la emisión de la sentencia de desalojo, sino que ésta para que se pueda consagrar este derecho como tal involucra pues las tres pretensiones...” (Anexo N°2)

Como señalamos al inicio de la presente presentación, concordamos plenamente con las opiniones vertidas por los señores jueces entrevistados.

CAPÍTULO V. CONCLUSIONES, RECOMENDACIONES Y APORTE

5.1. CONCLUSIONES.

1° El concepto de tutela integral, eficaz y oportuna, permite una percepción global en la restitución del derecho propietario del arrendador de un inmueble en libre contratación, derecho que es vulnerado el momento en que se manifiesta un incumplimiento en la entrega de dicho inmueble una vez vencido el plazo establecido entre partes, que da origen a tres efectos:

- La detentación y ocupación física ilegal del inmueble.
- La existencia de alquileres pendientes de pago
- La existencia de daños en dicho inmueble ocasionados por el arrendatario durante su permanencia en el mismo, que no son propios del desgaste por uso.

Desde esta perspectiva, la posesión ilegal del inmueble se convierte en la pretensión principal, con la que guardan relación estrecha las pretensiones alternas como son, el pago de alquileres pendientes y daños en dicho inmueble ocasionados por el arrendatario mientras permanecía el inmueble en su posesión.

Por lo tanto, la restitución total de su derecho propietario, no se logra sino con la efectiva atención a las tres pretensiones.

2° Actualmente el Código Procesal Civil, determina una ruta procesal crítica para el arrendatario, que únicamente logra la recuperación de su bien inmueble a través de un proceso de desalojo contemplado normativamente, es decir tan solo uno de los efectos, los otros dos derechos conculcados no son restituidos por el mismo proceso que consigue únicamente sea desocupado el inmueble, por lo tanto no existe eficacia en la otorgación de la tutela jurídica, al contrario se manifiesta una inseguridad jurídica.

Según se manifiesta, en la práctica judicial, tan solo un 20% en el mejor de los casos, lograría una tutela eficaz en la restitución de su derecho propietario con el pago de alquileres devengados y reparación de daños a su inmueble, y un 80% solo se conforma con el desalojo.

Según experiencia de los entrevistados, se presenta la resignación y desaliento del arrendador en recuperar la totalidad de sus derechos conculcados, quien concluido el proceso de desalojo y obtenido la pretensión de devolución de su inmueble, por diversos factores entre ellos el primer proceso judicial de desalojo hasta lograr una sentencia definitiva que le otorga la devolución del bien arrendado, y ejecutar la mismas, experiencia que implica no solo asignación de tiempo o costos judiciales sino también psicológico y emocional, y el litigio mismo surgido en la relación contractual incumplida, entre ambas partes el arrendador en la búsqueda de la restitución del bien y el arrendatario anteponiendo recursos para permanecer en el mismo el mayor tiempo posible.

Esta experiencia se torna más compleja, y más crítica ante la posibilidad de volver a repetir consecutivamente con otros dos procesos vinculados al mismo hecho y con el mismo objeto de restituir el derecho integral del arrendatario, pero que una vez entregado el bien en el proceso de desalojo, queda poca expectativa de ser menos complicado que el primero, pues se trata de deudas pendientes de pago de un inmueble que ya se entregó en el proceso de desalojo y no se tiene conocimiento siquiera cual el nuevo domicilio del deudor, además en el caso de los daños ocasionados al inmueble y los bienes muebles que contiene el mismo, lo que incrementa el conflicto en el litigio entre ambas partes, la consecución de pruebas, tiempo y recursos económicos. Aniquilando la intención del arrendador afectado en su derecho de iniciar otros dos procesos contra el mismo arrendatario que se constituye en ex arrendatario, por lo que consiguientemente acude la deserción y obviamente

se manifiesta la ineficacia de la ley en el logro de la restitución del derecho propietario del arrendador.

3° La reforma de los procedimientos a criterio compartido con los jueces entrevistados lograría una tutela integral, eficaz y oportuna del arrendador, y sus características serían las siguientes:

Un proceso monitorio como única vía procesal a seguir en la restitución del derecho propietario del arrendador, asumiendo los principios procesales de celeridad, concentración y eventualidad.

La presentación de una demanda con las tres pretensiones, que implique el desarrollo de un proceso monitorio de desalojo de manera simultánea en la búsqueda de su logro.

Adjuntar junto a la demanda, documentación pre constituida que permita una sentencia inicial al juez responsable de la tutela judicial del arrendador.

Incorporar dentro la sentencia el embargo de bienes como medida cautelar hasta que se ejecute la misma.

5.2. RECOMENDACIONES.

De acuerdo a la investigación realizada, y la experiencia en la práctica judicial de quienes otorgan la tutela judicial a los arrendadores cuyos derechos se ven vulnerados por incumplimiento del arrendatario una vez vencido el plazo, surgen las siguientes.

1° La importancia de la incorporación de una perspectiva integral del proceso tutelar del arrendador, que permita una eficaz y oportuna restitución de sus derechos vulnerados.

2° La incorporación de cambios en los procedimientos actualmente existentes que permitan esta tutela integral eficaz y oportuna al arrendador, considerando fundamentalmente una complementación a los artículos 392 y 393 de la Sección III, del Código Procesal Civil.

3° La consideración de la propuesta de reforma que respalda la praxis judicial manifestada por los jueces entrevistados y que adjuntamos en el siguiente capítulo.

5.3. PROPUESTA.

La propuesta que resulta de la presente tesis, es la formulación de un proyecto de ley, que permita **un** solo proceso unitario de estructura monitoria que otorgue tutela judicial integral, eficaz y oportuna del arrendador, cuyos derechos han sido vulnerados por el incumplimiento del arrendatario una vez vencido el plazo en contratos de arrendamiento de inmuebles en régimen de libre contratación, que referimos a continuación.

PROYECTO DE LEY N°.....

LEY DE..... DE ABRIL DE 2021

.....

**“MODIFICACIÓN AL PROCESO DE DESALOJO DE LIBRE
CONTRATACIÓN DE LEY N° 439”**

**PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DEL ESTADO PLURINACIONAL DE
BOLIVIA**

.....

Por cuanto, la Asamblea Legislativa Plurinacional, ha sancionado la siguiente Ley:

LA ASAMBLEA LEGISLATIVA PLURINACIONAL,

DECRETA:

ARTÍCULO 1. (OBJETO). La presente Ley tiene por objeto modificar la Ley N° 439 de 19 de noviembre de 2013, Código Procesal Civil, con la finalidad de regular el proceso monitorio de desalojo en libre contratación regulando la detentación, ocupación, pago de alquileres y reparación del daño del inmueble resolviendo el conflicto entre arrendador y arrendatario dando una solución integral al conflicto.

ARTÍCULO 2. (Desalojo en Libre Contratación, alquileres adeudados y daños al bien).

Modificase el Artículo 392 Inc. I de la Ley N° 439 de 19 de noviembre de 2013, con el siguiente texto:

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

I. Este proceso tiene por finalidad el desalojo de inmuebles, sometidos al régimen de la libre contratación, que no constituyen vivienda, cuya tenencia se concedió en virtud de contrato de arrendamiento celebrado por escrito o verbalmente, brindando una solución integral al conflicto presentado para la restitución del inmueble, pago de alquileres adeudados y reparación de daños al bien si existieren al momento de la restitución.

II. El demandante deberá acreditar la entrega del inmueble arrendado al arrendatario, mediante acta notariada que establezca el estado y valoración económica del bien inmueble y de los bienes muebles que contengan para el caso de la reparación de daños y perjuicios”

ARTÍCULO 3. (Excepciones en ejecución de sentencia)

Agregase como parágrafo III al art. 394 el siguiente:

“III. En ejecución de sentencia solo se podrá interponer excepción de:

1. Entrega voluntaria y conformidad en la recepción bajo inventario judicial

2. Pago documentado total de la obligación adeudada”

ARTÍCULO 4. (RESOLUCIÓN Y CONTENIDO DE SENTENCIA INICIAL)

Se sustituye el art.395 inc. 5 por el siguiente:

“5. Desalojo, la devolución del bien, bajo alternativa de lanzamiento o desapoderamiento, según corresponda. En la misma sentencia inicial dispondrá el pago dentro del tercero día de dictada la sentencia y/o posterior a al a sentencia del canon de alquiler hasta la restitución del bien mediante depósito judicial, recibo o depósito bancario a cuenta del demandante debidamente acreditado.

En sentencia inicial se establecerá como medida precautoria que las partes se inhiban de realizar modificaciones en el bien, y el arrendatario mantenga el bien en las condiciones que le fue entregado hasta su restitución, bajo conminatoria de que en ejecución de sentencia en caso de existir daño o modificación se proceda a la reparación del mismo a costo del responsable. De igual forma se determinará el embargo de bienes y congelamiento de cuentas del deudor debidamente acreditado”

ARTÍCULO 5. (RECURSOS Y EJECUCIÓN)

Sustituyese el inciso IV del artículo 396 del Código de Procesal Civil y agregase el inciso V que dirán:

IV. Como medida precautoria o en ejecución de sentencia, a petición de parte, la autoridad judicial dispondrá la retención de fondos en cuentas bancarias del deudor y el embargo conforme a lo previsto en el art.416 inc. II de la presente ley con retención de los bienes muebles del arrendatario, indispensables para garantizar el pago de los alquileres devengados o por devengarse, y garantizar la reparación del bien para el caso de existir daño.

El embargo se efectiviza con la aprehensión de los bienes muebles con el auxilio de la fuerza pública, con excepción de los enumerados en el Artículo 318 del Código, pudiendo el demandante ser Nombrado depositario.

V. En ejecución de sentencia se tramitará en la vía incidental el cobro de alquileres y reparación de los daños establecidos en el inmueble al momento del desalojo, conforme el art. 342 del presente Código.”

ANEXOS

ANEXO N°1. TRANSCRIPCIÓN DE LA PRIMERA ENTREVISTA REALIZADA A JUECES EN ÁREA CIVIL Y COMERCIAL RELACIONADAS CON EL ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES EN RÉGIMEN DE LIBRE CONTRATACIÓN.

1. En su experiencia, ante el incumplimiento de un arrendatario de inmueble en régimen de libre contratación, ¿es verdad que el arrendador, debe iniciar tres procesos para recuperar sus derechos vulnerados? ¿Un proceso de desalojo, un proceso para recuperar alquileres pendientes de pago y un proceso para el cobro de daños producidos en el inmueble?

R.- Como lo establece el Código Procesal de Civil, ante el incumplimiento del arrendatario en el régimen libre de contratación, cuando no se trata de un bien destinado a viviendas, puede ser tienda, clínica, una oficina , se acude a la vía del proceso monitorio, esto para proceder al desalojo, esta es la pretensión y es lo que se busca con el proceso monitorio.

El Código Procesal Civil, establece que el pago de los alquileres devengados se hace por la vía ejecutiva, es también proceso monitorio.

Ahora referente a los daños que se puede haber ocasionar en el inmueble, eso también va por otra vía que no es el ejecutivo y no es el monitorio, en este caso debería acudir a la vía del Proceso ordinario, bueno como está redactado en el Código Procesal Civil, son distintas pretensiones y para hacer efectivo el derecho en cada una de esas pretensiones son distintas vías.

2. En su experiencia, ¿actualmente cuánto tiempo duran aproximadamente los siguientes procesos en todas sus instancias de ejecución?

R.- El proceso de desalojo una vez planteado el juez, tiene cinco días para emitir sentencia inicial, siempre hay un poco de retraso, pero le pondremos cinco días, luego la citación, el Código establece que debe ser practicada dentro del plazo de treinta días más. Y para plantear excepciones en un proceso monitorio diez días a partir de la citación, hay a que poner diez días más, si es que no plantean excepciones, estaríamos hablando de dos meses para tener una sentencia ejecutoria en un proceso monitorio.

Proceso ejecutivo de pago de alquileres pendientes, lo mismo para la otra pretensión, se plantea demanda, el juez lo admite, bueno lo puede observar tres días, pero una vez que supera las observaciones emite la sentencia inicial en cinco días, citación treinta días y diez días más para excepciones, igual unos dos meses. Y para ya hablar de una sentencia ejecutoriada y pasa a la fase de la ejecución, ahora la ejecución, depende, porque es la parte demandante, el interesado, que impulsa la ejecución. En el proceso ejecutivo entra en embargo de bienes y luego a remates, he visto casos donde se ha ejecutado muy rápido, y he visto casos en los que se ha tardado mucho en la ejecución e incluso han sido años en la ejecución de la sentencia.

Proceso ordinario de reparación de daños en el inmueble, el proceso ordinario tiene otro trámite igual, la admisión de la demanda cinco días, la citación para que responda el demandado treinta días más, el demandado responde, opone excepciones en ese plazo, se señala audiencia única en el plazo de cinco días dice el Código, pero la realidad es que es un poco más, una vez que se establece la audiencia preliminar.

Se lleva la audiencia preliminar, entonces hay que diligenciar medios probatorios, hay varios medios probatorios si es inspección judicial, si hay peritajes puede tomar tiempo, más de un mes no sería, después la audiencia complementaria y luego la sentencia, yo diría unos tres meses para que acabe un proceso ordinario conforme dice el código, pero tarda un poco más.

3. En su experiencia concluido el proceso de desalojo que cantidad de arrendadores aproximadamente desisten en instaurar otro proceso para el cobro de alquileres pendientes adeudados? ¿Cuáles son las razones?

R.- Te voy a hablar de mi juzgado, en mi juzgado la mayoría de los procesos son ejecutivos, monitores y preliminares.

Tenemos tres procesos de desalojo, los tres procesos de desalojo han concluido y en los tres procesos han planteado también proceso ejecutivo de cobro de alquileres, en mi juzgado estaríamos hablando de 100% de procesos, los tres procesos concluidos en el monitorio de desalojo y esos tres procesos posteriormente han planteado el proceso ejecutivo de cobro de alquileres.

En otros juzgados, a lo que he visto de diez casos que plantean el desalojo, te plantearán posteriormente unos tres el ejecutivo, como te decía la mayoría se conforma con recuperar el bien y lo deja.

Todo el tiempo que he estado aquí, ya te he dicho antes ¿cuántos caen al ejecutivo después del desalojo? menos de la mitad, no he visto ninguno que haya ido por la reparación de bienes, no he visto que han formalizado una demanda sobre reparación de daños.

4. ¿Al ser la pretensión principal la restitución del bien inmueble, las otras pretensiones (Pago alquileres en libre contratación, reparación de daños en el inmueble arrendado) pueden acumularse y tramitarse conjuntamente o resolverse en ejecución de sentencia en la vía incidental?

R.- Bueno, como te he respondido en el anterior punto, para cada una de las pretensiones, primero desalojó por falta de pago, después el cobro de alquileres y después los posibles daños que se hayan ocasionados en el bien,

como está en el Código, son tres pretensiones que se tramitan por diferentes vías.

Ahora en mi opinión a mí me parecería excelente, ya que el objeto es único que se desaloje, se cobre los alquileres y se reparen los daños, y se realice en un solo proceso, por el principio de celeridad, concentración, no formalismo y demás principios.

No sé si existe jurisprudencia, no sé si existe legislación comparada en otros países, si se tramita así, pero por el momento en Bolivia de esa forma está estructurado.

5. ¿Cuál es su opinión de que una sola demanda podría incorporar las tres pretensiones (desalojo, pago de alquileres y determinación de daños y perjuicios) para los contratos de arrendamiento en libre contratación, ya que pertenecen a una misma materia y no son contrarias entre sí?

R.- Posiblemente sí, todo viene de un solo hecho, las tres pretensiones que me dices de un solo hecho la restitución del bien tiene el proceso de desalojo, el pago de alquileres devengados por la vía ejecutiva, la existencia de daños en el inmueble tiene sus propios medios de defensa, entonces no se puede por la misma vía, por una única vía, El Código establece claramente tres diferentes vías.

Pero como me preguntas en mi opinión me parecería excelente que sean las tres pretensiones por una misma vía, porque muchas veces se ha dado el caso de que plantean el desalojo y el inquilino ya ha planteado medios de defensa, ya se ha hecho largo y tedioso el proceso hasta obtener el desalojo. Una vez que recuperan el bien, muchos de los dueños de casa se conforman con eso y no quieren pasar por la misma situación para el cobro de los alquileres devengados, ya sería otra demanda notificar con otra demanda y el mismo inquilino otra vez plantea medios de defensa y otro proceso tedioso. En la

mayoría que he visto en el juzgado y en otros juzgados lo dejan, llegan a recuperar el inmueble y ya no plantean un proceso ejecutivo de cobro de dinero menos de reparación de daños en el inmueble.

6. ¿En su opinión, de ser posible lo señalado, con el contrato de arrendamiento vencido, que otros documentos podrían constituir requisito para que la demanda sea aceptada con las tres pretensiones?

R.- En caso de que hubiera esa figura, de que se pudiera plantear las tres pretensiones en un documento.

El proceso monitorio por esencia debe ser un proceso rápido fácil y debe haber en el proceso monitorio una certeza inicial del juez.

Cómo le vamos a dar esa certeza inicial para plantear esas tres pretensiones, en el proceso monitorio de desalojo el documento puede ser verbal no hay necesidad de presentar el documento escrito.

Ahora respecto al pago de alquileres, se debe acreditar que la deuda existe en este caso se tiene que presentar recibos o incluso facturas de alquileres impagos.

En el caso de daños, tendríamos que presentar un acta notariada de verificativo del inmueble en qué condiciones se está entregando al principio, y en qué condiciones se está entregando al final.

Entonces los documentos deberían ser todos los documentos pre constituidos que tengamos en nuestro poder

7. ¿La sentencia inicial podría disponer el embargo de bienes y mandar se lleve adelante la ejecución hasta hacerse efectiva la entrega del bien, el pago de los alquileres pendientes y los costos de refacción de los daños ocasionado en el inmueble arrendado?

R. - En este caso en el proceso monitorio cuando se trata de desalojo la sentencia solo puede disponer que se entregue el bien inmueble, que se desocupe en determinado plazo, de acuerdo al uso que se esté dando al bien inmueble. Ahora si se trata de proceso ejecutivo, el proceso ejecutivo dispone que se pague la obligación, en este caso los alquileres devengados y en el proceso ejecutivo, se puede disponer el embargo de los bienes del ejecutado. Ahora dentro del proceso de daños por la vía ordinaria, también se puede pedir otro tipo de medidas cautelares.

Ahora como me estás planteando la pregunta, las tres pretensiones en un mismo proceso, si es que hubiera esa figura, si pues, en una sola sentencia inicial se dispondrá el desalojo o sea la entrega del inmueble en cierto plazo, el pago de alquileres, la reparación de daños, y el embargo de bienes a efectos de hacer cumplimiento.

8. ¿En su opinión los principios procesales de celeridad, eventualidad y concentración respaldan la posibilidad de tramitar los tres procesos en un único proceso monitorio?

R.- Sí, ya me había puesto a pensar en eso, me parece que puede haber posibilidad de plantear las tres pretensiones en una sola demanda, por los principios que me has señalado celeridad, gratuidad, concentración, por eso te digo es muy buen tema de investigación, incluso no sé si hay legislación comparada o en otros países donde se haga todas estas pretensiones en una sola.

Porque me parece muy contrario a esos principios, que haya tres pretensiones sobre una misma cosa, eso vulnera a una persona aparte de recuperar el bien que es de su propiedad, después se le dificulte el dinero de los alquileres que no le han pagado y en suma por los daños que le han hecho en el inmueble. Plantear las tres pretensiones en un solo proceso no sería contrario a esos

principios, y lograría seguridad jurídica del demandante si hubiera la posibilidad de que se modifique sería excelente.

Muchas gracias por su participación.

Nombre y apellido del entrevistador: Nelsy Paola Mamani Patty.

Nombre y apellido del entrevistado: Wilson Saravia.

Nº de Juzgado Público Civil y Comercial. Nº19

Tribunal Departamental de Justicia de La Paz

Fecha. 7 de diciembre

La Paz - Bolivia.

ANEXO N°2. TRANSCRIPCIÓN DE LA SEGUNDA ENTREVISTA REALIZADA A JUECES EN ÁREA CIVIL Y COMERCIAL RELACIONADAS CON EL ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES EN RÉGIMEN DE LIBRE CONTRATACIÓN.

1. Buenas tardes Señor Juez, en su experiencia, ante el incumplimiento de un arrendatario de inmueble en régimen de libre contratación una vez vencido el plazo, ¿es verdad que el arrendador debe iniciar tres procesos para recuperar sus derechos vulnerados?

R.- Muy buenas tardes evidentemente, la que responde a esta entrevista es la Doctora Nilda Ortiz Arancibia, Juez Público Civil y Comercial Segundo de la ciudad de La Paz.

En el tiempo que tengo funciones a cargo de este despacho judicial, no he tenido ese tipo de procesos en los cuales se lo tenga que tramitar de un bien inmueble, sujeto a libre contratación.

2. En su experiencia, actualmente ¿cuánto tiempo duran aproximadamente los tres procesos?

R.- Mire, procesos de desalojo como le decía al inicio, este juzgado no tiene, en cuanto a los procesos ejecutivos por pago de alquileres pendientes, puedo estimar que dado la naturaleza del proceso esto tenga una duración de seis meses.

En cuanto a un procesos de daños en el inmueble .esto no tendría que durar más allá de los seis meses, es un estimado, porque hoy en día en el proceso ordinario, nosotros tenemos pues delimitado los plazos procesales para convocar a una audiencia preliminar y convocar a una audiencia complementaria, y estos plazos no se pueden prorrogar, a no ser los casos establecidos por ley, entonces dada la naturaleza, contando treinta días de la

demanda, treinta días de una contestación, hablamos de dos meses solamente. En la etapa postulatoria podemos hablar de una producción de pruebas de un tercer mes si existiera prueba a diligenciar, fuera de escritorio podemos hablar exagerando, veinte días más, que podíamos ir sumando quince días para la convocatoria de una audiencia complementaria, estaríamos hablando de cuatro meses dos meses es suficiente para la ejecución de procesos, estaríamos hablando en total de seis meses

3. Actualmente, ¿concluido el proceso de desalojo que cantidad de arrendadores aproximadamente desisten en instaurar los otros dos procesos?

R. - En este punto no podría responder, no lo sé, depende de la parte.

4. ¿Al ser la pretensión principal la restitución del bien inmueble, las otras pretensiones pueden acumularse y tramitarse conjuntamente o resolverse en ejecución de sentencia en la vía incidental?

R.- Claro que si, hoy en día el Código Procesal Civil, establece que a tiempo de presentar una demanda esta puede contener una pretensión principal, pero como también pretensiones alternativas, el requisito para la procedencia de las mismas es que guardan relación con el objeto.

En este caso si nosotros mandamos el desalojo, como tal, es evidente que este desalojo conlleva, un pago de alquileres que podría liquidar en la vía incidental, y la reparación de los daños del inmueble arrendado, en este caso habrá que calificar a qué daño, si es un daño material en el bien inmueble como tal, de ser así, necesariamente por la naturaleza de la pretensión tendrá que ser objeto de otro proceso, pero si el daño está en función de un dinero o un determinado monto de interés que pueda generar el mismo tranquilamente se lo puede resolver en la vía incidental, el requisito para que estas pretensiones conjuntas pueden proceder es en la medida de que tengan

relación con la pretensión principal, Pago de alquileres y desalojo como tal puede tramitarse en la vía incidental, mucho depende de cómo se formula la demanda con pretensiones alternativas.

5. ¿Cuál es su opinión de que una sola demanda podría incorporar las tres pretensiones, para los contratos de arrendamiento en libre contratación?

R.- Como le he señalado, a criterio de la suscrita, no habría ninguna razón, para que no se disponga la procedencia de estas tres pretensiones de forma alternativa, considerando el objeto común que tienen las mismas.

El juzgador lo que tiene que buscar más allá de la alusión de una determinación positiva o negativa de acuerdo a la pretensión invocada, es la tutela judicial efectiva y la tutela judicial efectiva no se materializa pues, solamente con la emisión de la sentencia de desalojo, sino que para que se pueda consagrar este derecho como tal involucra, estas tres pretensiones, pero desde el punto de vista académico, esas tres pretensiones tendrán que hacerlo de forma alternativa y sino a medida que el proceso puede ir avanzando.

6. ¿En su opinión, de ser posible lo señalado, con el contrato de arrendamiento vencido, que otros documentos podrían constituir requisito para que la demanda sea aceptada con las tres pretensiones?

R.- Perfecto muy bien, Vayamos primero con la pretensión de desalojo, con las pretensiones de desalojo, nosotros tenemos acreditar el documento por el cual se tenga por establecido la relación contractual respecto del bien inmueble, objeto del presente proceso, acreditar, obviamente que ya se ha cumplido con la cláusula establecida en cuánto el período de duración del mismo, y si hubiera una constitución en mora, podría ser una carta notariada. En relación al pago de alquileres, se tendrá que establecer esto en función de

una liquidación, que se puede presentar de forma conjunta a la demanda, en la cual se establezca cuáles son los alquileres que estén devengados, si existen algún talonario al respecto, adjuntar el talonario para constar solamente aquellos pagos que sí se han efectuado, y de aquellos que no están obviamente serán los que se tengan que demostrar en el proceso.

Hoy en día no es requisito la emisión de una factura, porque esto es competencia del Servicio de Impuestos Nacionales entonces bastaría la acreditación con los recibos de pago salvando los derechos a la instancia administrativa, en este caso Servicio de Impuestos Nacionales, para que pueda ejercer las acciones que corresponda, pero sería en otro proceso con otra naturaleza.

Para el tema de los daños y perjuicios en el tema de los daños y perjuicios tres son los elementos, ¿Cuál es el hecho generador del daño?, en este caso tendrá que ser que las personas que, habiendo cumplido el término, no proceden a desalojar, desocupar y entregar el bien. cómo es cuestión de hecho, se los puede filtrar con cualquier medio de prueba, puede ser la misma confesión, puede ser el tema de la inspección, la prueba testificada , la inspección que es importante para poder determinar que todavía la parte dominada se encuentra en posesión del bien. Los daños y perjuicios requieren un hecho generador, requiere además del hecho generador demostrar quien ha cometido ese hecho generador, y finalmente como presupuesto, la relación o el nexo de causalidad, a quien se le atribuye que es el que ha cometido el daño, sea quien tenga que reparar, entonces nosotros tendremos una cuantía, podemos señalar que aquí entra la diferenciación entre lo que es un daño y es un perjuicio el daño emergente y lucro cesante, si nosotros hablamos de lucro cesante dentro de la especie de lo que son los daños y perjuicios, tendremos que acreditar pues futuros contratos que hubiéramos tenido que haber celebrado y que no sean celebrado justamente a raíz de que la parte

demandada sigue en posesión del bien inmueble, eso en cuanto al lucro cesante.

Daño emergente que, en raíz de la misma ocupación, puede ser que se estén presentando deterioros, dependerá mucho de la situación fáctica, lo que sí tenemos que tener claro que cuando nosotros acreditamos los hechos podemos acreditar por cualquier medio de prueba cuando nosotros hacemos referencia a relaciones jurídicas como tal esta se acredita sobre todo comprobando con notario.

7. ¿La sentencia inicial podría disponer el embargo de bienes y mandar se lleve adelante la ejecución hasta hacerse efectiva las tres pretensiones?

R.- Si es que se lo ha planteado como pretensión alternativa conjunta si, si no se lo ha hecho tendrá que mandárselo en la vía incidental en ejecución de sentencia.

8. ¿En su opinión los principios procesales de celeridad, eventualidad y concentración respaldan la posibilidad de tramitar los tres procesos en un único proceso monitorio?

R.- Así es sí, si nosotros justamente lo que le decía inicialmente, nosotros podemos plantear estas tres pretensiones, bajo el principio de eventualidad, que así está regulado en el código procesal civil, usted revisa la parte de las pretensiones, usted va encontrar que nuestro legislador a previsto, es el juzgado que no tiene que cerrarse en el desarrollo exegético de la norma. Hoy en día bajo el modelo constitucional en el cual nos encontramos, tenemos que ir a consagrar, tienen que ir a efectivizar ¿qué?, los derechos contenidos en la Constitución Política del Estado

¿Que tutela judicial efectiva va tener uno, si solamente se emite una sentencia de desalojo?, ¿dónde queda el pago de alquileres?, es otro proceso, otros honorarios.

Pero también los abogados estén adecuadamente formados ,conozcan de estos principios ,conozcan el alcance de estos principios ,conozcan materia sustantiva y puedan fundamentar , porque si los mismos abogados lastimosamente por la práctica que ellos ejercen a ellos les conviene tramitar tres procesos por que reciben honorarios profesionales en tres procesos y son pocos los abogados con una formación con ética con ese compromiso de servicio a la sociedad que van indicarle a su cliente que es un solo proceso .

Muchas gracias por su participación.

Nombre y apellido del entrevistador: Cristian Rodrigo Zeballos

Nombre y apellido del entrevistado: Dra. Nilda Ortiz Arancibia

N° de Juzgado Público Civil y Comercial: 2do

Tribunal de Justicia Departamental de La Paz

Lugar: Edificio Yeny. Piso 4°

Fecha: 7 de diciembre del 2020

ANEXO N°3. TRANSCRIPCIÓN DE LA TERCERA ENTREVISTA REALIZADA A JUECES EN ÁREA CIVIL Y COMERCIAL RELACIONADAS CON EL ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES EN RÉGIMEN DE LIBRE CONTRATACIÓN.

1. En su experiencia, ante el incumplimiento de un arrendatario de inmueble en régimen de libre contratación, es verdad que el arrendatario debe iniciar tres procesos para recuperar sus derechos vulnerados.

R.- Bueno en definitiva este tipo de situaciones que se presentan en la vida cotidiana, a través de la vía monitoria, en relación al régimen de libre contratación y desalojo, es un proceso que podría sustanciarse al ser presentado por la parte y obviamente con las tres alternativas desalojo, alquileres pendientes y daños en el inmueble.

2. En su experiencia, ¿cuánto tiempo duran aproximadamente los procesos?, por ejemplo, de: desalojo, proceso de ejecutivo de pago de alquileres pendientes, proceso ordinario de reparación de daños en el inmueble

R.- Estos procesos por su naturaleza son procesos sumarísimos, por eso son en la vía monitoria, nosotros debemos darle celeridad, las pretensiones objetivamente las tenemos que valorar, porque en el momento de presentar la demanda con el documento legalizado u original que establezca las obligaciones y derechos del arrendatario y el arrendador, nosotros podríamos agotar con una sentencia inicial, sin conocimiento del demandado, obviamente al demandado no se les restringe sus derechos porque ellos pueden, en ejecución de sentencia pueden acudir a la vía ordinaria para poder plantear excepciones, y otras alternativas que le franquea la ley.

3. ¿También en su experiencia una vez que el proceso de desalojo termina, qué cantidad de arrendadores aproximadamente desisten en instaurar otro proceso de alquileres pendientes adeudados y por qué razón?

R:- Generalmente en este tipo de procesos el interés de la persona que pretende o que demanda simplemente recuperar la posesión de su inmueble, es lo que más les interesa, entonces a veces postergan por la posibilidad de poder probar exactamente cuánto es el monto devengado por concepto de alquileres, se conforman con la devolución del inmueble y abandonan en más de los casos los procesos, hay contados casos que continúan hasta el final.

Obviamente todo proceso implica el resarcimiento de daños y perjuicios que también puede ser demandado por la parte afectada, pero como te digo el mayor interés de la parte es recuperar la posesión del inmueble y ya no vuelve más al juzgado y son casos abandonados.

4.- Al ser la pretensión principal la restitución del bien inmueble, por ejemplo, pago de alquileres, reparación de daños ¿pueden acumularse o tramitarse conjuntamente o resolverse en ejecución de Sentencia en la vía incidental?

R. Necesariamente de este tipo de procesos, se tiene que cumplir lo previsto en el artículo 110 del Código Procesal Civil, la parte demandante al momento de presentar su pretensión, debe acompañar el documento correspondiente original o tiene que estar debidamente legalizado por la autoridad competente.

Pero en la vida cotidiana se da a veces, que no siempre está en un contrato firmado, sino que deviene de una aplicación de un contrato verbal, donde se entrega el bien, éste debe seguir un proceso previo que tiene que ser tramitado por la vía incidental para demostrar la existencia del contrato y su incumplimiento, así lo establece el artículo 377 parágrafo 1 en los casos de

desalojos, la resolución de contrato corresponde una intimación previa para cumplir el contrato o desalojar el bien, según el caso para eso nosotros le otorgamos el plazo de 10 días.

Obviamente en este tipo de demandas, lo que se valora es el documento que sí ha dado origen a la relación contractual entre el arrendatario y el arrendador, que tiene que ser necesariamente probado y acompaña a la demanda.

De acuerdo a lo que está en las cláusulas establecidas en el contrato se puede determinar simultáneamente las pretensiones del arrendador de la devolución del bien inmueble, del cobro de alquileres y también la reparación, generalmente son contratos incompletos.

5.Cuál es su opinión de que una sola demanda podría incorporar las tres pretensiones, o sea, desalojo de pago de alquileres determinación de daños en el inmueble arrendado, para los contratos de arrendamiento en libre contratación, ya que pertenecen a una misma materia y no son contrarias entre sí

R.- Claro, el común denominador es que se van a tramitar por la vía monitoria, sin embargo es determinante para que el abogado pueda hacer valer esta pretensión, en relación al contrato firmado, si en el contrato firmado se ha establecido con una claridad meridiana de que el arrendatario tiene que devolver las habitaciones de las mismas condiciones en que ha recibido, ahí se está generando una obligación, obligación de que debe devolver el inmueble en perfectas condiciones de habitabilidad, ahí le genera una obligación de restituir el bien, previa reparación de la casa.

Así también, todo contrato de arrendamiento, establece una cláusula a veces clara y a veces inconcreta, donde se señala que el pago de alquileres implica determinadas obligaciones tanto para el que incumple como para el propietario, te explico un poco mejor, a veces en este tipo de contrato, se pide

una garantía, entonces el incumplimiento de pago de meses devengados se ejecuta con la garantía entregada entonces ahí se compensa la situación y obviamente este contrato es determinante para que se pueda subsumir la pretensión del demandante en una sola demanda.

Si fueran cláusulas que no estuviesen claras en el contrato, necesariamente deben tramitarse por la vía incidental, para probar cuál es el alcance de las obligaciones y derechos tanto del arrendatario como del arrendador.

6. En su opinión, de ser posible lo señalado en el contrato de arrendamientos vencidos ¿qué otros documentos podrían constituir un requisito para que la demanda sea aceptada con las tres pretensiones?

R.- Necesariamente al presentar la demanda cumpliendo con el artículo 110 del código procesal civil, debe acompañar el documento que sea original, legalizado por autoridad competente, donde se establece las obligaciones y derechos entre el arrendatario y el arrendador, en caso de no existir, en caso de que sea un contrato de carácter verbal, ellos deben tramitar previamente por la vía incidental con el objetivo de demostrar la existencia del contrato y su incumplimiento. A mayor ahondamiento, podrías revisar el artículo 377 párrafo 1 del código procesal civil.

7. ¿La sentencia inicial podría disponer el embargo de bienes y que se lleve adelante la ejecución hasta hacerse efectiva la entrega del bien, el pago de los alquileres pendientes y los costos de refacción de los daños ocasionados en el inmueble arrendado?

R.- Sí esto está relacionado con la anterior pregunta que realizamos ¿no? Mucho depende la forma de redacción del contrato, si el contrato tiene obligaciones y derechos establecidos con claridad, obviamente se puede dar en una sola sentencia, el embargo de bienes hasta la ejecución de las tres

pretensiones, pero si no estuviese inserto, si existe la duda razonable, obviamente tiene que tramitarse por cuerda separada.

8. En su opinión, los principios procesales de celeridad, eventualidad y concentración respaldan la posibilidad de tramitar los procesos, un único proceso monitorio, ¿o sea los tres en uno solo?

R.- Como te decía mucho depende del tipo de documento que van a presentar, si el documento tiene una redacción efectiva, real, donde se establece con claridad obligaciones y derechos es posible hacer esta tramitación, el Código no nos prohíbe, sólo cuando no se puede probar alguna pretensión de alguna de las partes necesariamente tiene que ser tramitado por la vía incidental para demostrar la existencia de la pretensión que están solicitando.

Bueno doctor muchas gracias por su atención, eso es todo.

Hasta luego.

Nombre y apellido del entrevistador: Nelsy Paola Mamani Patty.

Nombre y apellido del entrevistado: Dr. Alfredo Rojas Limache.

Nº de Juzgado Público Civil y Comercial N°9.

Tribunal Departamental de Justicia de La Paz

Fecha: 8 de diciembre del 2020.

ANEXO N°4. TRANSCRIPCIÓN DE LA CUARTA ENTREVISTA REALIZADA A JUECES EN ÁREA CIVIL Y COMERCIAL RELACIONADAS CON EL ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES EN RÉGIMEN DE LIBRE CONTRATACIÓN.

1. En su experiencia, ante el incumplimiento de un arrendatario de inmueble en régimen de libre contratación, ¿es verdad que el arrendador debe iniciar tres procesos para recuperar sus derechos vulnerados? Un proceso de desalojo, ¿un proceso para recuperar alquileres pendientes de pago y un proceso para el cobro de daños producidos en el inmueble?

R.- Sí, se pueden iniciar los tres por separado simultáneamente.

2. En su experiencia, actualmente cuanto tiempo duran aproximadamente los siguientes procesos en todas sus instancias de ejecución: Proceso de desalojo, Proceso ejecutivo de pago de alquileres pendientes, Proceso ordinario de reparación de daños en el inmueble.

R.- Exceptuando el proceso ordinario los otros dos procesos normalmente se llevan a cabo de manera rápida sin embargo depende de las partes, si ponen incidentes excepciones, tardan un poco. En desalojo y pago de proceso ejecutivo normalmente tardan seis meses hasta ejecutar se estima un año. También la reposición de daños en el inmueble es variable en el tiempo.

3. En su experiencia concluido el proceso de desalojo que cantidad de arrendadores aproximadamente desisten en instaurar otro proceso para el cobro de alquileres pendientes adeudados? ¿Cuáles son las razones?

R.-- El costo de los procesos, los honorarios del abogado, las diligencias, costos de desalojo etc. A veces no encuentran bienes donde ejecutar, un proceso conlleva gastos y no les conviene por eso desisten. Cuando hay

bienes de por medio inmediatamente inician medidas cautelares para recuperar cánones de alquiler, sobre todo en procesos de libre contratación. En este último caso frecuentan ser empresas mayormente tienen patrimonio a tomar en cuenta.

En ocasión en que se instauró daños y perjuicios dentro del mismo proceso de desalojo, pero en ejecución y sentencia, fue denegado.

4. ¿Al ser la pretensión principal la restitución del bien inmueble, las otras pretensiones, (Pago alquileres en libre contratación, reparación de daños en el inmueble arrendado) pueden acumularse y tramitarse conjuntamente o resolverse en ejecución de sentencia en la vía incidental?

R.- No se puede en ninguno de los dos casos, la ley ha previsto distintos procedimientos para cada uno de ellos. Se debe llevar a cabo por separado.

5. ¿Cuál es su opinión de que una sola demanda podría incorporar las tres pretensiones (desalojo, pago de alquileres y determinación de daños y perjuicios) para los contratos de arrendamiento en libre contratación, ya que pertenecen a una misma materia y no son contrarias entre sí?

R.- Actualmente la ley procesal civil está diseñada en sentido de que el desalojo debe ir separado, arrendamiento en proceso ejecutivo y el de daños en ordinaria.

6. ¿En su opinión, de ser posible lo señalado, con el contrato de arrendamiento vencido, que otros documentos podrían constituir requisito para que la demanda sea aceptada con las tres pretensiones?

R.- En daños y perjuicios, la cláusula penal es más fácil de digitar. En caso contrario se debería ir por lo ordinario.

7. ¿La sentencia inicial podría disponer el embargo de bienes y mandar se lleve adelante la ejecución hasta hacerse efectiva la entrega del bien, el pago de los alquileres pendientes y los costos de refacción de los daños ocasionado en el inmueble arrendado?

R.- Razonablemente si se podría, disponer el embargo de bienes hasta la ejecución de las tres pretensiones, pero la normativa ahora está diseñada en el sentido que el desalojo es por un monitorio diferente, el cobro de canon de alquiler por un proceso ejecutivo y el de daños por lo ordinario.

8. En opinión los principios procesales de celeridad, eventualidad y concentración respaldan la posibilidad de tramitar los tres procesos en un único proceso monitorio?

R. Respaldan estos tres principios, además de otro principio que es el de dirección, Si unimos los cuatro principios facilitan que estos tres procesos se realicen en uno solo, pero la normativa no lo permite.

Nombre y apellido del entrevistador. Harold Vladimir Torres Herrera.

Nombre y apellido del entrevistado. Dr. José Luis Sanjinés Mamani.

Juzgado Público Civil Comercial N°23. .

Tribunal Departamental de Justicia de La Paz.

Fecha. Martes, 8 de diciembre de 2020.

ANEXO N° 5. TRANSCRIPCIÓN DE LA QUINTA ENTREVISTA REALIZADA A JUECES EN ÁREA CIVIL Y COMERCIAL RELACIONADAS CON EL ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES EN RÉGIMEN DE LIBRE CONTRATACIÓN.

1. En su experiencia, ante el incumplimiento del arrendatario de un inmueble en régimen de libre contratación, ¿es verdad que el arrendatario debe iniciar tres procesos para recuperar sus derechos vulnerados? ¿un proceso de desalojo, un proceso para recuperar alquileres pendientes de pago y un proceso para el cobro de daños producidos en el inmueble?

R.-Sí, un proceso extraordinario que es el desalojo de vivienda es un proceso que puede ser ordinario o ejecutivo dependiendo de los documentos que pueda acreditar el arrendado. Existen 3 procesos distintos: Proceso extraordinario, proceso ejecutivo y proceso ordinario.

2. En su experiencia, actualmente ¿Cuánto tiempo duran aproximadamente los siguientes procesos en todas sus instancias de ejecución: Proceso de desalojo, ¿Proceso ejecutivo de pago de alquileres pendientes? Proceso ordinario de reparación de daños en el inmueble

R.- En la etapa de ejecución un desalojo puede durar un mes, en un proceso ejecutivo de bienes puede durar entre uno a dos meses, en un proceso de reparación de daños en el inmueble, puede durar hasta tres meses.

3. En su experiencia, concluido el proceso de desarrollo ¿qué cantidad de arrendadores aproximadamente desisten de instaurar otro proceso para el cobro de alquileres pendientes adeudados? ¿Cuáles son las razones?

R.- No sé, depende del demandante.

4. ¿Al ser la pretensión principal la restitución del bien inmueble, las otras pretensiones (Pago de alquileres en libre contratación, reparación de daños en el inmueble arrendado) pueden acumularse y tramitarse conjuntamente o resolverse en ejecución de sentencia de vía incidental?

R.- No, no se pueden acumular procesos ordinarios y procesos extraordinarios.

5. ¿Cuál es su opinión de que una sola demanda podría incorporar las tres pretensiones (desalojo, pago de alquileres y determinación de daños y perjuicios) para los contratos de arrendamiento en libre contratación, ya que pertenecen a una misma materia y no son contrarias entre sí?

R.- Lo ideal es realizar las tres pretensiones en una sola demanda, sin embargo, de acuerdo a la nueva estructura de la ley 439, un proceso de desalojo se tramita por la vía extraordinaria, y el pago de alquileres y la determinación de daños y perjuicios se determinan por la vía ordinaria.

6. En su opinión, de ser posible lo señalado, con el contrato de arrendamiento vencido, ¿qué otros documentos podrían constituir requisito para que la demanda sea aceptada con las tres pretensiones?

R.- Cada demanda tiene hechos relevantes, como ejemplo para la demanda de desalojo se deberá acreditar la existencia del bien inmueble, que este se encuentre debidamente identificado, así como el contrato de arrendamiento, así se abre la demanda.

7. ¿La sentencia inicial podría disponer el embargo de bienes y mandar se lleve adelante la ejecución hasta hacerse efectiva la entrega del bien, el pago de los alquileres pendientes y los costos de refacción de los daños ocasionado en el inmueble arrendado?

R.- No, el embargo de bienes debe ser tramitado por la vía ordinaria

8. En su opinión, los principios procesales de celeridad, eventualidad y concentración ¿respaldan la posibilidad de tramitar los tres procesos en un único proceso monitorio?

R.- No, porque son principios procesales y el procedimiento establece que un proceso ordinario, extraordinario y un proceso de ejecución tienen tramitaciones separadas, no se acumulan en una sola demanda.

Nombre y apellido de la entrevistadora: Navia Ledezma Rashel Emily

Nombre y apellido del entrevistado: Dra. Yovana Mallea Miranda.

Juzgado Público Civil y Comercial N°28.

Tribunal Departamental de Justicia de La Paz.

Lugar: Edificio Yeny. Piso 4°.

Fecha: 9 de diciembre del 2020

ANEXO N°6. TRANSCRIPCIÓN DE LA SEXTA ENTREVISTA REALIZADA A JUECES EN ÁREA CIVIL Y COMERCIAL RELACIONADAS CON EL ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES EN RÉGIMEN DE LIBRE CONTRATACIÓN.

Buenas tardes

1. ¿En su experiencia ante el incumplimiento de un arrendatario de inmueble en régimen de libre contratación, es verdad que el arrendador debe iniciar tres procesos para recuperar sus derechos vulnerados? ¿Un proceso de desalojo, un proceso para recuperar alquileres pendientes y un proceso para el cobro de daños producidos en el inmueble?

R.- Buenas tardes, Llevo seis años, aquí como Juez en el área civil, y en los procesos de régimen de libre contratación, tal como establece el artículo 376 de la Ley 439, el proceso de desalojo, solamente el proceso de desalojo tendría con que proceder, con relación al cobro de alquileres y a los daños que podría ocasionar dentro del inmueble, es por vía separada

2. En su experiencia, actualmente cuanto tiempo duran aproximadamente los siguientes procesos en todas sus instancias de ejecución: Proceso de desalojo, Proceso ejecutivo de pago de alquileres pendientes, Proceso ordinario de reparación de daños en el inmueble.

R.- El proceso de desalojo dentro de la estructura monitoria, por su naturaleza es rápido. ¿No?, presentados los documentos, el juez examina y con eso ya dicta la correspondiente sentencia, claro y ahí puede interponerse excepciones y demás, luego se dicta la sentencia definitiva.

La ejecución es lo más complicado ¿No? Hasta que se dicte la sentencia es lo más complicado. No te podría dar un mes esos días y digamos cuánto tarde de acuerdo también al impulso que puedan darle las partes ¿No? No te puedo decir tres meses, dos meses o un mes.

Presentan todos los documentos tal como establece 377 y el 110 de la ley 439 y dictar la sentencia, sobre eso puede interponerse excepciones o nulidades donde se resuelve, con eso se dicta la sentencia definitiva. Hay excepciones en este caso. Y con eso ya haces la ejecución de la sentencia. Por lo general esta ley. 439 es más ágil. Bueno. Ya no estamos en ese anterior sistema, ¿no?

Yo en lo particular generalmente trato de que salgan los procesos y no estén paralizados. Pero no te podría decir ni la ley nos dice en cuanto tiempo debe tramitarse hasta la ejecución de la sentencia. No es posible. No es $2+2=4$, digamos.

3. En su experiencia concluido el proceso de desalojo y el proceso para el cobro de alquileres pendientes adeudados. ¿Qué cantidad de arrendadores desisten en instaurar otro proceso para reparación de daños en el inmueble? Y ¿cuáles son las razones?

R.- Por eso te digo que esa es la voluntad de las partes, si yo decido solamente hacer el desalojo. Bueno, si me encuentro satisfecha haber recuperado mi inmueble. Bueno. Porque tú sabes que tener un proceso es desgaste emocional, físico, de dinero, de tiempo, de todo. Por eso te digo, mucho depende de afuera, eso ya depende de ellos. Tienes que demandar algo más, entonces lo presentan, pues el cobro de alquileres no. Puede ser. Pero ya depende de ellos. Causas no te podría dar. ¿Por qué? Porque, no te podría decir lo que piensa afuera ¿No? ¿Que por qué no quiere? Yo no podría ir y consultarle o decirle ¿por qué no quieres iniciar o continuar el proceso?

4. ¿Al ser pretensión principal la restitución del bien inmueble, las otras pretensiones que es el pago de alquiler y la reparación de daños en el inmueble arrendado, pueden acumularse y tramitarse conjuntamente o resolverse en la ejecución de sentencia la vía incidental?

R.- Como te manifesté anteriormente, este es un proceso que se encuentra dentro los procesos de estructura monitoria, ¿no? Es solamente, tal como dice

el artículo 376 numeral 6, Desalojo en régimen de contratación, solamente el desalojo del bien inmueble corresponde.

5. Gracias. ¿Cuál es su opinión de que una sola demanda podría incorporar las tres pretensiones (desalojo, pago de alquileres y determinación de daños y perjuicios) para los contratos de arrendamiento en libre contratación, ya que pertenecen a una misma materia y no son contrarias entre sí?

R.- Por su naturaleza misma de los procesos de estructura monitoria es que debe tramitarse solamente el proceso de desalojo dentro de esta estructura. Ahora para pedir los daños y perjuicios como mencionas. El cobro de alquileres es por cuerda separada. Si bien tiene que ver con el mismo objeto, pero eso de los daños y perjuicios se ve dentro del proceso ordinario en ejecución de sentencia. El cobro de alquileres lo puede hacer de forma separada.

6. ¿En su opinión, de ser posible lo señalado, con el contrato de arrendamiento vencido, que otros documentos podrían constituir requisito para que la demanda sea aceptada con las tres pretensiones?

R.- Las tres pretensiones en uno solo uno, no. como te mencione, no se puede, por las razones expuestas. ¿Qué documentos necesitas? Se necesita, necesariamente el documento en el que haya firmado las partes en el contrato de arrendamiento y las facturas. Eso sí cuando es un contrato verbal, entonces la prueba de la existencia del contrato es mediante la línea incidental ¿No? o sea, que ha habido un contrato verbal entre ambas partes, ambas partes se reconocen.

7. ¿La sentencia inicial podría disponer el embargo de bienes y mandar se lleve adelante la ejecución hasta hacerse efectiva la entrega del bien, el pago de los alquileres pendientes y los costos de refacción de los daños ocasionado en el inmueble arrendado?

R.- Dentro de un proceso de desalojo no. ¿Por qué? por qué ahí no estás demandando el pago de alquileres a la vez. Solamente la

recuperación del inmueble por cuerda separada. Si puede ir, por el pago de los alquileres que se pueda deber, los procesos monitorio ejecutivo, Sí. Si, en los procesos ejecutivos de tipo de monitorio, si disponemos el embargo de bienes. ¿Por qué? Porque hay un contrato unilateral de un contrato de deuda en dinero. Entonces sí, ahora como medida cautelar también el embargo, ¿No?

La conciliación es muchas veces lo más favorable, antes de ingresar en un proceso. Digamos. ¿Qué quieres recuperar, tu inmueble?, muy bien; también quiero que me paguen los alquileres muy bien. Y la refacción, digamos, tal como fue entregado. Eso ya fuerza en el contrato. entonces muchas veces es lo más factible, incluso que haya una conciliación y puedan resolver ahí ¿no? igual esa conciliación tiene calidad de cosa juzgada, pero en los monitorios, no es obligatorio que asistan tal como establece la Constitución Política del Estado, la cultura de paz entonces muchas veces la gente está más acostumbrada a juicios, a procesos

8. En su opinión, ¿los principios procesales de celeridad, eventualidad y concentración respaldan la posibilidad de tramitar los tres procesos, en un único proceso monitorio?

R.- El principio de celeridad y de impulso procesal está establecido en la Ley 439, rige en un proceso monitorio, estos procesos son más rápidos, son más ágiles, se dicta directamente una sentencia. ¿Cuál es la prueba para la autoridad? el documento, en caso del desalojo, el documento y las facturas en caso de alquileres pendientes de pago, eso es suficiente prueba para que el juez dicte, la sentencia correspondiente. Suponiendo el desalojo de esta persona, entonces el juez le da la veracidad de los hechos. digamos ¿No?, es una prueba objetiva, que el juez la ve, y bueno, dicta la correspondiente sentencia.

Muchas gracias

Nombre y apellido del entrevistador: Carlos Andrés Parrado Ortiz
Nombre y apellido de la entrevistada: Dra. Yobana Mallea Miranda
N° de Juzgado Público Civil Comercial 28
Tribunal Departamental de Justicia de La Paz.
Lugar: Calle Yanacocha. Piso 3°
Fecha: 9 de diciembre del 2020.

ANEXO N°7. TRANSCRIPCIÓN DE LA SÉPTIMA ENTREVISTA REALIZADA A JUECES EN ÁREA CIVIL Y COMERCIAL RELACIONADAS CON EL ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES EN RÉGIMEN DE LIBRE CONTRATACIÓN.

1. En su experiencia, ante el incumplimiento de un arrendatario de inmueble en régimen de libre contratación, ¿es verdad que el arrendador debe iniciar tres procesos para recuperar sus derechos vulnerados.

R.- Sobre la pregunta uno con relación al incumplimiento de un arrendatario, preguntan si es verdad si se deben iniciar tres procesos, en este sentido la ley 439 ha desglosado los procedimientos ordinarios de la estructura monitoria y los voluntarios, a diferencia del procedimiento anterior donde sólo había los ordinarios, los sumarios y los ejecutivos y demás procesos especiales.

Esta nueva legislación encuentra que la estructura monitoria, responde a aquellos documentos constitutivos de un derecho y que no pueden ser observados a través de un proceso de conocimiento. si no se los denomina cuasi perfectos, por lo que se dispone se dicte una sentencia inicial que declara probada la pretensión.

Esta estructura reconoce procesos diferenciando en cada uno la finalidad, entre los principales el ejecutivo, y aquel que permite la resolución de un contrato, solo por incumplimiento, esta estructura monitoria, una vez verificada por punibilidad y visibilidad, obliga al juzgador a emitir sentencia inicial.

No pueden confundirse las finalidades de proceso, el desalojo en el régimen de libre contratación, según la Ley, es estructura monitoria, la finalidad del desalojo, es el establecer el derecho propietario, por lo que no se puede confundir con el cobro de una deuda, el cobro de una deuda es de orden económico, tiene que resolverse en un proceso ejecutivo, también de estructura monitoria.

En cuanto a los daños necesitan ser probados por el actor y comprobados por el órgano jurisdiccional, para demostrar un daño emergente, este procedimiento requiere un periodo de prueba, una audiencia complementaria.

En conclusión, son tres procesos con distinta finalidad y distinto procedimiento que bajo el principio de legalidad todos estamos obligados a sujetarnos.

2. En su experiencia, actualmente cuánto tiempo duran aproximadamente los tres procesos en todas sus instancias de ejecución.

R.- Los procesos por su naturaleza, tienen diferentes plazos, por la carga que tiene tanto en los juzgados de instancia como los de segunda instancia y casaciones, no se puede establecer un plazo definitivo, deben estar sujetos a los plazos mínimos que otorga la ley procesal.

3. En su experiencia concluido el proceso de desalojo que cantidad de arrendadores aproximadamente desisten en instaurar los otros dos procesos?

R.- Qué cantidad de arrendadores desisten, lastimosamente no tenemos lo llamaremos un ranking establecido, quienes continúan por el cobro y quienes van inclusive a los daños y perjuicios, en este juzgado se han tramitado al año unas 10 causas de desalojo las cuales se han transado en el ámbito extraprocesal de conciliación, y los casos que se han llegado a sentencia en su ejecución hemos debido tardar tres o cuatro meses.

4. ¿Al ser la pretensión principal la restitución del bien inmueble, las otras pretensiones pueden acumularse y tramitarse conjuntamente o resolverse en ejecución de sentencia en la vía incidental?

R.- La respuesta es no porque no hay pretensión principal, no se puede confundir la finalidad del bien en tres diversos procesos, el primero es el respeto al derecho, al ejercicio del derecho de propiedad, el segundo es el

cobro de una deuda y el tercero es demostrar la pérdida que genere daños y perjuicios, entonces no corresponde hablar de una pretensión principal.

5. ¿Cuál es su opinión de que una sola demanda podría incorporar las tres pretensiones para los contratos de arrendamiento en libre contratación?

R.- Personalmente considero que bajo el principio de concentración quizás podría ser un procedimiento común, sin embargo, no se pueden dictar sentencias, no son similares en una se va disponer el lanzamiento y en la otra se va disponer el embargo y remate y en otro se va a calificar un bien consecuencia igual la respuesta es negativa.

6. ¿En su opinión, de ser posible lo señalado, con el contrato de arrendamiento vencido, que otros documentos podrían constituir requisito para que la demanda sea aceptada con las tres pretensiones?

R.- Le reitero no se puede ir con tres pretensiones en tres procedimientos son distintos el objeto puede ser la restitución de cobro de alquileres del pago de daños y perjuicios pero cada uno de estos presupuestos tienen su procedimiento legal y no pueden ser mezclados, sería ideal pero lastimosamente la estructura monitoria es específica la estructura de conocimiento es general y mucho más si se va al ordinario perdón al extraordinario donde se genera solamente la comprobación de un hecho, por lo que la pregunta es la misma y la respuesta va seguir siendo la misma.

7. La sentencia inicial podría disponer el embargo de bienes y mandar se lleve adelante la ejecución hasta hacerse efectiva las tres pretensiones?

R.- Es la misma pregunta con un diferente enfoque, no puede haber una confusión de pretensiones, cuando los procedimientos, son distintos y los derechos son diversos, el derecho a la defensa también es diverso, por

consecuencia, no corresponde una acumulación, la acumulación es un elemento procesal que requiere identidad de objeto, de causa y partes,

En el caso del desalojo puede haber un embargo, pero no con la finalidad de cobrar, si no con la finalidad de garantizar la ejecución de una sentencia o precautelar que terceros no sean perjudicados.

La misma medida cautelar ha sido invocada con un diferente uso y destino en los tres casos.

8. ¿En su opinión los principios procesales de celeridad, eventualidad y concentración respaldan la posibilidad de tramitar los tres procesos en un único proceso monitorio?

R.- Los principios procesales extraordinarios, los principios procesales son de orden genérico cada uno resguarda y protege un derecho y una garantía en las personas, por ejemplo en la celeridad es una obligación del órgano jurisdiccional, la eventualidad viene pues a través de los hechos que han podido manifestarse en un proceso por ejemplo el deceso o la muerte de una de las partes procesales suspende el proceso por cuarenta días, igual puede ocurrir si se extravió el expediente, donde también hay plazos para la reposición en elementos extraños al proceso.

Puede creer que un proceso simple monitorio puede durar más tiempo que incluso un ordinario.

Sobre el principio de concentración, la concentración de actos es muy diferente a la concentración de procesos, los actos son aquellos que cumplen se con una finalidad específica dentro de un procedimiento.

Muchas gracias por su participación.

Nombre y apellido del entrevistador: Cristian Rodrigo Zeballos

Nombre y apellido del entrevistado: Dr. José Carvajal

N° de Juzgado Público Civil y Comercial 2°.

Tribunal Departamental de Justicia de La Paz.

Lugar: Edificio Yenny. Piso 4°

Fecha: 10 de diciembre del 2020

ANEXO N° 8. TRANSCRIPCIÓN DE LA OCTAVA ENTREVISTA REALIZADA A JUECES EN ÁREA CIVIL Y COMERCIAL RELACIONADAS CON EL ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES EN RÉGIMEN DE LIBRE CONTRATACIÓN.

1. Doctor en su experiencia, ante el incumplimiento del arrendatario de inmueble en el régimen de libre contratación, es verdad que el arrendatario debe iniciar tres procesos para recuperar sus derechos vulnerados.

R.- Primero los procesos de arrendamiento en libre contratación, se refieren a ambientes destinados a pulperías, ferreterías que no tengan relación a lo que es arrendamiento de domicilio como habitacional, ese tipo de procesos tiene características de un proceso monitorio.

Cuál es la característica de un proceso monitorio, se trata como dice mono de un acto de pretensión principal en este caso de la recuperación de los ambientes, dentro de este tipo de proceso como el Código Procesal señala, puede haber una pretensión principal, pero esa pretensión principal puede tener diferentes pretensiones accesorias, no se necesita iniciar un proceso para cada una de ellas, finalmente según la ley 439, la sentencia que emane de ésta debe ser eficaz, de nada sirve una sentencia inerte que no llegue a satisfacer las pretensiones de la parte demandante, si en algo no me puedes entender te pido me lo hagas saber para que pueda explicarte un poco más

2. En su experiencia actualmente cuánto duran los siguientes procesos en todas sus instancias de ejecución: proceso de desalojo, proceso ejecutivo de pago de alquileres pendientes, proceso ordinario de reparación de inmuebles dañados

R.- En la experiencia que tengo en los procesos de desalojo, y procesos ejecutivos , en proceso de ejecución lo general duran seis meses o un año, pero todo este plazo es variable, en qué sentido, la norma señala que cuando tu presentas tu demanda, yo tengo cinco días para emitir la correspondiente sentencia inicial, si dentro de los cinco días de emitir la demanda, tú tienes veintinueve días para poder notificar con la sentencia inicial porque si pasas de treinta se declara la extinción del caso por inactividad del proceso, es una sanción que te da la parte demandante por ser negligente en relación a la tramitación de su causa, ya ahora imagínate que tú me notifiqués el veintinueve ahí ya hemos perdido treinta y cuatro días, después que me notifiquen, la parte tiene unos diez días para presentar las excepciones correspondientes, imagínate que la parte presenta sus excepciones el noveno día que por lo general sucede eso, ahí ya hemos perdido casi unos cuarenta y tres días, ese tiempo varía imagínate que sentenció al quinto día tú al sexto día vayas coordines y hagas la notificación, y dure una cosa de dos o tres días ahí ya son una cosa de ocho días o nueve días hábiles la otra parte no espere los diez días presenta la excepción dentro del tres o cuatro días, ahí ya estamos hablando de quince o trece días se va reduciendo son términos variables en ejecución, es igual son términos variables, todo va a depender del impulso procesal de la parte y el impulso procesal que debe existir del órgano judicial

3.. En su experiencia concluido el proceso de desalojo que cantidad de arrendadores aproximadamente desisten de restaurar otro proceso para el cobro de alquileres pendientes adeudados y cuáles cree que serán las razones

R.- En mi experiencia ya voy ocho años en el ejercicio de la función en calidad de juez, y te diría que es un ochenta por ciento que desisten, precisamente porque es la misma inversión, el mismo gasto económico, incluso hasta psicológico, el gasto emocional que tiene la parte demandante, porque cuando

quieres la satisfacción por decirte de alquileres devengados obviamente la persona va en medianoche, saca las cosas, cierra la puerta, lo deja así cerrado, porque tiene que haber un proceso para poder ingresar al bien inmueble, ingresas al bien inmueble, pides un resarcimiento, resulta que la persona no está, y no conoces su domicilio.

Se pide informe a la ASFI para saber si tiene cuenta bancaria, informe a Derechos Reales, para saber si tiene algún bien, informe al Organismo Operativo de Tránsito para saber si tiene algún vehículo, informe a COTEL para saber si tiene alguna línea telefónica, se recorre por diferentes instituciones, para saber qué bien tiene que puede llegar a satisfacer los alquileres devengados.

Existe el principio de gratuidad, que está en la Constitución Política del Estado, como en el Código Procesal Civil, pero los gastos siguen erogando, el hecho mismo del traslado de su fuente laboral a los estrados judiciales, el hecho mismo de generar más gastos porque obviamente, recoger el oficio, ir a dejar a la institución, que por las características de aquí de La Paz son de extremo a extremo, agarrar taxis agarran trufis, o muchas optan por ir pie y eso genera un gasto hasta físico.

Muchas veces las personas que hacen este tipo de proceso tienen una función son empleados públicos, raras son las personas que se dedican a ser comerciantes, entonces ahí hay más desgaste emocional, un desgaste psicológico y obviamente lo evitas, hacer por lo traumático que resulta, hasta un trauma psicológico, desisten porque están dañados en su integridad y su patrimonio, que dicen más daño, mas proceso, mejor ya no, bueno vulgarmente perder el dinero y empezar nuevamente y esta es más o menos la lógica que se maneja acá en La Paz

4. ¿Las tres pretensiones pueden a su criterio acumularse en una sola sentencia ¡O sea lo que me está diciendo es que estas pretensiones pueden acumularse y tramitarse en forma conjunta?

R.- En este tipo de demandas puede existir una pretensión principal y las secundarias por decir un ejemplo, el desalojo pretensión principal, el pago de alquileres adeudados la refacción del ambiente que estás recuperando, son pretensiones secundarias, que están conectadas a la pretensión principal, entonces sí podría darse una acumulación.

5.Cuál es la opinión que una sola demanda podría incorporar las tres pretensiones para los contratos de arrendamiento en la libre contratación ya que pertenecen a una misma materia y no son contrarias entre sí?

R.-En un proceso monitorio de desalojo de bien inmueble, establecido en el régimen de libre contratación, en ese tipo de proceso podrían incorporarse las tres pretensiones en una sola demanda.

6. En su opinión de ser posible lo señalado con el contrato de arrendamiento vencido que otros documentos se podrían añadir como requisito para que la demanda sea aceptada con las tres pretensiones

R.- Cuando nosotros hacemos el cuestionamiento del acto postulatorio, el acto postulatorio se entiende, como la demanda formalizada, como tal nosotros hacemos un filtro en relación a si cumplen con los supuestos establecidos en art. 110 de código procesal civil, también quien solicita la demanda tenga; la legitimación activa procesal, se refiere al derecho de poder reclamar el pago del canon de arrendamiento, sea titular con la salvedad de que existen contratos de arrendamiento que pueden ser subrogados, eso que significa, que tú tienes un bien inmueble el cual me estás otorgando a mí para rentar, una ferretería, pero en ese contrato me das la facultad de subarrendar, no necesito tu autorización porque tú ya me has dado la autorización yo puedo

subarrendar a una segunda o tercera persona. Si es titular del predio obviamente le voy a pedir a esa persona que me acredite su derecho propietario, como va a acreditar, con su folio real, su escritura pública, planos, etc.

Si en la demanda también me solicita que le paguen el canon de arrendamiento, obviamente le solicitaré que me facilite el talonario de facturas o recibo de alquiler impagos, porque la simple mención que le debían dos o tres meses de arrendamiento no es suficiente para que yo alegremente disponga que se deba cumplir esos cánones de arrendamiento,

Tercero si me pide en la demanda, que haga la refacción del ambiente, yo obviamente tengo que señalar o tengo que determinar cómo se encontraba el bien al momento del arrendamiento, por decir este es el bien, este espacio tú me estas arrendando y el contrato de arrendamiento tú me señalas de que yo estoy prohibido para modificar la estructura este ambiente, sin embargo yo hago no hago caso a lo que tú me has señalado, y que se yo, le pongo tuberías y le hago poner algunos servicios, con lo cual estoy llegando a modificar la estructura del ambiente, entonces al momento de presentar la demanda tú deberás demostrar que el ambiente es completamente diferente al ambiente que te estoy entregando, por lo tanto el demandado es el que debería de cubrir los gastos y costos en relación al estado en el que se encontraba al momento al arrendarse.

7. Doctor la siguiente pregunta sería, la sentencia inicial podría disponer del embargo de inmuebles y manda se lleve adelante la ejecución hasta hacer efectiva la entrega del bien el pago de los alquileres y los costos de refacción del bien inmueble arrendado.

R.- Sí se puede, pero te reitero, todo va depender de la demanda, del acto postulatorio, el acto postulatorio es la demanda que tú estás formulando, si tú solamente me estas pidiendo en el proceso monitorio desalojo en el régimen

de libre contratación, entonces no puedo ir más allá de lo que tú me pides solamente voy a desalojar sacar a la persona por la fuerza pública. Pero si en la demanda me pides aparte del desalojo, me pides que se pague el canon de arrendamiento a pues en ese caso puedo incluso pedir medida cautelar, te daré un ejemplo, cuando llevo este tipo de casos me piden medida cautelares de embargo secuestro, dependiendo del caso que se dé, entonces yo mando a embargar secuestrar el bien que se encuentre en el mismo lugar del desalojo, ejemplo tú has dado en arrendamiento un ambiente para que funcione una carnicería pero resulta que no paga unos ocho meses, al momento del cómputo debe una cosa de unos cinco mil o seis mil dólares, porque no te ha pagado el arrendamiento y cuando haces la demanda de desalojo, tu solicitas que yo como autoridad judicial logre el pago del canon de arrendamiento que te falta, entonces dices si solicito de que embargue esa cuchilla que tiene para cortar carne es un costo valor de unos cinco mil a seis mil dólares, y con la venta de ese bien puedo satisfacer el pago del canon de arrendamiento, me parece justificable y directamente disponer el embargo y en ejecución de sentencia lo rematamos ese bien y ese bien de alguna manera pueda satisfacer algo del canon de arrendamiento pendiente.

Pero hay una característica cuando se trata de medidas cautelares como es el embargo o el secuestro por medidas nominadas que se encuentran en el Código Procesal Civil, debe existir la proporcionalidad, porque la medida cautelar no puede ser utilizada como una forma de coacción o coerción de la parte demandante para que cumpla sus obligaciones, ahí que una de las características de la medida cautelar es la proporcionalidad, tiene que ser proporcional en relación al pago de alquileres devengados.

8. En su opinión los principios procesales de celeridad eventualidad y concentración respaldan la posibilidad de tramitar los tramites

R.- Claro que sí son principios que encuentras en el art. 1 del Código Procesal Civil, que toda autoridad judicial tiene que considerar, si se pueden tramitar varias pretensiones como te he dicho. Por el principio de concentración, si se presentan tres incidentes tranquilamente se puede sacar para cada incidente una resolución, por el principio mismo de economía procesal, no hay que iniciar un proceso dos tres cuatro procesos.

La lógica que yo manejo en relación a la aplicación de la ley 489, es que precisamente el órgano judicial tiene que tratar de cambiar la cara y la imagen en la sociedad, y muchas veces ante la falta de pericia y sagacidad de los abogados litigantes siempre hay excepciones, no ha llegado a generar un acto postulatorio preciso y si la demanda no es clara y precisa puede llegar a generar ambigüedades que el juzgador no puede dar por subsanada o dar por avisados.

Por eso tiene una gran importancia, el postular una demanda correctamente, especificando cual es la pretensión principal y cuáles son las pretensiones secundarias, el Código Procesal Civil permite por eso, se debe plantear la demanda de una forma correcta

Muchos van a jactarse de decir que esta norma la ley 489 es mejor que la ley 1138 que es el anterior código de derecho civil, la norma no está cerrada la norma en su sabiduría y en su espíritu, hay que saberla interpretar otra cosa muy diferente son los operadores de justicia, el operador judicial tiene que tener un criterio muy amplio, tiene que saber postular los principios consagrados y postulados en el Código Civil o el Código de Procedimiento Civil, tiene que ser un verdadero director del proceso, tiene que saber encaminar. Pero muchas veces esto se ve truncado precisamente por denuncias, como yo digo en un criterio muy personal, un mal abogado precisamente por su impotencia de poder manifestar con claridad su demanda, lo único que hace es presentar denuncias ante el Consejo, de esa forma tratar

de coaccionar a la autoridad judicial, para poder tener una pretensión aunque sea errada, yo considero que el operador de justicia debe ser una persona tiene que tener conocimiento de las inspiraciones del Código y que la aplicación sea pensada en sano criterio no buscando ambigüedades, ni buscando como vulgarmente se dice tres pies al gato. la norma está bien y en relación a la cultura de paz ya estaba inspirada en la anterior Constitución Política del Estado, ahora está establecida en el art, 18 que promueve la cultura de paz, no tanto a instancias judiciales, pero no tenemos tanto la cultura de paz, es un inicio que se está dando precisamente es una buena iniciativa que se ha dado en el nuevo código procesal civil, solo el tiempo nos dirá si efectivamente esto ha sido una buena decisión o no, pero este tiempo no se puede juzgar de uno a dos años, es tiempo que por lo menos tiene que tener una vigencia de unos 10 o 20 años, para poder determinar si ha sido útil en relación a la sociedad misma.

Muchas gracias por su tiempo

Nombre y apellido del entrevistador: Harold Vladimir Torrez

Nombre y apellido del entrevistado: Dr. Roberto Patty Arizpe.

N° de Juzgado Público Civil y Comercial 29.

Tribunal Departamental de Justicia de La Paz

La Paz, 10 de diciembre del 2020.

ANEXO N 9. TRANSCRIPCIÓN DE LA NOVENA ENTREVISTA REALIZADA A JUECES EN ÁREA CIVIL Y COMERCIAL RELACIONADAS CON EL ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES EN RÉGIMEN DE LIBRE CONTRATACIÓN.

1. En su experiencia, ante el incumplimiento de un arrendatario de inmueble en régimen de libre contratación, ¿es verdad que el arrendador debe iniciar tres procesos para recuperar sus derechos vulnerados? ¿Un proceso de desalojo, un proceso para recuperar alquileres pendientes de pago y un proceso para el cobro de daños producidos en el inmueble?

R.- Esas son cuestiones que si bien emergen de la relación contractual tienen vías de procesamiento distintas. Si nosotros nos remitimos a la prevención del artículo 362 parágrafo segundo sin más, corroboramos esta información, en el artículo 362, parágrafo primero, vemos que el proceso ordinario está reservado para todos aquellos casos en los que no exista un procedimiento especializado, en ese contexto si la ley a determinado un mecanismo específico para hacer valer un determinado tipo de pretensiones las mismas deben hacerse respectivas por esa vía procesal. En ese contexto nosotros vemos que en el nuevo régimen procesal civil, los procesos de estructura monitoria que forman parte de los procesos del conocimiento, se encuentran en el proceso de desalojo de bienes sujetos a régimen de libre contratación, ¿cuál es su finalidad? su finalidad es poner término al contrato de arrendamiento, esencialmente por incumplimiento de algunas de las estipulaciones contenidas en el contrato y obviamente que se trate de un bien sujeto de libre contratación, su finalidad es la recuperación del inmueble arrendado, su objetivo es concreto, si nosotros nos remitimos las prevenciones del artículo 395, parágrafo segundo, específicamente del monitorio, vemos que ese es su alcancé, entonces si lo que se busca es la recuperación o restitución por incumpliendo a alguna de las estipulaciones en el contrato de arrendamiento pues debe acudirse a esa vía.

Ahora si lo que se busca es el pago de alquileres pendientes, tenemos un monitorio que es el ejecutivo, entre los títulos del artículo 379 están justamente los documentos por pagos de cánones de arrendamiento, entonces hay una vía, no se pueden concentrar los monitorios, aunque he visto que algunos juzgados plantean demandas donde buscan concentrar dos o tres monitorios, no es correcto, porque los alcances son diferenciales, nosotros vemos la regulaciones específicas de la sentencia inicial que se emiten en cada tipo de monitorio es distinto y su alcance es diferente, el elemento común es que en los monitorios existe un documento que acredita la fundabilidad de la pretensión, pero las consecuencias varían dependiendo del monitorio de que se trate, respecto a los eventuales pagos de daños y perjuicios que puedan haber porque es una cuestión que no tiene un mecanismo específico, entonces quedaría abierta la vía monitoria y ahora cual es la cuestión, es muy común que en el caso de bienes sujetos al régimen de libre contratación se fije una cláusula de garantía, o sea donde las partes estipulan un pago para reparaciones, que son muy común, porque al hablar de bienes en arrendamiento, estamos ineludiblemente haciendo referencia a un desgaste por uso y según las pretensiones, el código civil prevé que el arrendatario no corra con los gastos del desgaste ordinario natural, cosa distinta con desgaste y deterioro extraordinario por falta cuidado, que para eso esencialmente están las garantías no? pese a ello esas estipulaciones del código civil, es muy común encontrar en los contratos de arrendamiento, el hecho de que el arrendatario tiene que devolver el inmueble en las mismas condiciones que se ha recibido.

Esas son cuestiones que si bien emergen de la relación contractual tienen vías de procesamiento distintas.

2. En su experiencia, cuánto tiempo duran aproximadamente los siguientes procesos. El proceso de desalojo, cuánto tiempo cree que dura.

R.- Es que no es el tiempo que yo crea, ahí se deben tomar tres factores: el marco de los plazos que establece la ley, segundo una respuesta basada o condicionada al hecho de que la parte demandante efectuó un seguimiento y gestión adecuados del proceso y una tercera que el juzgado cumpla de forma diligente con los plazos.

Porque pese a que la parte pueda estar constantemente, hacer un seguimiento adecuado, de un proceso, si el juez no cumple los plazos que determina la ley no asume con responsabilidad, pues el proceso se va a dilatar o si el juez no sabe dirigir de forma correcta la causa o no comprende el alcance de una demanda no va a dirigir de forma correcta el proceso y se va a extender.

En este juzgado, por ejemplo, los procesos ordinarios, no duran más de 6 meses en la medida en que el proceso sea gestionado por el demandante y demandado de forma correcta, llegando a ser tal el juez de oficio gestiona todo lo demás, entonces exagerando seis meses son los que debería en un proceso ordinario contar con sentencia. En un monitorio estamos hablando de que presentada la demanda a los cinco días tiene que salir la sentencia inicial, en este juzgado sacamos a las veinticuatro horas, en un mes estamos estamos desahogado o en un mes si hay excepciones en una mes y medio ya estamos emitiendo sentencia definitiva, depende el contexto en el ámbito en el que se tome.

Si vamos a verlo desde la observancia de los plazos, la ejecución de un monitorio no estaría supeditada a más allá del mes o mes y medio, el código procesal civil ha estructurado plazos más breves para este proceso, un seguimiento más diligente del demandante que gestiona oportunamente su proceso, y el juez dirija de forma correcta el proceso, cumpla y asuma con responsabilidad, entonces puede ser que no se amplíe el plazo.

No se puede dar una respuesta definitiva puede cambiar según el contexto que presenten los juzgados, lo que motiva a que mucha gente diga que ha retardación de justicia.

3. En su experiencia, concluido ¿el proceso de desalojo y el proceso para el cobro de alquileres pendientes adeudados que cantidad de arrendadores desisten en instaurar otro proceso para para el cobro de alquileres pendientes o la reparación de los daños en el inmueble? ¿Cuáles son las razones?

R.- Bueno, eso yo no podría responder porque ese si es una cuestión valorativa, hiciste una pregunta qué tenía que formularla en responder el abogado, litigante, yo desconozco si desistira o no desistirá, esa es la cuestión librada al arbitrio del arrendador y el arrendador propietario, es la medida de su interés, yo siempre digo eso en materia civil en el principio expositivo, o en la medida de desinterés, de modo tal que si quiere recuperar su bien pues acude al de desalojo por la vía monitoria, si es un bien sujeto a la libre contratación vía monitoria, y si quiere cobrar sus alquileres lo hace por la vía ejecutiva, también monitoria pero... de que desista no por ejemplo a mí no me ha tocado hasta el momento conocer un proceso sobre reparación de daños y perjuicios o devolución por reparación de mejoras, no, no me ha tocado, que quizás haya casos, en los que la parte desista, pues es probable, pero yo desconozco, eso tendría que ser, esa pregunta debería ser formulada a un abogado en el que dirá pues las vicisitudes que atraviesan muchas veces la gente desiste porque, los jueces les observan todo, no les habilitan las demandas, entonces muchas veces eso origina a la parte a que desista no en términos jurídicos, sino en términos comunes, ósea ya no quiera continuar, pero eso está también librado al interés que pueda tener.

4. ¿Al ser la pretensión principal la restitución del bien inmueble, las otras pretensiones (Pago alquileres en libre contratación, reparación de

daños en el inmueble arrendado) pueden acumularse y tramitarse conjuntamente o resolverse en ejecución de sentencia en la vía incidental?

R.- No... por lo que ya le había explicado el artículo 362 párrafo primero es muy claro y por qué hago referencia al ordinario, el ordinario solo está reservado en la medida en que no haya un procedimiento específico, entonces la ley en el monitorio prevé un procedimiento específico, para dos tipos de pretensiones, que emergen del mismo contrato, quiero desalojar o recuperar el bien, monitorio de desalojo del régimen de bienes sujetos al régimen de libre contratación; quiero cobrar alquileres el proceso monitorio ejecutivo, no podemos concentrar, porque los alcances son distintos por eso tenemos que remitirnos a las prevenciones del 395 párrafo segundo que regula los alcances de los diferentes tipos de monitorios que hay, son concretos y sus consecuencias son distintas, vinculadas por ejemplo en el caso del monitoreo de desalojo de bienes sujetos al régimen de libre contratación, ¿cuál es el efecto?, que restituya en el plazo en que la ley determina dependiendo del bien que se trate, vencido ese, mandamiento de desapoderamiento, faculta que en el momento de desapoderar, se puedan retener bienes si es que la causa es falta de pagos de alquileres para qué, para que por la vía ejecutiva en base a esa retención, esos bienes puedan ser ejecutados, si es que no se lograra cubrir mediante otras vías de pago. son procedimientos de estructura rápida, hablar de ello, es como pretender por un lado su concentración en un solo monitorio o en un ordinario, en el ordinario habíamos dicho no se puede porque acudimos al ordinario si no hay procedimiento especial.

5. ¿Cuál es su opinión de que una sola demanda podría incorporar las tres pretensiones

R.- Qué tipo de demanda además hay que ver, o sea, ordinaria monitoria desde ya, ya les dije que con el actual régimen no se puede, el régimen no lo

permite, porque su alcance es distinto, si usted está haciendo un trabajo de investigación propositivo quizás lo que debe plantearse es una reforma, eso ya es muy diferente, solo una reforma puede proponer la conveniencia concentrar estas tres pretensiones en una sola demanda.

6.. ¿En su opinión, de ser posible lo señalado, con el contrato de arrendamiento vencido, que otros documentos podrían constituir requisito para que la demanda sea aceptada con las tres pretensiones?

R.- Ya le dije que yo estoy partiendo documento que acredita de un supuesto de la ordinaria no se puede concentrar aunque los documentos constitutivos son los mismos, porque le decía el monitorio se justifica en la existencia de un documento que acredita la fundabilidad de la pretensión art.375 párrafo primero del código procesal civil, en relación 377 párrafo primero que dice que a todo el monitorio hay que adjuntar un documento auténtico que acredite esta situación entonces sea que hablemos de un ejecutivo, sea que hablemos de un desalojo en la vía monitoria, va ser el mismo documento contractual, solamente que los argumentos y los supuestos a ser invocados varían y como consecuencia de ello los efectos también.

7. ¿La sentencia inicial podría disponer el embargo de bienes y mandar se lleva adelante la ejecución hasta hacerse efectiva la entrega del bien?

R.- La ley ya predefine cuales son los alcances de la sentencia inicial, distinguiendo del monitorio del que se trate, la redacción que usted hace en un inicio se basa en la prevención del 380 párrafo primero porque regula la sentencia inicial que emite el juez en el proceso ejecutivo, dispone de embargo y manda a llevar adelante la ejecución, hasta ser efectivo el monto del capital intereses, costas y costos, ya entonces es el alcance del ejecutivo el 380 lo pre define y en ese contexto, esa es una sentencia de condena, de pagar una suma de dinero. El alcance de la sentencia en el monitorio de desalojo está en el art.395 párrafo segundo numeral cinco, que

dice la devolución del bien bajo alternativa de lanzamiento o desapoderamiento según corresponde, la ley ya nos dice que debe disponer la sentencia, cuál es su alcance esta sentencia en el monitorio de desalojo, es igual una sentencia de condena, pero una sentencia de condena de entregar una cosa de cuerpo siempre determinado.

Los alcances de ambas sentencias en estructura monitoria son distintas, su forma de ejecución es diferente, no se puede concentrar por que el monitorio ha sido estructurado como un mecanismo de resolución de conflictos cuasi inmediato, entonces no se puede, la sentencia no podría porque degeneraria, el trámite del monitorio tiene una estructura específica. La ley en esencia no lo permite porque los mecanismos de cuestionamiento son distintos, en el caso del proceso monitorio ejecutivo las excepciones solamente son las que preestablecen del 381, en cambio los demás monitorios incluidos el de desalojo al margen de las excepciones que viene a regular el art. (buscando el artículo) 394 porque ese aplica para todos los temas, se puede poner cualquier otra excepción que tiende al cuestionamiento de la monitorio que se ha planteado, ojo para los demás no ejecutivos, entonces su mecanismo de ampliación es su mecanismo defensa es mucho más amplio que el ejecutivo, ya entonces no se puede partir de ese supuesto, por lo menos esa es mi idea, no puedo decir si se puede, no porque, ya lo he dicho desde un inicio para mí no se puede re actuar.

8. En su opinión los principios procesales de celeridad, eventualidad y concentración respaldan la posibilidad de tramitar los tres procesos en un único proceso monitorio?

R.- Probablemente sí, en la medida que opere un cambio legislativo, en el actual contexto, no.

A además los procesos monitorios han sido estructurados con una forma de resolución de conflictos cuasi violenta, como le he expresado, planteada la

demanda y cumplido los requisitos generales y específicos del monitorio que se trate máximo en 5 días tiene que haber sentencia inicial, citada la demanda es decir al día siguiente, si se citará, tiene la parte demandada 10 días para poner sus atribuciones, vencido ese plazo, se ejecutaría la sentencia, pueden ser cumplir, como le decía, en teoría hasta ahí, habrían pasado 15 días, en los que ya tendrían ya haberse metido la ejecución en un desalojo el mandamiento de desapoderamiento, ahora si se pone excepciones, ya es distinto, ¿no, porque?, porque se tiene que correr el traslado, ahí si espera 10 días luego se convocó audiencia, por eso le decía exagerando un mes y medio ya tiene que encontrarse con una sentencia definitiva en lo peor de los casos, entonces no son procesos largos, hay que ver, no debemos confundir la estructura del código con la forma en la que algunos juzgados tramitan sus procesos, la delimitación, nunca debe ser asimilada propiamente un código sino en la medida en que el operador de justicia no aplique esos principios, porque si aplica de forma correcta va ver pues que la parte va acudir al monitorio que se trate sin razón de estar diciendo ahí quiero que se concentre todo porque mucho tiempo tarda, ¿no?, no habría como tal a mi juicio razón, porque estamos hablando de procedimientos violentos y si ustedes revisan el proceso monitorio no existe ninguna posibilidad de concentración por que la forma de ejecución es distinta el 395 ya nos da ese parámetro de diferenciación.

Muchas gracias

Nombre y apellido de la entrevistadora. Claudia Vallejos.

Nombre y apellido del entrevistado. Dr. Gutiérrez Quisbert Raúl Alejandro.

Juzgado Publico Civil y Comercial N°25

Tribunal Departamental de Justicia de La Paz.

Fecha: 11 de diciembre del 2020

ANEXO N° 10. TRANSCRIPCIÓN DE LA DÉCIMA ENTREVISTA REALIZADA A JUECES EN ÁREA CIVIL Y COMERCIAL RELACIONADAS CON EL ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES EN RÉGIMEN DE LIBRE CONTRATACIÓN.

1. En su experiencia, ante el incumplimiento del arrendatario de un inmueble en el régimen de libre contratación, ¿es verdad que el arrendatario debe iniciar tres procesos para recuperar sus derechos vulnerados?

R.- Está destinado al proceso extraordinario de desalojo, no se puede tramitar por una pretensión accesoria el cobro de alquileres, consiguientemente aquel dueño de casa que pretenda desalojar y cobrar alquileres a su inquilino, tiene que tramitar esta situación, lastimosamente como lo menciona la pregunta a través de tres procesos, por un lado se encuentra el tema del desalojo a través de un proceso extraordinario, el cobro de alquileres a través de un proceso monitorio ejecutivo y si pudiese demandar los daños que ha sufrido el bien inmueble, eso se tramita en un proceso ordinario, lastimosamente si, el propietario dueño de casa el que ha arrendado tiene que tramitar y acudir a esas tres vías que los están haciendo actualmente, esa es la respuesta precisamente, como le digo los procedimientos son incompatibles, no se pueden acumular las pretensiones en un solo proceso.

2. En su experiencia ¿actualmente cuánto duran los siguientes procesos en todas sus instancias de ejecución: ¿proceso de desalojo, proceso ejecutivo de pago de alquileres pendientes, proceso ordinario de reparación de inmuebles dañados?

R.- Bueno, el procedimiento establecido en la Ley 439, es un proceso muy rápido, todo proceso establecido en la ley 439 el monitorio ejecutivo y monitorio propiamente tal es sumamente rápido, bueno nos habla de dos etapas tratándose del desalojo en un proceso extraordinario, la primera de actos

de postulación y la segunda una etapa netamente oral, la oralidad ha logrado la celeridad en los procesos, bueno también la actuación de la autoridad judicial, el juez deja de ser pasivo, sino más bien tiene la responsabilidad del avance de un proceso, es responsable la autoridad judicial más que las partes procesales, en la experiencia que yo tengo es increíble que un proceso monitorio en primera instancia podríamos hablar con un máximo de seis meses, imagínese y hablando con su apelación unos siete u ocho meses. En un proceso ordinario que antes duraba años, le podría decir duraba de cuatro o cinco años, es increíble, yo he dictado una sentencia en un proceso ordinario y en sus segundas instancias que es el recurso de apelación ha durado tres meses y en casación ha durado un año, en un año he visto que me ha confirmado una sentencia y me ha declarado infundada la casación, es increíble, lo que antes duraba un proceso cuatro o cinco años, yo he visto que en un caso en el cual yo he fallado ha durado un año, la celeridad es increíble, el código procesal civil la Ley 439 ha introducido esta celeridad en su máxima expresión

3. En su experiencia concluido el proceso de desalojo ¿qué cantidad de arrendadores, aproximadamente desisten de restaurar otro proceso para el cobro de alquileres pendientes adeudados y cuáles cree que serán las razones?

R.- No, bueno en los casos que he podido yo atender como autoridad judicial, he visto que están imponiendo demandas tanto de desalojo como de cobro de alquileres consiguientemente, yo he notado que, si están acudiendo al cobro de ambas situaciones, están interponiendo las demandas.

Bueno las razones para que no acudan a estas situaciones se deben a diversos factores de índole personal.

4. ¿Al ser la pretensión principal la restitución del bien inmueble, las otras pretensiones pueden acumularse o tramitarse conjuntamente o resolverse en ejecución de sentencia en la vía incidental?

R.- Eh, esta pregunta va enlazada a la anterior y como le manifesté lastimosamente los procedimientos son incompatibles, si bien tienen un mismo origen, podríamos decirlo lo que es el tema de o emergen de un tema de arrendamiento, sin embargo, por el procedimiento y al ser incompatible, no se puede acumular las pretensiones, consiguientemente y le vuelvo a recalcar que el propietario o el arrendador, tienen que acudir a estos tres procesos para reclamar sus derechos correspondientes.

5. ¿Cuál es su opinión acerca de que una sola demanda pueda incorporar las tres pretensiones para los contratos de arrendamiento en la libre contratación, ya que pertenecen a una misma materia y no son contrarias entre sí?

R.- Evidentemente no son contrarias entre sí, deberían ser pretensiones accesorias pero el procedimiento ha establecido pues, en un proceso extraordinario el desalojo es un proceso podríamos decir de naturaleza de conocimiento rápido, en cambio el proceso monitorio para el cobro de alquileres es un proceso donde existe un derecho insatisfecho ya no contradictorio, consiguientemente solamente se está cobrando el tema de los alquileres, eh bueno, el tema de los daños y perjuicios que sí ameritan un proceso de conocimiento ordinario, el averiguar si ha habido daños o no se tiene que tramitar en un proceso ordinario, consiguientemente.

“No obstante el criterio personal que yo tengo en el sentido de que deberían poder tramitarse en un solo proceso, procede una acumulación de pretensiones, el procedimiento nos impide esta situación.

Pero bueno en mi criterio personal el tema es que debería haber una acumulación de pretensión, que lo repito lastimosamente la ley y el procedimiento nos impiden efectuar esta situación”.

6. En su opinión de ser posible lo señalado con el contrato de arrendamiento vencido ¿qué otros documentos se podrían añadir como requisito para que la demanda sea aceptada con las tres pretensiones?

R.- Eh, bueno, evidentemente, el contrato de arrendamiento es un contrato de naturaleza no formal, los únicos requisitos establecidos pues, el consentimiento, el objeto y la causa, no la formalidad, consiguientemente el contrato de arrendamiento, puede ser celebrado por escrito y también puede ser pactado de forma verbal, consiguientemente es obligatorio del demandante acreditar por estos medios de prueba, puede haber un contrato verbal consiguientemente tiene que acreditar la existencia de este contrato si se lo ha pactado de manera verbal , obviamente si se lo ha pactado de forma escrita, se hace más factible la presentación y prosecución de la demanda y admisión y posteriores actuados aparte del contrato escrito o averiguar sobre la existencia del contrato verbal es un elemento indispensable para establecer la prosecución de la demanda.

7. ¿La sentencia inicial podría disponer del embargo de inmuebles y mandar se lleve adelante la ejecución hasta hacer efectiva la entrega del bien, el pago de los alquileres y los costos de refacción del bien inmueble arrendado?

R.- Bueno, en primer lugar para el cobro de alquileres se tiene que acudir a un proceso monitorio ejecutivo, en el proceso monitorio ejecutivo al tratarse de un derecho insatisfecho, no contradictorio existe medidas cautelares, retención de cuentas, el embargo de los bienes del deudor, consiguientemente es procedente estas medidas cautelares, en el tema de los daños y perjuicios que se tiene que tramitar en un proceso ordinario también es procedente al

establecer la verosimilitud del derecho un embargo para el cobro de los mismos.

8. En su opinión ¿los principios procesales de celeridad eventualidad y concentración respaldan la posibilidad de tramitar los trámites?

R.- Debería ser así no, la concentración, la celeridad y la eventualidad son principios procesales. Las pretensiones no tienen que ser contradictorias entre sí, pero también el Código Procesal establece que las pretensiones si bien pueden ser anexas, deben ser tramitadas bajo un mismo procedimiento, ese es el procedimiento y ese es el problema con el cual se atraviesa, le repito una vez más estas tres pretensiones, desalojo, cobro de alquileres o daños y perjuicios, no pueden ser tramitadas bajo el mismo procedimiento.

Muchas gracias.

Nombre y apellido del entrevistador: Cristian Rodrigo Zeballos.

Nombre y apellido del entrevistado: Dr. Paul Sotto.

Nº de Juzgado Público Civil y Comercial 5

Tribunal Departamental de Justicia de La Paz.

La Paz, 11 de diciembre del 2020.

ANEXO N°11. CATEGORÍAS INICIALES

N°	CATEGORÍA
1	Tres procesos diferentes.
2	Tres pretensiones diferentes
3	Logro del proceso de desalojo
4	Duración corta de los procesos
5	Duración de los procesos monitorios.
6	Resolución de causas en tiempo oportuno.
7	Duración de los procesos largos.
8	La ejecución
9	Excepciones o nulidades.
10	Plazos mínimos y flexibles.
11	Diferente duración
12	Impulso procesal de las partes.
13	Cumplimiento de Plazo en Juzgados.
14	Retardación de justicia.
15	Factor psicológico para el desistimiento.
16	Factor económico para el desistimiento.
17	Procesos diferentes.
18	Sentencia
19	Solo el desalojo.
20	Reforma
21	Valoración de las pretensiones.
22	Pretensión principal y pretensiones accesorias.
23	El Código Procesal Civil

24	La verdad material de los hechos.
25	Tres procesos en uno
26	El mismo objeto
27	Un solo hecho.
28	Tres pretensiones un contrato.
29	La vía incidental
30	Relación de las pretensiones accesorias con la pretensión principal.
31	Tres pretensiones un proceso
32	Tres pretensiones una demanda.
33	Consecuencias distintas pero vinculadas.
34	Ideal
35	Pretensiones no contrarias entre si
36	Pretensiones accesorias.
37	Seguridad jurídica del arrendador.
38	Tres pretensiones un contrato
39	Contrato legalizado y original.
40	Documento que acredite que se cumplió el plazo.
41	Documento que acredite la existencia del inmueble.
42	Medios de prueba.
43	Derecho propietario
44	Contrato de arrendamiento que pudo ser subrogado.
45	Carta notariada acredite existencia de mora en pago de alquileres.
46	Liquidación de alquileres devengados.
47	Facturas y/o talonario de recibos.
48	Garantía registrada en contrato.

49	Condición del inmueble en entrega y devolución.
50	Lucro cesante.
51	Vía incidental
52	Tres pretensiones una demanda.
53	Tres pretensiones una sentencia.
54	Sentencia nula
55	Requisito de publicidad.
56	En la vía ordinaria
57	En el proceso de desalojo.
58	En el proceso ejecutivo.
59	Depende de la autoridad judicial.
60	Procesos diferentes.
61	Principio de concentración
62	Principios procesales
63	Principio de eventualidad.
64	Principio de concentración.
65	Criterio amplio.
66	Pericia y conocimiento de los abogados.
67	Demanda clara y precisa.
68	Cambio legislativo
69	Seguridad jurídica del demandante.

ANEXO N°12. CODIFICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DE CATEGORÍAS DEFINITIVAS

N°	Código	Categoría.	Descripción.
1	TPD	Tres procesos diferentes.	El entrevistado señala que la ley establece tres procesos diferentes en la tutela del arrendador de inmuebles en régimen de libre contratación.
2.	SD	Solo el desalojo	El entrevistado señala que el arrendador sólo obtiene el desalojo
3	FPEF	Factor psicológico, económico y Físico.	El entrevistado señala que factores psicológicos, económicos y físicos inciden en el desistimiento a una tutela jurídica integral
4	DP	Duración de los procesos	El entrevistado señala la duración de los diferentes procesos a seguir en la restitución de los derechos vulnerados del arrendador.
5	PM	Proceso monitorio	El entrevistado señala aspectos favorables del proceso monitorio .
6	UHO	Un hecho y un objeto	El entrevistado señala que las tres pretensiones tienen como origen un solo hecho fáctico y un objeto jurídico.
7	AP	Acumulación de pretensiones	El entrevistado señala la importancia de la acumulación de pretensiones en la demanda a presentarse en el proceso monitorio unitario.

9	SI	Sentencia inicial	El entrevistado opina en relación a la posibilidad de una sentencia inicial en el proceso monitorio monitorio unitario.
10	PP	Principios procesales.	El entrevistado opina en relación al respaldo de los principios procesales a un proceso monitorio unitario
11	TJE	Tutela judicial efectiva.	El entrevistado emite una opinión en relación a la tutela judicial efectiva del arrendador
12	RCL	Reforma o cambio legislativo	El entrevistado opina que una reforma o cambio legislativo permitirá un proceso monitorio unitario.

Fuente.-Entrevistas a Jueces tutelares en Juzgado Público Civil y Comercial. Tribunal Departamental de Justicia de La Paz. Diciembre de 2020.

ANEXO N°13. CATEGORÍAS DEFINITIVAS POR ENTREVISTA

N°	Código	Categoría.	E1	E2	E3	E4	E5	E6	E7	E8	E9	E10	Total
1	TPD	Tres procesos diferentes.	3	0	0	4	2	1	3	0	1	1	15
2	SD	Solo el desalojo	4	3	1	0	1	2	0	1	1	1	14
3	FPEF	Factor psicológico, económico y físico	2	3	5	2	1	3	0	9	1	1	27
4	DP	Duración de los procesos	4	2	1	2	3	2	2	3	8	2	29
5	PM	Proceso monitorio	3	0	2	0	0	1	0	2	1	1	10
6	UHO	Un hecho y un objeto	2	2	0	0	0	1	0	0	0	1	6
7	AP	Acumulación de pretensiones	2	3	2	0	1	1	1	3	0	2	15
8	DPC	Documentos pré constituidos	4	5	5	0	1	4	0	5	1	1	26

9	SI	Sentencia inicial	1	1	1	2	0	1	0	1	0	1	8
10	PP	Principios procesales.	4	1	0	1	0	1	1	1	0	1	10
11	TJE	Tutela judicial efectiva.	0	2	0	0	0	0	0	1	0	1	4
12	RCL	Reforma o cambio legislativo	0	0	0	0	0	0	0	0	2	0	2
	Total.		29	22	17	11	9	17	7	26	15	13	166

Fuente.-Entrevistas a Jueces tutelares en Juzgado Público Civil y Comercial. Tribunal Departamental de Justicia de La Paz. Diciembre de 2020.

ANEXO N°14. CATEGORÍAS RELEVANTES Y SUBCATEGORÍAS

El proceso de comparación permanente, nos permite llegar a la categoría más relevante, que llega a saturar el proceso de inclusión categorial, esta es la reforma, que permite lograr la comprensión del problema de investigación.

CATEGORÍAS RELEVANTES Y SUBCATEGORÍAS:

CATEGORÍAS	SUBCATEGORÍAS
LA LEY	Tres procesos diferentes.
INSEGURIDAD JURÍDICA DEL ARRENDADOR	Solo el desalojo
	Factores de psicológico
	Económico y físico
	Duración de los procesos
REFORMA PROCESAL	Proceso monitorio
	Un hecho, un objeto
	Acumulación de pretensiones
	Documentos pré constituídos
	Sentencia Inicial
	Principios procesales
	Tutela judicial efectiva.

Fuente.-Entrevistas a Jueces tutelares en Juzgado Público Civil y Comercial. Tribunal Departamental de Justicia de La Paz. Diciembre de 2020.

Como podemos apreciar en la tabla que antecede la categoría más relevante, a partir de la cual se puede lograr la comprensión del problema que nos ocupa es la Reforma Procesal.

Consideramos concluido el proceso metodológico, que desde una perspectiva cualitativa nos permite lograr la comprensión de la forma que adquiere la tutela judicial al arrendador cuyos derechos fueron vulnerados por incumplimiento del arrendatario una vez vencido el plazo, y a partir de la realidad que ésta manifiesta en el accionar cotidiano en los estrados judiciales, permite la superación de la dispersión procesal, ineficacia y falta de oportunidad, por una tutela judicial integral, efectiva y oportuna, fusionando la perspectiva nuestra con la manifestada por los jueces tutelares durante el proceso de investigación realizado.

BIBLIOGRAFÍA

Castellanos T. G. (2015) Análisis Doctrinal del Nuevo Código Procesal Civil. La Paz: Editorial Rayo del Sur.

Cabanellas D.C. (2006) Diccionario jurídico elemental. Argentina: Heliasta S.R.L. p.140-141

Cortez C.L. (2013) La necesidad de incorporar la creación de una defensoría del propietario e inquilino en el D.S. No. 5369.Ley del Inquilinato. (Tesis). La Paz. Universidad Mayor de San Andrés.

Costa e Silva P., A nova face da justiça. Os meios extrajudiciais de resolução de controversias, 2009 "Lisboa- Portugal: Editorial Coímbra

Constitución Política del Estado Plurinacional de Bolivia. (2009). Gaceta Oficial del Estado Plurinacional de Bolivia. La Paz

Código Civil .Ley No. 1071 del 18 de junio de 2018. Gaceta Oficial del Estado Plurinacional de Bolivia.

Código Procesal Civil. (2013). Gaceta Oficial del Estado Plurinacional de Bolivia.

Código de Comercio .Decreto ley No 14379 de 25 de febrero de 1977.

Gaceta Oficial del Estado Plurinacional de Bolivia.

Código Civil y Comercial de la Nación. Ley 26.994. Promulgado según decreto 1795/2014 el 7 de octubre de 2014.Argentina.

Fernández B.J. (2004) Teoría del estado y del derecho. La Habana: Félix Varela.

Huanca A. F. (2010). Las fuentes del Derecho a la luz del positivismo jurídico. La Paz: Instituto de Investigaciones y seminarios Carrera Derecho. Universidad Mayor de San Andrés.

Instituto de Investigaciones y seminarios de Tesis. (2015). Crisis estructural del Órgano judicial. La Paz.

Kaune A. W. (1994). "Curso de Derecho Civil Tomo II .Contratos. La Paz: Editorial Jurídica Zegada

Kelsen, Hans. Teoría general del Estado. México D.F.: UNAM, 1969.

Ley de Inquilinato (1959). Gaceta Oficial del Estado Plurinacional de Bolivia.

Ley No. 30933^o del 10 de abril de 2019 que regula el procedimiento especial de desalojo. Perú.

Machacado E. (2010). Sistemas económicos sistemas jurídicos pluralidad y correspondencia de sistemas. La Paz.

Maldonado R.L.S. (2018). El cumplimiento del plazo pactado como modo de extinción del contrato de arrendamiento de fondos destinados a vivienda. (Tesis). Universidad Mayor de San Andrés.

Merrill, Francis E. (1967). Sociología. Madrid: Aguilar S.A.

Mokate Karen (1999) Eficacia, Eficiencia, equidad y sostenibilidad ¿Qué queremos decir? Banco Interamericano de Desarrollo, Instituto Interamericano para el Desarrollo social (INDES)

Morello. A.M. (1994) El proceso justo. Buenos Aires: Abeledo-Perrot.

Nogales. A. L. (2012) Incorporación del contrato de tiempo compartido de bienes inmuebles en la legislación civil boliviana. (Tesis). La Paz: Universidad Mayor de San Andrés. La Paz.

Messineo. F.1979). Manual de Derecho Civil y Comercial. Lugar: Buenos Aires: Ejea.

Pavó A. Rolando (2016). Las Investigaciones Socio jurídicas Acerca de la Eficacia y Efectividad del Derecho; Algunas Alternativas Metodológicas. Revista Internacional Cosinter de direito. Publicação Oficial do Conselho Internacional de Estudos Contemporâneos em Pós-Graduação. Recuperado <https://revistaconsinter.com/es/revistas/ano-ii-volume-ii/parte-3-aspectos-relevantes-no-futuro-do-direito/las-investigaciones-sociojuridicas-acerca-de-la-eficacia-y-efectividad-del-derecho-algunas-alternativas-metodologicas/>

Maldonado Rocha L. (2018)- “El Cumplimiento Del Plazo Pactado Como Modo De Extinción Del Contrato De Arrendamiento, De Fondos Destinados A Vivienda”. (Tesis). La Paz: Universidad Mayor de San Andrés.

Robles G. (1997. Sociología del Derecho. 2ª edición. Madrid: Gráficas Rogar, S.A.

Romero S. R. (1994) Derecho civil. La Paz: Editorial los amigos del libro

Tancara Quispe w. (2009). Consecuencias jurídicas e inaplicabilidad del carácter solemne del contrato de anticresis en Bolivia. (Tesis de grado de Magíster en administración de justicia.). Chuquisaca: Universidad Mayor, Real Pontificia de San Francisco Xavier.

Soneira. A.J. et.al. (2006). Estrategias de investigación cualitativa. Barcelona.: Gedisa editorial.

Torres del Moral (2007) "Derecho a la tutela judicial efectiva en los derechos fundamentales y su protección jurisdiccional". Madrid: Editorial Colex.

Valda José, V. D. (2005). Manual de Derecho Constitucional argumento y fundamento para una Asamblea Constituyente en Bolivia. La Paz: Producciones CIMA.

Villarroel Bustios José Cesar (2016). Curso sobre el Código Procesal Civil tema Principios del proceso Civil. La Paz.