

UNIVERSIDAD MAYOR DE SAN ANDRÉS
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLITICAS
CARRERA DE DERECHO



ACREDITADA RES. CEUB N° 1126/02

MONOGRAFÍA
Para optar el Título Académico de Licenciatura en Derecho

**“NECESIDAD DE IMPLEMENTAR MODIFICACIONES AL ART.21 DE LA LEY No.
5369, CON RELACION A LA PROCEDENCIA SOBRE LOS PROCESOS DE
DESALOJO”**

INSTITUCIÓN : MINISTERIO DE JUSTICIA - CASA DE JUSTICIA
POSTULANTE : SILVIA ROSARIO PATZI MAMANI

La Paz - Bolivia

2010

DEDICATORIA

Con gratitud:

A Dios, a mis adorados Walter Patzi y Clara Mamani, a mis hermanos Miguel, Deysi, y Walter Jr., que son la luz que prolonga mi vida espiritual y que llena mi corazón.

AGRADECIMIENTOS

Toda obra intelectual dentro del mundo de la investigación jurídica, con el afán de conocer, analizar, reflexionar y entender los profundos cambios, de innovación y transformación del campo jurídico llenos de secretos ocultos que hacen soñar una igualdad jurídica para las personas.

Por esta razón agradezco en primer lugar a Dios que me dio la vida y la oportunidad de seguir la Carrera de Derecho; a mi Tutor Académico Dr. Juan Ramos Mamani; a mi Tutor Institucional Dra. Lourdes Chávez Quisbert, por quienes siento mucho afecto. Agradeciendo también a todo el personal de la Casa de Justicia dependiente del Ministerio de Justicia, por todo el apoyo.

PRÓLOGO

Con detenimiento se hizo un estudio del presente trabajo de la señorita Patzi, quien siendo estudiosa del derecho pretende con esta monografía aportar o ofrecer nuevas alternativas a través de medios idóneos que garanticen el cumplimiento de los derechos y obligaciones tanto del arrendador como del arrendatario, viendo la “NECESIDAD DE IMPLEMENTAR MODIFICACIONES AL ART.21 DE LA LEY No. 5369, CON RELACIÓN A LA PROCEDENCIA SOBRE LOS PROCESOS DE DESALOJO”, en los cuales se emplea un procedimiento especial y expedito previsto en el Código de Procedimiento Civil, tal como lo especifica este precepto; por lo que deberá realizarse un análisis que mostrara las falencias conducentes a plantear la creación de un organismo administrativo que tenga conocimiento y competencia sobre este tipo de problemas, el cual es menester u optar por la conciliación, antes de recurrir a la vía judicial, con la finalidad de que las personas tengan un acceso a la justicia sin que sean discriminadas por su poder económico, más todo lo contrario sean beneficiadas con este trabajo que busca realzar el carácter social y humanitario que tenemos cada uno de nosotros para ayudar al prójimo en sus necesidades dentro de las cuales no solamente se encuentra el económico sino también va de la mano con la adquisición de conocimientos .

En tal sentido, resulta substancial destacar que, según el tratadista Devis Echandía, citado en jurisprudencia de la Sala Constitucional del Tribunal Supremo de Justicia, “la facultad de administrar justicia, se trata de una función pública encomendada a un órgano del Estado y que tiene por fin la actuación de la ley a casos concretos, considerando también la creación de organizaciones que coadyuven con los particulares para dirimir sus conflictos”.

Por lo que de antemano felicito a la Srta. Silvia Rosario Patzi Mamani por implementar el carácter social y humanitario en el presente trabajo pensando en que las personas están como pilar fundamental de la sociedad siendo un trabajo innovador.

Ciudad de La Paz, junio 2010

Dra. Lourdes Chávez Quisbert.
COORDINADORA CASA DE JUSTICIA LA PAZ
MINISTERIO DE JUSTICIA

ÍNDICE

TEMA DE INVESTIGACIÓN

“NECESIDAD DE IMPLEMENTAR MODIFICACIONES AL ART.21 DE LA LEY No. 5369, CON RELACIÓN A LA PROCEDENCIA SOBRE LOS PROCESOS DE DESALOJO”

PÁGINAS PRELIMINARES

DEDICATORIA.....	2
AGRADECIMIENTO.....	3
PRÓLOGO.....	4
INDICE.....	5
INTRODUCCIÓN.....	8

CAPÍTULO I.- DISEÑO DE LA MONOGRAFÍA

1. ELECCIÓN DEL TEMA DE MONOGRAFÍA O DE ESTUDIO.....	11
2. FUNDAMENTACIÓN O JUSTIFICACIÓN DEL TEMA.....	11
3. DELIMITACIONES DEL TEMA DE MONOGRAFÍA.....	12
3.1. DELIMITACIÓN TEMÁTICA.....	12
3.2. DELIMITACIÓN ESPACIAL.....	12
3.3. DELIMITACIÓN TEMPORAL.....	12
4. MARCO TEÓRICO O DE REFERENCIA.....	12
4.1. MARCO TEÓRICO.....	12
4.2. MARCO HISTÓRICO.....	13
4.3. MARCO CONCEPTUAL.....	14
Desalojo.....	14
Conflicto.....	15
Necesidad.....	15
Locador.....	15
Locatario.....	15
Viviendas.....	15
Renta o alquiler.....	15
Conciliación.....	15
Medios Alternativos de Resolución de Conflictos... ..	15
Acuerdo Conciliatorio.....	15
Negociación.....	16
Mediación.....	16
Arbitraje.....	16
Procedimiento Administrativo.....	16
Proceso.....	16
4.4. MARCO JURÍDICO.....	16
5. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA DE LA MONOGRAFÍA... ..	17
6. OBJETIVOS.....	18
6.1. OBJETIVO GENERAL.....	18

6.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS.....	18
---------------------------------	----

7. ESTRATEGIA METODOLÓGICA Y TÉCNICAS DE INVESTIGACIÓN MONOGRÁFICA

7.1. Métodos de Investigación.....	19
7.1.1. Método de Análisis.....	19
7.1.2. Método Inductivo.....	19
7.1.3. Método Analógico.....	19
7.1.4. Método Empírico.....	19
7.1.5. Método jurídico.....	20
7.2. Técnicas de investigación.....	20
7.2.1. Revisión Documental.....	20
7.2.2. Observación.....	20

CAPÍTULO II: GENERALIDADES

8. Aplicación de la ley No. 5369 y el procedimiento administrativo.....	22
8.1. Concepto.....	22
8.2. Ámbito de aplicación.....	23
8.2.1. Influencia política en el Inquilinato.....	23
8.2.2. Influencia económica del inquilinato.....	24
9. Sujetos del contrato de Arrendamiento.....	24
9.1. Arrendamiento.....	25
9.2. Caracteres específicos.....	25
9.3. Requisitos de formación del contrato de arrendamiento.....	26
9.4. Derechos y obligaciones del arrendatario.....	26
9.5. Derechos y obligaciones del arrendador.....	27

CAPÍTULO III: DEFINICIÓN DE DESALOJO

10. Definición.....	29
10.1. El desalojo en el proceso civil.....	29
11. Características.....	29
12. Causales.....	31
13. Legislación Comparada.....	33
❖ Haití.....	33
❖ Venezuela.....	33
❖ México.....	33
❖ Guatemala.....	34
❖ Nicaragua.....	34
❖ España.....	34

CAPÍTULO IV. ASPECTOS TEÓRICOS DE LA APLICACIÓN SOBRE LOS MEDIOS ALTERNATIVOS DE RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS

14. Concepto.....	37
15. Características.....	37
16. Evolución Histórica.....	38
16.1. Teoría general del conflicto.....	39

16.2. Fuentes.....	39
17. Clasificación de los Métodos de Resolución de Conflictos.....	40
17.1. La Negociación.....	40
17.2. La Mediación.....	41
17.3. La Conciliación.....	42
17.4. El Arbitraje.....	44
17.4. Distinción entre los medios de solución de conflictos... ..	45

CAPÍTULO V: NECESIDAD DE IMPLEMENTAR MODIFICACIONES AL ART.21 DE LA LEY No. 5369, CON RELACIÓN A LA PROCEDENCIA SOBRE LOS PROCESOS DE DESALOJO

18. Consideraciones Generales.....	47
19. Naturaleza Jurídica y Principios.....	48
20. Modificación.....	49
20.1. Propuesta.....	49
20.2. Implementación.....	50
21. Análisis e interpretación.....	50

CAPÍTULO VI: CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

CONCLUSIONES.....	52
RECOMENDACIONES.....	53
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS O FUENTES DE INFORMACIÓN MONOGRÁFICA	55
ANEXOS.....	57

INTRODUCCIÓN

La presente monografía de Trabajo Dirigido, es fruto de la labor desempeñada por mi persona en la Casa de Justicia de la ciudad de La Paz, la misma que depende del Ministerio de Justicia, específicamente en el Centro de Conciliación, siendo que el tema trata sobre la necesidad de modificar el Artículo 21 de la Ley N° 5369 denominada “Ley del Inquilinato”, toda vez que la misma es muy limitativa, ya que solo hace referencia a la vía judicial, razón por lo que se pretende hacer un aporte, introduciendo otros medios alternativos que pueden ser administrativos incorporando un organismo regulador, procedimiento que se iniciaría a instancia de la parte interesada mediante solicitud escrita u optar por la vía conciliatoria, pudiendo acudir a los Centros de Conciliación de la Casa de Justicia, así como a los Centros Integrados de Justicia, que efectúan sus labores acorde a la Ley N° 1770 y el Decreto Supremo N° 28471 de 29 de Noviembre de 2005 Reglamento a La Ley de Conciliación y Arbitraje, mediante la participación de un conciliador, buscando lograr la resolución de conflictos de diversa naturaleza (Civil, Penal, Familiar, etc.), con el propósito de coadyuvar en la solución de los principales problemas de la población de escasos recursos.

El objeto de la conciliación es desjudicializar aquellos casos en los que las partes estén dispuestas a llegar a un acuerdo que los beneficie, toda vez que permite la solución de conflictos. El servicio de Conciliación brindado en la Casa de Justicia de la ciudad de La Paz es completamente gratuito y permite la solución de problemas de forma rápida y efectiva, motivando la tolerancia y el respeto como conductas para la resolución alternativa de conflictos en el marco de los derechos humanos y las garantías constitucionales.

Finalmente se concluye, en que los constantes cambios políticos y económicos por los que viene atravesando nuestro país han generado una serie de requerimientos ciudadanos al Estado, buscando respuestas y alternativas que permitan revertir y transformar el escenario de exclusión y discriminación social, que se ha manifestado en las últimas décadas, por ello es menester la modificación del precepto señalado

anteriormente, ante la retardación de justicia y el trato excluyente en los servicios de justicia, con la finalidad de implementar un nuevo sistema de justicia plural, participativa, transparente, comunitaria y equitativa.

Silvia Rosario Patzi Mamani

C.I. 6060421 L.P.

CAPÍTULO I

DISEÑO DE LA MONOGRAFÍA

“Un gran hombre demuestra su grandeza por el modo en que trata a los que son o tienen menos que él”
Thomas Carlyle

CAPÍTULO I.- DISEÑO DE LA MONOGRAFÍA

1. ELECCIÓN DEL TEMA DE MONOGRAFÍA O DE ESTUDIO:

“NECESIDAD DE IMPLEMENTAR MODIFICACIONES AL ART.21 DE LA LEY No. 5369, CON RELACIÓN A LA PROCEDENCIA SOBRE LOS PROCESOS DE DESALOJO”

2. FUNDAMENTACIÓN O JUSTIFICACIÓN DEL TEMA:

El presente trabajo se fundamenta en la necesidad de realizar un análisis sobre el enunciado del problema, ya que los locadores no están facultados para suspender los servicios básicos a los locatarios que presentan deuda en el pago del canon de alquiler; entre otras prohibiciones, si bien la Ley del Inquilinato, establece al locatario ciertos derechos y obligaciones, este cuerpo legal también garantiza al arrendador los medios idóneos para intentar el cobro de tales acreencias por vía judicial, interponiendo una demanda de desalojo, razón por la cual se emplea un procedimiento especial previsto en el Código de Procedimiento Civil; sin embargo antes de recurrir a los estrados judiciales, lo más recomendable sería optar por una vía alternativa que puede ser la administrativa, incorporando un organismo inquilinario que tenga conocimiento y competencia sobre este tipo de asuntos o recurriendo a la conciliación a través de profesionales en el área. Indudablemente que el empleo adecuado de tales medios alternativos de resolución de conflictos podría presentar grandes ventajas.

Por ello se debe resaltar la necesidad de modificar la ley No. 5369, para que de este modo se tenga un instrumento legal adecuado, para que responda con mayor rapidez, flexibilidad, bajos costos, eficiencia y eficacia, en cuanto a la conclusión del trámite y de esa manera se pueda viabilizar el acceso a la justicia de los sectores vulnerables de la sociedad, estableciendo una garantía de continuidad y celeridad en la solución de controversias e impulsar el cambio de mentalidad litigiosa por una cultura de paz.

3. DELIMITACIONES DEL TEMA DE MONOGRAFÍA:

3.1. DELIMITACIÓN TEMÁTICA: La investigación y su problematización será enfocado en el ámbito del Derecho Social, ya que se podrá establecer cuál es la importancia de modificación del Art. 21 sobre la ley 5369.

3.2. DELIMITACIÓN ESPACIAL: El estudio de la presente monografía está realizado para toda Bolivia (Área Nacional), bajo el principio de que la ley es para todos con jurisdicción y competencia en cada departamento.

3.3. DELIMITACIÓN TEMPORAL: Es un trabajo observacional, longitudinal y explicativo desde la promulgación de la ley del Inquilinato que data del 11 de diciembre de 1959 hasta la fecha de realización de la presente monografía.

4. MARCO TEÓRICO O DE REFERENCIA:

4.1. MARCO TEÓRICO:

Mi investigación se guiará en la Teoría Positivista, que es el conjunto de conocimientos previos sobre un determinado problema; por lo que dicha corriente es la que fundamentará mi trabajo.

El positivismo es una corriente o escuela filosófica que afirma que el único conocimiento autentico es el conocimiento científico, que solamente puede surgir de la afirmación positiva de la teoría a través del método científico. Esta corriente deriva de la epistemología que surge en Francia a inicios del siglo XIX de la mano del pensador francés Augusto Comte y el Británico John Stuart Mill, desarrollándose y extendiéndose por el resto de Europa en la segunda mitad de dicho siglo, propugnando que todas las actividades filosóficas y científicas deben efectuarse únicamente en el marco del análisis de los hechos reales verificados por la experiencia.

Respecto a este pensamiento podemos destacar algunos autores como: Walter Eckstein, que considera al positivismo como el estudio de la legislación positiva en una interpretación filosófica, que tiende a determinar la ley válida en cierto país y en tiempo

cierto. Excluye toda ley superior, como la natural, e incluso la valoración de la ley positiva¹; por otra parte Ángel Latorre citando a John Austin y Jeremías Bentham señala que el Derecho solamente es considerado como producto de la acción humana consciente. El derecho no debe ser juzgado por aplicación de principios universales de la razón natural, sino por métodos experimentales. Esta ciencia tiene como objeto el conocimiento del conjunto de normas que constituyen el derecho vigente y positivo, para este conocimiento el jurista debe desarrollar un sistema de conceptos y una ordenación sistemática de los datos que encuentra en la Ley. Parte de análisis debe limitarse al Derecho tal como está “puesto” o dado y debe abstenerse de entrar en valoraciones éticas. Sirve para que el jurista pueda realizar la crítica al derecho positivo y esforzarse por promover su reforma².

Entonces esta corriente será de gran utilidad en el análisis y estudio de los derechos fundamentales establecidos en la Constitución Política del Estado, que muchas veces son vulnerados y la necesidad de proponer reformas, para la protección de los mismos.

4.2. MARCO HISTÓRICO:

La justicia boliviana como otras en Latinoamérica, presenta falencias, obstáculos sociales, culturales y económicos que impiden que toda la población pueda acceder a ella, complejidad procedimental, poca accesibilidad y por otro lado, la misma sociedad hace cada vez notoria su exigencia de que el Estado cumpla con sus requerimientos de manera más eficiente y transparente. Es por eso que la nueva Estructura Organizativa del Órgano Ejecutivo del Estado Plurinacional aprobada mediante DS. N° 29894 de 7 de febrero de 2009, el Viceministerio de Justicia y Derechos Fundamentales como parte del Ministerio de Justicia, con la inquietud de fortalecer la igualdad formal y social en el país, en cumplimiento del “Plan Nacional de Acción de Derechos Humanos, Bolivia Digna Para Vivir Bien 2009-2013”³, considera impulsar políticas, medidas y buenas prácticas sobre los derechos fundamentales establecidos en nuestra Constitución, es en ese

¹ CABANELLAS Guillermo, “Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual”, Editorial Heliasta S.R.L., 28° Edición, Buenos Aires, Argentina, Tomo VI Pág. 331.

² LATORRE Ángel, “Introducción al Derecho”, Editorial Ariel S.A., Edición segunda, Barcelona, España, 1997, Pág. 113

³ La Convención Internacional sobre la Eliminación de todas las Formas de Discriminación Racial, La Declaración y Programa de Acción de Durban (2001) y el Documento Final de la Conferencia de Examen de Durban (2009).

sentido que en Bolivia el año 1959 creó una ley en la que tanto los locadores como los locatarios tienen ciertos derechos y obligaciones, estableciendo ciertos mecanismos en caso de vulneraciones; asimismo el año 1997 se publicó la Ley N° 1770 de Arbitraje y Conciliación y el 2005 el Poder Ejecutivo emite su reglamentación a dicha ley, normas jurídicas donde se establecen tres medios alternativos de resolución de conflictos, a saber: el arbitraje, la conciliación y la mediación.

La Conciliación a nivel internacional surge a partir de la segunda mitad de la década de los años '90, como un nuevo paradigma en los países latinoamericanos con una fuerte corriente de medios alternativos de resolución de conflictos, respecto a ello la Fundación Interamericana de Abogados. Señalan que los MARC tienen su origen en las formaciones sociales primitivas como medios tradicionales de solución de conflictos, los cuales han sido utilizados en sustitución del “derecho de venganza” sin intervención del Estado.

Actualmente los MARC se han desarrollado y han progresado significativamente debido a la demanda de medios de solución de conflictos rápidos y eficaces que exigen las sociedades.

En el caso de Bolivia, las comunidades tradicionales de la región andina conservan aun la vía conciliatoria como medios para resolver sus conflictos, así como los guaraníes lo hacen por tradición ante un consejo de ancianos.

Jay Folberg y Alison Taylor señalan que “En la antigua China, la mediación era el principal recurso para resolver desavenencias. Según Confucio, la resolución óptima de una desavenencia se lograba a través de la persuasión moral y el acuerdo y no bajo la coacción. La conciliación y la mediación tienen una rica historia en la ley y las costumbres japonesas. Se esperaba que el líder de una población ayudara a los miembros a resolver sus desavenencias”

4.3. MARCO CONCEPTUAL:

DESALOJO: Acto de despedir al dueño de una casa o el propietario de una heredad a un inquilino o arrendatario, tanto en lo urbano como en lo rústico, por las causas expresadas en la ley o convenidas en el contrato⁴.

CONFLICTO: Lo más recio e incierto de un combate, pelea o contienda. Oposición de intereses en que las partes no ceden. El choque o colisión de derechos o pretensiones. Situación difícil, caso desgraciado.⁵

NECESIDAD: del concepto académico sobre las acepciones de este vocablo ofrecen relieve jurídico mediato o inmediato estas: impulso irresistible que hace que las causas obren infaliblemente en cierto sentido. Todo aquello a lo cual es imposible substraerse, faltar o resistir.

LOCADOR: En el contrato de locación, se llama así quien concede el uso y goce de una cosa, ejecuta la obra o presta el servicio. Denominase también arrendador.⁴

LOCATARIO: En el contrato de locación, se llama así el que paga el precio por el uso y goce de una cosa, por la recepción de un servicio o la ejecución de una obra. Se denomina también arrendatario o inquilino.⁵

VIVIENDAS: Los inmuebles urbanos o partes de los mismos dados en alquiler para destinarlos a habitación del inquilino y del grupo familiar que no él conviva en el mismo alojamiento

RENTA O ALQUILER: La suma que deba pagarse en dinero o que deba retribuirse en cualquiera otra forma convencional por el inquilino a cambio del uso a que se destinen las viviendas o locales

CONCILIACIÓN.- Es aquel procedimiento consistente en facilitar el relacionamiento y comunicación entre las partes designando, a un tercero neutral, cuya función es la de compenetrarse con la controversia y sugerir alternativas de solución⁶.

MEDIOS ALTERNATIVOS DE RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS.- Los MARC son forma o procedimientos no adversariales reconocidos legalmente y con fuerza ejecutiva, cuya finalidad es solucionar conflictos en el ámbito no jurisdiccional.

ACUERDO CONCILIATORIO.- Es la manifestación libre y voluntaria de las partes en la Conciliación⁷.

⁴ OSSORIO Manuel, Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales. Editorial Heliasta pagina 332.

⁵ OSSORIO Manuel, Ob. Cit. Pagina 545.

⁶ OSSORIO, Manuel, Diccionario de Ciencias Jurídicas y Políticas Ed. Heliasta Corregida y Actualizada por Guillermo Cabanellas, pagina 214.

NEGOCIACIÓN: No existe una tercera persona, el conflicto es resuelto por las partes.

MEDIACIÓN: Si existe un tercero, el mediador es un facilitador de la resolución de conflictos, ya que el mediador induce a las partes a resolver sus conflictos. No propone, excepto en cuestiones laborales.

ARBITRAJE: La presencia de un tercero es más grande, ya que se acata lo que el árbitro indica. El árbitro emite, lo que se llama "laudos arbitrales", las cuales son vinculantes para las partes. Tiene carácter de Cosa Juzgada⁸.

PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO: El procedimiento administrativo constituye un conjunto de formalidades sintetizadas u ordenadas en leyes administrativas que determinan los requisitos previos para el nacimiento, modificación y extinción de las decisiones administrativas del Estado⁹.

PROCESO: Equivale a juicio, causa o pleito en la definición de algún autor la secuencia el desenvolvimiento la sucesión de momentos en los que se realiza un acto jurídico. El vocablo proceso (de processus, de procedere) según Schonke significa avanzar, marchar hacia un fin determinado, no de una sola vez, sino a través de sucesivos momentos. Aunque la terminología jurídica tradicional utiliza como sinónimo de proceso judicial, sin excluir de su marco significativo a la actividad que se desarrolla por ante los árbitros y amigables componedores, siempre desde luego que estos cumplan esta actividad dentro del mismo ámbito de competencia en que se pueden intervenir los órganos jurídicos como manifiesta. Lino Enrique Palacios. I En un sentido amplio equivale a juicio, causa o pleito, en la definición de algún autor la secuencia, el desenvolvimiento la sucesión de momentos en que se realiza un acto jurídico.

En un sentido mas restringido el expediente autos o legajos en que se registran los actos de un juicio cualquiera que sea su naturaleza.¹⁰

4.4. MARCO JURÍDICO:

Se tomara como referencia el siguiente apéndice jurídico:

⁷ Normativa Vigente Ley 1770 de Arbitraje y Conciliación.

⁸ <http://www.monografias.com/trabajos36/resolucion-conflictos/resolucion>

⁹ MARTINEZ, Bravo Juan Alberto, Derecho Administrativo Boliviano, Editorial Sirena, Santa Cruz 2002, Pág. 159.

¹⁰ OSSORIO Manuel, Diccionario de Ciencia Jurídicas, Políticas y Sociales, Editorial Heliasta, pagina 804.

- Constitución Política del Estado.
- Ley No. 5369 de 11 de diciembre de 1959, Ley del Inquilinato
- Ley No. 1770, de Arbitraje y Conciliación, Art. 1, 85, 92 establecen el objeto del arbitraje y la conciliación, asimismo, el proceso de conciliación.
- Decreto Supremo No. 28471 de 29 de Noviembre de 2005, Reglamento a la Ley de Arbitraje y Conciliación.

A continuación se describen los preceptos señalados en la Constitución Política del Estado, referidos a la investigación:

Artículo 19

- I. Toda persona tiene derecho a un hábitat y vivienda adecuada, que dignifiquen la vida familiar y comunitaria.
- II. El Estado, en todos sus niveles de gobierno, promoverá planes de vivienda de interés social, mediante sistemas adecuados de financiamiento, basándose en los principios de solidaridad y equidad. Estos planes se destinarán preferentemente a familias de escasos recursos, a grupos menos favorecidos y al área rural.¹¹(ver anexo)

Este problema abarca dos clases de déficit: El cualitativo y el cuantitativo, el primero se refiere a la cantidad de hogares que no tienen un techo sobre sus cabezas y el cuantitativo a cuantas familias tienen viviendas que, sin embargo, no reúnen las condiciones que las hagan merecedoras de tan honroso nombre. Ciertamente que esta es una definición tosca del asunto, puesto que la vivienda es mucho más que cuatro paredes, pues el concepto debería abarcar al "hábitat" que implica tratar de entender el entorno, no sólo material sino espiritual que implica el bello acto de vivir en una vivienda.

5. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA DE LA MONOGRAFÍA:

Es de suma importancia resaltar que decisiones inconstitucionales y arbitrarias como las asumidas por algunos locadores, dan lugar, además, al ejercicio de las acciones

¹¹ CONSTITUCION POLITICA DEL ESTADO, Gaceta Oficial

judiciales correspondientes por los daños y perjuicios que se causan a los agraviados, lo cual obviamente tendrá un impacto económico importante que deberá ser asumido forzosamente por los mismos, debiendo el locatario ser resarcido o indemnizado por quien directamente haya generado tales daños; pero cabe señalar que los locadores no lo hacen con la finalidad de transgredir la ley, sino con la intención de que se le pague lo adeudado, razón por la que se debe modificar la ley del inquilinato , para que se establezca otras vías de resolución como la administrativa, incorporando un organismo inquilinario que tenga conocimiento y competencia sobre este tipo de asuntos o recurriendo a la conciliación a través de profesionales en el área. Indudablemente que el empleo adecuado de tales medios alternativos de resolución de conflictos podría presentar grandes ventajas. Por lo anteriormente señalado, la investigación se traduce en la siguiente interrogante:

¿Por que existe la necesidad de incorporar modificaciones al Art. 21 de la Ley No. 5369, con relación a la procedencia sobre los procesos de desalojo?

6. OBJETIVOS:

6.1. OBJETIVO GENERAL:

Establecer, determinar y demostrar la necesidad de incorporar modificaciones al Art. 21 de la Ley No. 5369, con relación a la procedencia sobre los procesos de desalojo, incorporando otras vías alternativas, para facilitar una convivencia pacífica entre el locador y el locatario; asimismo, realizar un análisis sobre la conciliación como un método alternativo de resolución de conflictos

6.2. OBJETIVOS ESPECÍFICOS:

- Identificar las normas legales en vigencia y su aplicabilidad dentro de la ley No. 5369, denominada Ley del Inquilinato y establecer la naturaleza jurídica y las características del procedimiento administrativo.
- Analizar experiencias de otros países con relación al procedimiento para el desalojo, identificando otros procedimientos acordes con nuestra realidad.

- Realizar un análisis sobre la conciliación como un método alternativo de resolución de conflictos, determinando los aspectos teóricos que implica la conciliación para diferenciarla de la mediación y arbitraje.

7. ESTRATÉGIA METODOLÓGICA Y TÉCNICAS DE INVESTIGACIÓN MONOGRÁFICA:

7.1. Métodos de Investigación.- Para la redacción del presente trabajo se tomará en cuenta los siguientes métodos de investigación, que se encuentran englobados en el tipo de Investigación “no experimental”.¹²

7.1.1. Método de Análisis: Referido a la separación material del objeto de investigación en sus partes integrantes para descubrir los elementos esenciales nuevos que los conforman. Es el proceso de conocimiento que se inicia por la identificación de cada una de las partes que caracterizan una realidad, que es precisamente en donde empezaremos la investigación.

7.1.2. Método Inductivo: Método de conocimiento que conduce de lo particular a lo general, de los hechos a la causa y al descubrimiento de las leyes, cuyo fundamento es la experiencia y recomendable cuando no se tiene amplia información.

7.1.3. Método Analógico: Este método resalta la semejanza o similitud de características entre dos o más hechos, uno de los cuales ya ha sido observado y verificado frente a otros. Con este método se pretende realizar un estudio comparativo entre las normas vigentes bolivianas, con normas de legislaciones extranjeras, así como resaltar las semejanzas y diferencias en cuanto a la ejecución de actas de conciliación.

7.1.4. Método Empírico: Dirigido a revelar y explicar las características observables de los hechos reales y presupone determinadas operaciones prácticas,

¹² SAMPIERI Hernández Roberto, Metodología de la Investigación, editorial Mac Grax Hill. Colombia 1995, pagina 60

tanto con el objeto estudiado como con los medios materiales del conocimiento utilizado.

7.1.5. Método jurídico: A través de este método se descubren los principios generales y se establece las consecuencias que derivan de tales principios y su concordancia con las instituciones realmente en vigor y con las normas positivas.

7.2. Técnicas de investigación.- Para la obtención de información que permita alcanzar los objetivos del presente trabajo, se recurrirá a las siguientes técnicas:

7.2.1. Revisión Documental: Son los que permiten al ser humano realizar un análisis sobre documentos que han dejado huella, es una de las más utilizadas, ya que se emplea en la catalogación y estudio del material bibliográfico obtenido.¹³

7.2.2. Observación: “Es una técnica de la investigación que busca recabar información a través de la acción de observar y mirar detenida y directamente sobre los hechos cosas, sistemas, personas, organizaciones, etc., haciendo un examen crítico de los mismos. La observación se basa generalmente en dos aspectos: la experiencia del investigador y en someter conductas a condiciones manipuladas”¹⁴.

Entonces con esta técnica se busca asimilar y explicar los fenómenos perceptibles del mundo real, que puede ser simple o sistemática, participante o no participante.

¹³ SAMPIERI Hernández Roberto, Metodología de la Investigación. Colombia , pág. 59

¹⁴ ARANDIA, Saravia Lexin, Métodos y Técnicas de Investigación y aprendizaje, Segunda Edición, La Paz-Bolivia, Pág. 107.

CAPÍTULO II

GENERALIDADES

"La grandeza no se enseña ni se adquiere: es la expresión del espíritu de un hombre hecho por Dios"
John Ruskin

CAPÍTULO II: GENERALIDADES

8. Aplicación de la ley No. 5369 y el procedimiento administrativo.-

Los poderes del Estado tienen amplia relación y pueden enfocar el problema del inquilinato, debido a que son los órganos llamados a solucionar la ineficacia jurídica que se está presentando en esta materia, pero hasta el momento no se ha podido obtener ningún resultado que pueda amparar del todo al inquilino, como al locador, es más con las últimas medidas que se tomaron en los últimos años, con la libre oferta y demanda preceptuada en el Art. 72 del D.S. 21060, el problema del inquilinato va agravándose cada día más, siendo urgente y necesario que tanto el poder legislativo como el judicial tomen las medidas necesarias para que se realice una modificación la ley N°. 5369 acorde con la realidad que atraviesa el país, para que se lleguen a suprimir todos aquellos preceptos que están en desuso y pueda incorporarse un organismo o una unidad, que coadyuve ante este tipo de problemas, recurriendo a un procedimiento administrativo u optando por la conciliación, este último lo desarrollaremos más adelante para una mejor comprensión.

8.1. Concepto.-

El procedimiento administrativo constituye un conjunto de formalidades sintetizadas u ordenadas en leyes administrativas que determinan los requisitos previos para el nacimiento, modificación y extinción de las decisiones administrativas del Estado¹⁵.

La doctrina y la legislación han desarrollado y positivado una serie de principios y caracteres que informan al denominado procedimiento administrativo y que tienen por finalidad el resguardo de la legalidad objetiva y la protección de los derechos subjetivos en la tramitación de las actuaciones del Estado; por lo que es menester que mediante un Decreto Supremo, se instituya la creación de un organismo o una unidad inquilinaria y de esa manera se haga la respectiva modificación, tal como ocurre en Venezuela, que cuenta con un procedimiento administrativo específico, que se inicia a instancia de la parte interesada mediante solicitud escrita, de acuerdo a los requisitos que establece su Reglamento, estableciéndose plazos para que los interesados deban consignar por

¹⁵ MARTINEZ, Bravo Juan Alberto, Derecho Administrativo Boliviano, Editorial Sirena, Santa Cruz 2002, Pág. 159.

escrito todas sus defensas y pretensiones. Entonces el organismo regulador dictará su decisión, que deberá ser notificada

8.2. Ámbito de aplicación.-

Esta ley se rige en toda Bolivia, bajo el principio de que la ley es para todos con jurisdicción y competencia en cada departamento, por lo que produce incidencias o influencias tanto en el campo político, como en el económico.

8.2.3. Influencia política en el Inquilinato:

La política en nuestro país juega un papel multidisciplinario y sale de su propio ámbito de aplicación. Solo así se explica como en los diferentes regímenes gubernamentales se hubiera dado un enfoque diferente al problema de la vivienda, a mas de que nunca existió un programa coherente, con un sentido social y sostenido en beneficio de las clases desposeídas.

Tampoco se llegaron a efectivizar las medidas y programas que propusieron algunos gobiernos. Es claro también que unos buscaron un entronque mas social que otros, es por ello que el presidente Hernán Siles Suazo en el año 1959, promulgó la ley del inquilinato, con la finalidad de establecer reivindicaciones sociales permanentes, debido a que en aquel entonces el problema de la vivienda se agudizó en las ciudades con las primeras migraciones importantes del campo hacia los centros urbanos, acelerando la expansión de estos últimos.

Toda política es por esencia, dinámica y debe merecer constantes ajustes en su confrontación con la realidad. No debe cambiar en su espíritu fundamental la vocación de servicio a las mayorías nacionales, que son las que sufren las carencias de techo y de servicios de infraestructura básica. Atender primero a los que nada tienen, expresa gráficamente esta voluntad política cuya intencionalidad va mas allá, pues procura construir una sociedad democrática, participativa y solidaria, con fundamento en los valores trascendentales de justicia, libertad e igualdad y cuya finalidad concreta es alcanzar mejores niveles de vida para el hombre boliviano¹⁶.

La magnitud del problema de la vivienda manifiesta el grado de pobreza en los niveles de vida de las grandes mayorías nacionales y expresa el pronunciamiento del desajuste

¹⁶ PONCE García Jaime, "Política de Vivienda", pág. 25

en la estructura socio-económica del país, que continuará agravándose si se persiste en mantener las actuales estructuras que benefician a los sectores minoritarios, por ello es que se deben realizar cambios en pro de la población.

8.2.4. Influencia económica del inquilinato:

En la actualidad, el modelo económico neoliberal, con su secuela de recesión, desempleo, bajos salarios y pobreza generalizada, agrava la crisis económica y social en que se encuentran las mayorías nacionales.

La economía nacional muestra una total incapacidad de dinamizar el crecimiento económico sobre la base de las actividades productoras de bienes y por ende proporcionar empleo productivo a la población laboral que ingresa al mercado de trabajo. Entonces en síntesis el inquilinato llega a adquirir este carácter de público y social debido a que surge la necesidad de que el estado intervenga en los problemas emergentes. Tiene el carácter social porque afecta a toda la comunidad de que se halla compuesto el Estado, desde el momento en que faltan viviendas, se vive apretado en ellas o se carece de lo deseable dentro de lo normal, porque no se dispone del dinero bastante para adquirir lo que se precisa o mejorar lo que se anhela; de ahí que sea el sistema económico el que deba superarse para aminorar el déficit habitacional y los problemas emergentes del inquilinato y contribuir a edificar viviendas progresivamente más higiénicas y confortables, para evitar problemas que conlleven al desalojo, emergentes de un contrato de arrendamiento. Entonces la base para salir de este estancamiento se encuentra en la intervención que incumbe a los organismos públicos para solucionar estos problemas, modificando el Art. 21 de la ley N°. 5369, viabilizando un procedimiento interno ya sea administrativo o conciliatorio, que podrá dirigir el curso que debe seguir cada caso en particular, siguiendo el principio de unicidad.

9. Sujetos del contrato de Arrendamiento.-

Antes de referirme a los sujetos del arrendamiento, primero debemos saber que significa o a que se refiere.

9.1. Arrendamiento:

“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 una canon de arriendo, que generalmente se lo estipula en una suma de dinero y que es proporcional al tiempo que dura dicho goce”.¹⁷

El Art. 685 del Código Civil al dar el concepto sobre el arrendamiento, sigue en esta materia, la orientación doctrinaria clásica y tradicional, al disponer “el arrendamiento es el contrato por el cual una de las partes concede a la otra el uso y goce temporal de una cosa mueble o inmueble a cambio de un canon”.

9.2. Caracteres específicos:

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

- ✓ Su onerosidad: A cambio de la ventaja que recibe el arrendamiento por el uso y goce de la utilidad de las cosas, debe pagar arrendador el canon convenido que generalmente se lo estipula en una suma de dinero.
- ✓ Su temporalidad: El uso y goce sobre la utilidad que proporciona las cosas, que concede el arrendador al arrendatario, es necesariamente por un cierto tiempo y no de carácter perpetuo. Nuestra legislación limita al tiempo de duración de este contrato a diez años (Art. 688 del Código Civil), exceptuando el arrendamiento de bienes urbanos destinados a vivienda cuyo plazo de duración es indefinido, lo que no complica ni contradice que deje de ser temporal y limitado (Art. 720 del Código Civil).

Entonces los **sujetos** de este tipo de contrato son:

- Arrendador: En el contrato de locación, se llama así quien concede el uso y goce de una cosa, ejecuta la obra o presta el servicio. Denominase también locador.¹⁸
- Arrendatario: En el contrato de locación, se llama así el que paga el precio por el uso y goce de una cosa, por la recepción de un servicio o la ejecución de una obra. Se denomina también locatario o inquilino.¹⁹

¹⁷ KAUNE Ortega Walter, Curso de Derecho Civil “Contratos” Tomo II, edición corregida actualizada y caso de jurisprudencia.

¹⁸ OSSORIO Manuel, Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales. Editorial Heliasta página 332.

¹⁹ OSSORIO Manuel, Ob. Cit. Página 545.

9.3. Requisitos de formación del contrato de arrendamiento:

El contrato de arrendamiento, al igual que los demás contratos debe observar en su formación los requisitos exigidos por el Art. 452 del Código Civil que son:

- Consentimiento: Está constituido por la integración de las voluntades del arrendador y del arrendatario, que se produce como consecuencia de la composición de interés opuestos entre estas partes contratantes sobre la utilidad que se concede y el canon de arrendamiento que se conviene. El consentimiento, así formado, para que pueda generar plenos efectos, debe provenir de personas capaces y exentas de vicios: el error, el dolo y la violencia.
- Objeto: el objeto del arrendamiento es doble, la utilidad que producen las cosas y el canon de arrendamiento.
- Causa: Es el que pone en movimiento el acto jurídico, llamado arrendamiento, es el fin inmediato, abstracto, típico, constante, inmutable e impersonal.
- Forma: Este contrato es de tipo consensual, se perfecciona por el simple acuerdo de voluntades integradas por la composición de intereses opuestos entre si, por lo que no requiere de formalidades “ad- solemnitatem” sino solamente para los efectos de prueba, de conformidad a lo dispuesto por el Art. 1328 de C.C.

9.4. Derechos y obligaciones del arrendatario:

- El inquilino tiene derecho al goce del inmueble con toda la amplitud de los términos legales o contractuales y mientras dure el arrendamiento.
- El inmueble debe encontrarse y permanecer en estado de servir al fin para que se le ha alquilado; de que ello sea así responde el arrendador en virtud de la naturaleza misma del negocio de arrendamiento.
- El inmueble debe ser entregado al inquilino en buen estado y hacer el arrendador todas las reparaciones que el inmueble necesite, excepto las pequeñas, que según el uso, serán hechas por el arrendatario.
- El inquilino debe mantener y devolver el inmueble tal como lo recibió, respondiendo de su buen estado como se supone fue recibido, excepto el deterioro normal por el tiempo (vetustez) o por fuerza mayor.

- El inquilino debe comunicar al propietario o arrendador cualquier usurpación o novedad dañosa en el inmueble, causada o inminente, en el tiempo más breve posible. El deterioro o pérdida del inmueble, ocasionado sin su culpa, con debida prueba, no le responsabilizan.

9.5. Derechos y obligaciones del arrendador:

- El arrendador tiene derecho a cobrar el alquiler hasta el monto oficialmente regulado conforme a los términos legales o contractuales.
- El arrendador tiene derecho a exigir del inquilino se ajuste al uso del inmueble determinado en el contrato. El inquilino debe servirse del inmueble con la prudencia y cuidado de un buen ciudadano.
- El arrendador que ha dejado el inmueble para el uso personal o familiar del inquilino, podrá reclamar, según las circunstancias, si éste permitiere o extendiere el derecho a servirse del mismo a personas, que no estuvieren dentro del grupo lógico de su normal o forzosa convivencia

CAPÍTULO III

DEFINICIÓN DE DESALOJO

"Sólo hay un bien: el conocimiento. Sólo hay un mal: la ignorancia"
Sócrates

CAPÍTULO III: DEFINICIÓN DE DESALOJO

10. Definición.-

Se denomina **desalojo** a una acción autorizada legalmente, realizada por medio de la fuerza pública del país (habitualmente la policía), que permite obligar a abandonar los inmuebles, como edificios, fábricas u otros recintos ocupados ilegalmente, básicamente sin la existencia de contrato o autorización de sus dueños, a las personas que la están habitando. En otra acepción es el acto jurídico, por el cual el dueño de alguna propiedad inmueble rustica o urbana para expulsar al arrendatario o inquilino por las causas expresadas en la ley o convenidas en el contrato.²⁰

10.1. El desalojo en el proceso civil.-

El proceso de desalojo que antes se llamaba juicio de desahucio y que actualmente figura en la ley N° 5369 erróneamente, es el procedimiento especial por el cual el demandante persigue que el demandado desocupe el inmueble y lo deje a su disposición, se trata de un proceso sumario y de tramite especial; sin embargo la sumariedad y especialidad de este procedimiento no lo configuran como proceso ejecutivo, por el contrario constituye un proceso de conocimiento.

El conocimiento del proceso de desalojo de conformidad con el numeral 4 del Art. 134 de la Ley de Organización Judicial corresponde a los jueces instructores en materia civil, siendo competente el juez del domicilio del demandado o el del lugar donde debe cumplirse la obligación o donde fue suscrito el contrato a elección del demandante, tal como estatuye el numeral 2 del Art. 10 del Código Civil. De esta manera la acción del desalojo es personal y nace del contrato de arrendamiento.

Nuestro Código de Procedimiento Civil reglamenta el desalojo en el Libro Tercero, Título III, CAPÍTULO I, artículos 621 al 634.

11. Características.-

Para una mejor comprensión de lo que es el desalojo desglosaremos el término proceso, con la finalidad de tener una noción mas precisa.

²⁰ <http://es.wikipedia.org/wiki/Desalojo>"

- **¿Qué es el proceso?**

Couture dice “El proceso es progreso una avanzada secuencia de pasos”; este concepto jurídico de carácter teleológico, parte hacia un fin. Todos actuamos en busca de una sentencia o cosa juzgada y el juez busca la paz social, o sea que este proceso busca la justicia.

Este concepto a través del tiempo va cambiando al igual que la legalidad, por lo que se dice que “el proceso judicial es una secuencia o serie de actos que se desenvuelven progresivamente con le objeto de resolver mediante un juicio de la autoridad el conflicto sometido a su decisión”.

Este termino deriva de procederé que en una de sus acepciones significa avanzar, camino a seguir, trayectoria a recorrer hacia un fin propuesto o determinado. En su sentido amplio traduce la idea de un estado dinámico correspondiente a cualquier fenómeno, desenvolviéndose o desarrollándose, por ejemplo proceso físico, químico, biológico, histórico, etc.

En su significación jurídica consiste en el fenómeno o estado dinámico producido para obtener la aplicación de la ley a un caso concreto y particular. Está constituido por un conjunto de actividades, o sea muchos actos ordenados y consecutivos que realizan los sujetos que en el intervienen, con la finalidad que se ha señalado.

- **Principios formativos del proceso:**

- 1) **Principio de igualdad;** supone diversos aspectos que son:

- La demanda debe ser necesariamente comunicada al demandado.
- La comunicación debe hacerse con las formas requeridas en la ley, bajo pena de nulidad. Todo quebrantamiento en las formas de la citación entraña el riesgo de que el demandado no haya sido efectivamente enterado de la demanda.

En suma, todos son iguales ante la ley y en particular las partes entre si.

- 2) **Principio de disposición;** es el que asigna a las partes y al juez la iniciativa del proceso, su ejercicio y aun la renuncia a los actos procesales. Frente a este principio inquisitorio, que es el poder omnímodo de sustanciar el proceso, pues

las partes son como los invitados de piedra y será el juez quien dinamice todo el proceso. El proceso de disposición permite decidir sobre la suerte de un proceso sin que ello obstaculice participar al juez.

Por eso dentro de este principio tenemos:

- A. La iniciativa en el proceso
- B. Las pruebas
- C. El objeto del proceso
- D. Las impugnaciones

3) Principio de oralidad; el proceso se lleva acabo de una manera oral, a viva voz, ya que la mayoría de los países pugnan por implantar el sistema oral, basándose en la inmediación, concentración y publicidad.

4) Principio de probidad; que viene a significar imparcialidad y rectitud.

12. Causales.-

Según el Decreto Supremo N° 5369, denominada “Ley del Inquilinato “, en su Art. 18 las causales del desalojo son las siguientes:

- a) Falta de pago de tres meses de alquileres vencidos.
- b) Cuando el propietario necesite del inmueble para vivir e instalarse en el, siempre que no posea otro, encontrándose en calidad de inquilino. La elección del inmueble, habitaciones o de departamentos cuyo desalojo se pretenda, queda atribuido al locador.
- c) Cuando el propietario tenga la necesidad de hacer reconstruir el inmueble y siempre que no se trate de meras refacciones; este extremo se justificará con el contrato de trabajo y los planos aprobados por las autoridades municipales respectivas en las capitales de departamento y por los peritos designados por el Alcalde Municipal en las provincias. A este fin se entiende por reconstrucción, lo preceptuado por el Art. 344 del Código Civil.
- d) Cuando el inquilino sub-alquile el inmueble o parte de él tenga casa propia;
- e) Cuando subroga el contrato de locación, debiendo seguirse la acción de este caso, tanto contra el inquilino como contra el subrogatario;
- f) Cuando se da al inmueble un uso distinto para el que fuera alquilado;

- g) Cuando el inmueble ha sido adquirido o expropiado por causa de necesidad y utilidad publicas y para beneficio de instituciones de orden social;
- h) Cuando el propietario tenga necesidad del terreno para efectuar una reconstrucción mayor. En este caso será necesaria la presentación de la autorización municipal correspondiente, debiendo además iniciar los trabajos dentro del término de 8 días de la desocupación.²¹

Sin embargo en nuestro Código de Procedimiento Civil se halla fijado en el Art. 623 de la siguiente manera:

Art. 623.- (procedencia del desalojo de vivienda)

El desalojo de vivienda procederá en los casos siguientes:

- 1) Por falta de pago de alquileres durante tres meses vencidos.
- 2) Cuando el propietario necesitare el inmueble para vivir en el por estar viviendo en casa ajena. La elección del inmueble, departamento o habitaciones que se pretendiere hacer desalojar quedará atribuida al locador.
- 3) Cuando el propietario tuviere necesidad de todo el inmueble para una construcción nueva. En este caso se necesitará presentar la autorización municipal, contrato de trabajo y planos aprobados. Los trabajos deberán ser iniciados dentro del plazo de treinta días de la desocupación.
- 4) Cuando el propietario tuviere necesidad de hacer reconstruir el inmueble y siempre que no se tratare de simples reparaciones de mantenimiento. Dicha necesidad se justificará con el contrato de trabajo y los planos aprobados por la autoridad municipal. Los trabajos deberán iniciarse en el plazo señalado en el inciso precedente.
- 5) Cuando fuere necesaria la demolición del inmueble por su estado ruinoso debidamente calificado.
- 6) Cuando el inquilino tuviere casa propia.
- 7) Cuando el inquilino subalquile todo o parte del inmueble.
- 8) Cuando el inquilino subrogare el contrato de locación.

²¹ Ley No. 5369 de 11 de diciembre de 1959, "Anales de la Legislación Boliviana" Vol. No. 4, Editorial UMSA – FD, La Paz – Bolivia.

- 9) Cuando el inquilino diere al inmueble un uso distinto para el que hubiera sido alquilado.
- 10) Cuando el inmueble fuere adquirido o expropiado por causas de necesidad y utilidad pública.²²

Finalmente dentro de estas causales relativas a hechos imputables al inquilino, que fuera de ellas, no procede ninguna otra, pero cabe un aporte necesario en el sentido de que estas causales pudieron estar en el código civil, por cuanto este es el que diseña, prevé y regula las figuras sustantivas y no el código adjetivo.

13. Legislación Comparada.-

- ❖ **Haití:** En este país se cuenta con una normativa específica que es la ley del inquilinato, pudiendo acudir en caso de desalojo al juez de inquilinato, quien admitirá las pruebas, estableciendo lo siguiente:
“El inmueble materia de la declaración, nombres de arrendador y arrendatario, fecha en que comenzó el arriendo, duración prevista del mismo, canon inicial y actual de arrendamiento y la circunstancia de no existir contrato escrito. Esta declaración debidamente registrada servirá como documento habilitante, por lo que el Juez de Inquilinato que conozca de la demanda la tramitará”.
- ❖ **Venezuela:** En la legislación venezolana a diferencia de la nuestra, cuenta con una Ley de Arrendamientos Inmobiliarios, destinados a vivienda, y/o al funcionamiento o desarrollo de actividades comerciales, industriales, profesionales, de enseñanza y otras distintas de las especificadas, ya sean arrendados o subarrendados totalmente o por partes, estableciendo al margen del proceso de desalojo, un procedimiento administrativo inquilinario, estableciendo un organismo regulador, para una mayor celeridad en la administración de justicia. Esta normativa cuenta con noventa y cuatro artículos.
- ❖ **México:** Este país también cuenta con una ley del inquilinato, en el cual hace alusión al juicio de desocupación, que en Bolivia conocemos como desalojo, en base a las siguientes causales: por la falta de pago de dos o más mensualidades vencidas, por negarse al arrendatario a firmar el contrato de arrendamiento, por

²²MONJE Gutiérrez Tomas, “Derecho Procesal Civil Boliviano”, La Paz

variar sin consentimiento del propietario el objeto a que se destinaba la cosa y por subarrendamiento de la cosa. Entonces lo que se podría decir es que su cuerpo legal es parecido al nuestro, salvo las terminologías.

- ❖ **Guatemala:** También cuenta con una Ley de Inquilinato, que regula con mayor efectividad y equidad el arrendamiento de inmuebles urbanos, a fin de que las personas de escasos o medianos ingresos familiares y los pequeños empresarios no sigan siendo explotados mediante el cobro de rentas excesivas. Esta normativa también hace referencia a los Juzgados de Inquilinato, creados por el Decreto presidencial número 178.
- ❖ **Nicaragua:** En este país la Ley de Inquilinato regula el arrendamiento de bienes inmuebles utilizados para vivienda cuyo valor catastral sea inferior a treinta mil córdobas oro cuando estuvieren situados en la ciudad de Managua, y veinte mil córdobas oro, si lo estuvieren en cualquier otro lugar de la República. Para la tramitación judicial de las acciones a que da lugar la presente Ley, se seguirá en procedimiento sumario y las diligencias se harán en papel común. Previo a cualquier demanda en materia de inquilinato, sin embargo se recurrirá en trámite de conciliación ante el Alcalde del Municipio donde se halle el inmueble afectado. La autoridad municipal actuará como amigable componedor. Si no se lograre avenimiento, el interesado acudirá ante el Juez competente acompañando constancia extendida por el Alcalde de que no hubo acuerdo.
- ❖ **España:** El desalojo en teoría se practica en cumplimiento de una orden judicial, y puede obedecer a varias causas :como una orden judicial dictada por un juez de instrucción penal, en la que al haber sido requerido un desalojo como medida cautelar por parte de la propiedad ésta sea aceptada por un juez o una orden judicial dictada por un juez de primera instancia civil, en la que no pudiéndose demostrar título de propiedad por parte de los inquilinos, se dictamina un desalojo por parte del juez.; que la casa, si bien era ocupada legalmente con anterioridad por sus inquilinos, ha sobrevenido una situación tras la cual la situación ya no es así. Algunos casos podrían ser por finalización del contrato de arrendamiento de la vivienda, por remate por orden judicial del inmueble, por expropiación forzosa,

etc. (este caso legalmente se conoce como desahucio. Y también tiene que ir firmado por un juez).

También puede haber un desalojo provocado por temas de seguridad, en caso de declaración de ruina inminente. En esos casos, si el inmueble puede ser reparado, el desalojo sería temporal.

Aunque también pueden efectuarse desalojos fuera de la legalidad

La parte propietaria contrate matones para desembarazarse de inquilinos molestos, ya que con el tiempo los inquilinos han adquirido derechos, o debido a que le supone una medida más económica (barata) que la vía judicial, una orden política a la policía para evitar que la ocupación se afiance en el tiempo y consiga aliados.²³

Entonces haciendo una comparación con otras legislaciones, el desalojo, se pudo evidenciar que cada país sigue directrices similares en cuanto a su procedencia, sin embargo se hace mención de otros entes o instituciones, los cuales intervienen en la solución de este tipo de problemas. Además de que en muchos de los países en es aspecto judicial cuentan con juzgados especializados en el tema, de manera que se acelere la finalización del proceso.

²³ <http://es.wikipedia.org/wiki/Desalojo>

CAPÍTULO IV

ASPECTOS TEÓRICOS DE LA APLICACIÓN

SOBRE LOS MEDIOS ALTERNATIVOS DE

RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS

"La paz exige cuatro condiciones esenciales: Verdad, justicia, amor y libertad."

Juan Pablo 99

CAPÍTULO IV. ASPECTOS TEÓRICOS DE LA APLICACIÓN SOBRE LOS MEDIOS ALTERNATIVOS DE RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS:

14. Concepto.-

Para comenzar a hablar de los Métodos Alternativos de Resolución de Conflictos, es fundamental aclarar la importancia de los mismos, como una mejor manera de proporcionar respuestas rápidas y accesibles a los conflictos sociales que se presentan en el día a día de los ciudadanos que conviven dentro de un estado democrático, puesto que, la existencia de instituciones capaces de regular y facilitar la resolución de conflictos debe ser un punto fundamental existente y además, normal dentro de toda sociedad que adopte dicha teoría política. Todo lo que se ha dicho anteriormente, es un resultado totalmente lógico y deducible, esto es lo que se ha intentado hacer desde antaño, cuando se creó por primera vez el sistema judicial, con valores de justicia y equidad, sin embargo, en una sociedad como la nuestra, en la cual esos conflictos comunes y corrientes, tales como, falta de presupuesto y falta de tiempo, se entrelazan con una situación social deplorable, es altamente complicado por no decir imposible para un ciudadano común recurrir a un litigio, activando así el aparato jurisdiccional.

Por todo lo antes expuesto es que surgen los llamados Métodos Alternativos de Resolución de Conflictos, como una respuesta fácil y eficaz, pero por encima de todo accesible a la ciudadanía, al momento en que se vean envueltos en algún problema que pudiera tener una solución más sencilla y rápida que la de un juicio.²⁴

15. Características.-

- ❖ Resuelven el conflicto de manera pacífica, sin buscar la controversia ni la confrontación.

²⁴ <http://blog.pucp.edu.pe/item/28502/los-medios-alternativos-de-solucion-de-conflictos>

- ❖ Debido a su rapidez y bajos costos, son eficaces y eficientes en la resolución del conflicto.
- ❖ Son procedimientos inteligentes porque no buscan justificar el conflicto ni hallar culpables, sino resolverlo.
- ❖ Incentivan a reflexionar sobre nuestras actitudes y asumir las consecuencias de nuestros actos, mediante el análisis del conflicto y la toma de decisiones para su solución.
- ❖ Son de libre elección por las partes.
- ❖ Las soluciones a las que llegan son fruto del consenso de las partes, buscando el beneficio para ambas.
- ❖ Respetan la diversidad y la individualidad de los involucrados y su manera de percibir el conflicto y la solución.
- ❖ Desmonopolizan la resolución de conflictos de ámbito exclusivo de la justicia formal.²⁵

16. Evolución Histórica.-

Los antecedentes de esta forma de solución se remontan a las XII Tablas, en concreto, en la Tabla I (Si alguien es citado según derecho, acuda. Si no acude, que se dé fe: y que se le capture.) Y en derecho español están los mandadores de paz de fuero juzgo, que enviaba el Rey para que intervinieran en un pleito concreto, buscando la avenencia (Convenio) entre las partes. Se ocupa de los hoy conocidos como conciliadores y de los jueces avenidores, que son los actuales árbitros.

La Fundación Interamericana de Abogados²⁶, señalan que los MARC tienen su origen en las formaciones sociales primitivas como medios tradicionales de solución de conflictos, los cuales han sido utilizados en sustitución del “derecho de venganza” sin intervención del Estado. Actualmente los MARC se han desarrollado y han progresado significativamente debido a la demanda de medios de solución de conflictos rápidos y eficaces que exigen las sociedades.

²⁵ MODULO DE CAPACITACION sobre los Marcs.

En suma el hecho de que vivamos en sociedad presupone una continua interacción entre los diferentes agentes económicos, quienes tienen distintas percepciones de la realidad objetiva en que se desenvuelven. La existencia de diversas percepciones origina conflictos entre los agentes económicos que deben ser resueltos.

Los conflictos que se generan deben ser resueltos de forma eficiente, reduciendo costos y previniendo la aparición de nuevas controversias, viéndose por conveniente desarrollar el término "conflicto" para una mayor comprensión.

16.1. Teoría general del conflicto:

- **Etimología del conflicto:**
Viene de la voz latina "conflictos" que deriva del verbo "confluyere" (combatir, luchar, pelear, etc.)
- **Definición del conflicto:**
Circunstancia en la cual dos o más personas perciben tener intereses mutuamente incompatibles, ya sea total o parcial contrapuestos y excluyentes, generando un contexto de permanente oposición.
- **Naturaleza del conflicto:**
Es de naturaleza humana, cuyos puntos en controversia para cada persona son distintos, ya que el ser humano es conflictivo.
- **Valor positivo del conflicto:**
El conflicto debe ser visto como un desafío, como un proceso en la cual se alcanza nuevas posiciones para lograr las necesidades y objetivos.
Nos permite hacer las cosas de una manera diferente en el futuro, superar nuestras relaciones personales y con los demás, debiendo considerarse desde un punto de vista constructivo como el resultado de diversidad de perspectivas.

16.2. Fuentes:

- Las partes tienen una percepción distinta de la realidad "lo que es".
- El conflicto surge por un desacuerdo "sobre lo que es", es decir sobre la "distribución" de ciertos recursos escasos.

- La necesidad: Desacuerdos relacionados "a qué debe satisfacerse o respetarse" para que cualquier persona o grupo social pueda desarrollarse plenamente.
- Los valores: Basados en las diferencias en cuanto a lo que "debería ser" como factor determinante de una decisión política, de una relación o de alguna otra fuente de conflicto.
- La relación: Surgimientos de desacuerdos y conflictos producto de emociones y percepciones negativas o equivocadas.
- La estructura: El conflicto surge por "el modo cómo se ha conformado la estructura" dentro de la cual interactúan los actores en conflicto, fomentando desigualdad, asimetría de poderes, falta de equidad, etc.

17. Clasificación de los Métodos de Resolución de Conflictos.-

Los medios de solución de controversias más difundidos son los siguientes:

1. Negociación
2. Mediación
3. Conciliación
4. Arbitraje

17.1. La Negociación:

Es un medio de solución de conflictos, mediante el cual las partes se sientan a conversar acerca del problema y lo resuelven otorgándose mutuas concesiones, sin necesidad de la intervención de un tercero. ²⁷

- **Ventajas:** Durante un proceso de negociación las partes aprenden a dominar sus sentimientos, de manera tal que el objetivo ya no sea imponerse sobre el otro, sino lograr un mutuo acuerdo que resulte en una mutua satisfacción de intereses. La negociación bien hecha conlleva consigo un resultado justo para ambas partes de modo tal, que se logre un bien común. Ayuda a establecer prioridades, puesto que generalmente las partes deben renunciar a parte de sus intereses en la búsqueda de una satisfacción común a todos.

²⁷ OMEBA, "Enciclopedia Jurídica" Driskill S.A. Sarandi, Buenos Aires

- **Desventajas:** La principal desventaja de dicho método de negociación, es que ambas partes tienen que estar dispuestas a discutir y a sacrificar parte de sus intereses, si alguna de ellas no lo está, o pretende imponerse sin escuchar los argumentos del contrario, la negociación no será efectiva. En tal sentido, recomendamos este método sólo a aquellas partes que estén conscientes de que la negociación no es fácil y que deben ceder un poco para lograr finalmente, un acuerdo que resulte satisfactorio para todas las partes.

17.2. La Mediación:

Es aquel método en el cual una persona imparcial que es llamado “mediador”, ayuda a las partes a conseguir una resolución pacífica del conflicto que sea aceptada por todas ellas. Todo esto lo logra sin intervenir demasiado, es decir, sin necesidad de decir a las partes que es lo que deben o no hacer, sino que simplemente se limita a escucharlas, aconsejarlas y en lenguaje coloquial “calmar los ánimos” para ayudar a lograr la respuesta al problema. El mediador no decide, ni resuelve el asunto, no es necesario porque el mismo es resuelto por las partes en conjunto, éste se dedica a servir de “facilitador” durante el proceso.²⁸

- **Ventajas:** Es particularmente útil, cuando las partes quieren conservar su relación entre sí, puesto que, al resolver las partes en consenso el conflicto y por lo tanto, quedar todas satisfechas, la relación entre ellas no se ve tan perjudicada. Por otra parte, es una excelente manera para resolver las disputas de manera rápida y económica, porque las partes sólo necesitarán de un poco de tiempo para sentarse a discutir el conflicto entre sí y con su mediador. Por último, puede resultar beneficiosa cuando se quiera apartar las emociones de la resolución del conflicto, para lo cual la ayuda del mediador puede convertirse en una gran herramienta.

²⁸ <http://www.inter-mediación.com/papers/euge2.htm>

- **Desventajas:** Es estrictamente necesario que todas las partes involucradas estén dispuestas a cooperar, de no ser así, todo resultaría en una gran pérdida de tiempo. Suele ser poco eficaz cuando una parte tiene cierto poder o influencia sobre la otra. Por último, es un método que no debe ser aplicado a cualquier conflicto, sino que se deben estudiar las condiciones del mismo y de las partes. Sin embargo, esto se puede resolver con un simple análisis detenido de la situación, luego del cual se determinará cual es el método que más se adecue al caso en concreto y se sugerirá a las partes la aplicación del mismo.

17.3. La Conciliación:

Es aquella acción mediante la cual dos posturas encontradas se ponen de acuerdo y llegan a un arreglo beneficioso para todos, con la intervención de un tercero, con independencia de la naturaleza de este último.²⁹

La conciliación en Derecho, es un medio alternativo de resolución de conflictos legales, a través del cual las partes resuelven directamente un litigio con la intervención o colaboración de un tercero. Con base en la definición de conciliación, podemos presentar las características más importantes de este mecanismo no formal de administración de justicia:

- La conciliación es un mecanismo alternativo de solución de conflictos. La alternatividad hace referencia a que además de la Rama Judicial (estructura formal del Estado para la decisión de las controversias conforme al derecho colombiano), los ciudadanos tienen la opción de solucionar sus conflictos por medio del diálogo con la ayuda de un conciliador(ver anexo).
- Las personas que solicitan y son invitados a una conciliación se reservan el derecho a llegar o no a un acuerdo que solucione su controversia. La conciliación es voluntaria, las partes gestionan por sí mismas la solución de su conflicto a través del diálogo asistidos por un conciliador. Por ello afirmamos que la conciliación es la

²⁹ CABANELLAS Guillermo, "Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual", editorial Heliasta S.R.L. Buenos Aires Argentina.

oportunidad que tienen las personas de demostrar que no solamente generan conflictos, sino también que tienen la facultad de resolverlos.

- La conciliación se adelanta con la ayuda de un tercero, una persona que es conciliador; existen dos clases de conciliadores: en derecho y en equidad. El conciliador es una persona con altas calidades (humanas) y profesionales (capacitado) que siendo imparcial frente a las partes, interviene para facilitar un acuerdo que solucione integralmente el conflicto.

Existen dos tipos de conciliación: la conciliación extrajudicial y la conciliación judicial.³⁰

1.-La conciliación extrajudicial es un medio alternativo al proceso judicial, que, en la actualidad, constituye una manera diferente y efectiva de solucionar los conflictos, se basa en el diálogo y la creatividad para buscar soluciones satisfactorias para las partes en disputa teniendo como objetivo, no sólo la solución del conflicto entre las personas, sino también, trabajar a través de ello en la consecución de una cultura de paz; partiendo de la necesidad social por un acceso a la justicia democrática, donde las personas en conflicto tengan un resultado satisfactorio en la resolución de estos mediante un diálogo inmerso en la cultura de paz, disminuyéndose así, la sobrecarga procesal de los juzgados

2.-La conciliación judicial es un medio alternativo a la resolución del conflicto mediante una sentencia; en este sentido es una forma especial de conclusión del proceso judicial. El tercero que dirige esta clase conciliación es naturalmente el juez de la causa, que además de proponer bases de arreglo, homologa o convalida lo acordado por las partes, otorgándole eficacia de cosa juzgada, dentro del marco de la legalidad.

- **Ventajas:** Libertad de acceso: La conciliación es una institución que se fundamenta en la autonomía de la voluntad de las partes, por ello cualquier ciudadano puede acudir a la conciliación como una alternativa para solucionar sus conflictos.

³⁰ FERNANDEZ Mirtha, "Manual para el facilitador en MARCs". Segunda Edición 2008.

Satisfacción: la gran mayoría de las personas que acuden a la conciliación quedan satisfechas con el acuerdo, toda vez que es el resultado de su propia voluntad.

Efectividad: Una conciliación tiene plenos efectos legales para las partes. El acta de conciliación se asimila a una sentencia judicial porque el acuerdo hace tránsito a cosa juzgada y el acta presta mérito ejecutivo.

Ahorro de tiempo: mediante la conciliación las personas solucionan sus conflictos de una forma más rápida en comparación con la duración de los procesos judiciales.

Ahorro de dinero: teniendo en cuenta que la conciliación es un procedimiento rápido, las partes se ahorran los costos que implica un largo proceso judicial. En la conciliación las partes pueden o no utilizar los servicios de un abogado.

Control del procedimiento y sus resultados: en la conciliación las partes deben cooperar para construir conjuntamente la solución del conflicto y por esa razón, las partes controlan el tiempo del procedimiento y sus resultados.

- **Desventajas:** Incumplimiento: considerando los factores económicos, sociales, culturales u otros una o ambas partes no cumplen los acuerdos a los cuales arribaron.

Utilización de información: dado el caso que se convoque a conciliar con la finalidad de utilizar información confidencial.

Dilatación: esto con el fin de ganar tiempo o dilatar el inicio de un proceso judicial.

17.4. El Arbitraje:

Es un método privado para la solución de disputas en el que las partes interesadas se someten voluntariamente a la tutela de un tercero de su confianza y que esté desprovisto de la condición de órgano judicial, llamado “arbitro” para que les escuche y finalmente, resuelva sus diferencias de criterio, esto es lo que conocemos como “encomendar la solución a un tercero”.³¹

³¹ FERNANDEZ Mirtha, “Manual para el facilitador en MARCs”. Segunda Edición 2008.

- **Ventajas:** Es ideal cuando las partes quieren someter su conflicto a la decisión de un tercero, distinto al órgano jurisdiccional. Es mucho más simple y económico que un proceso judicial.
- **Desventajas:** Al igual que en todos los otros métodos, las partes deben estar dispuestas a aceptar el resultado, más aún si se trata de un arbitraje “no vinculante”, en el cual las partes no renuncian a su derecho a una acción judicial. Se solucionaría de la misma manera que los anteriores, aplicándose sólo en aquellos casos en los que las partes estén dispuestas a aceptar el método sin mayores inconvenientes.

17.4. Distinción entre los medios de solución de conflictos:

Estos medios se distinguen entre sí por la intervención de terceros en la solución del conflicto. En efecto, mientras en la negociación el proceso está íntegramente librado a la voluntad de las partes, en la mediación y en la conciliación interviene un tercero (mediador o conciliador) para ayudar a que las partes arriben a un acuerdo. Desde un punto de vista doctrinario la conciliación se distingue de la mediación por el hecho que el conciliador debe proponer una fórmula conciliatoria, mientras que el mediador no tiene esa obligación y por ello puede o no formular una propuesta de solución.

Por otra parte la conciliación y la mediación se distinguen del arbitraje por el hecho que el árbitro sí está facultado, por acuerdo de las partes, para poner fin a la controversia mediante la expedición de un laudo arbitral.³²

³² <http://www.monografias.com/trabajos36/resolucion-conflictos/resolucion>.

CAPÍTULO V

NECESIDAD DE IMPLEMENTAR

MODIFICACIONES AL ART. 21 DE LA LEY N°

5369, CON RELACIÓN A LA PROCEDENCIA

SOBRE LOS PROCESOS DE DESALOJO

"No basta saber, se debe también aplicar. No es suficiente querer, se debe también hacer"
Johann Wolfgang Goethe

CAPÍTULO V: NECESIDAD DE IMPLEMENTAR MODIFICACIONES AL ART.21 DE LA LEY No. 5369, CON RELACIÓN A LA PROCEDENCIA SOBRE LOS PROCESOS DE DESALOJO

18. Consideraciones Generales.-

Para que el presente proyecto sea factible desde el punto de vista normativo jurídico, se toma como base fundamental la siguiente normativa nacional e internacional;

En Bolivia como en todo estado de derecho, la Constitución Política del Estado es la norma más importante por lo que toda otra ley, decreto o resolución debe subordinarse a ella, lo que en derecho se denomina supremacía de la Constitución, la cual se basa en los principios de libertad, igualdad, justicia y dignidad, principios que también son la base de los derechos humanos y de mi trabajo.

Sin embargo así como la Constitución Política del Estado establece derechos fundamentales, otro organismo es el Defensor del Pueblo, que establece como función principal el de velar por la vigencia y el cumplimiento de los derechos y garantías de las personas en relación a la actividad administrativa de todo el sector público, así mismo vela por la promoción, vigencia, divulgación y defensa de los Derechos Humanos, aquí vale detenerse para señalar que si bien existe un órgano que vela por los derechos humanos y de la administración pública, pues el problema del desalojo conlleva a la vulneración del derecho a la vivienda.(ver anexo)

A la vez también existe en el ámbito internacional diferentes sistemas de protección de los derechos humanos tal es el caso de:

a) El Pacto Internacional de los Derechos Civiles y Políticos:

El cual establece los derechos de primera generación este instrumento internacional fue ratificado por nuestro país el 16 de diciembre de 1976, posteriormente fue elevado a norma a través del Decreto Supremo N°18950 del 17 de mayo de 1982, hoy tiene plena aplicación en nuestro país.

b) Sistema Interamericano de Protección de los Derechos Humanos:

Dentro de la Organización de Estados Americanos a través de la Convención Americana de Derechos Humanos, conocida también como el Pacto de San José debido a que se

suscribió en la ciudad de ese nombre en Costa Rica el 22 de noviembre de 1969, se crea el Sistema Interamericano de protección de los Derechos Humanos

Esta convención ha sido ratificada por Bolivia sin reservas por Decreto Supremo Nº16575 del 13 de junio de 1979 y elevada a rango de ley de la República por ley Nº1430 del 11 de febrero de 1993.

Con la promulgación de la Nueva Constitución Política del Estado, se establece una nueva cartilla de derechos fundamentales, dentro de los cuales se define este derecho a la vivienda que tienen las personas, el mismo que se encuentra en el artículo 19. Esta protección se encuentra plasmada también dentro del Plan Nacional de Acción de Derechos Humanos “Bolivia Digna Para Vivir Bien 2009-2013”, aprobado mediante decreto supremo Nº 29851 de 10 de diciembre de 2008, que obliga a cumplir los compromisos asumidos internacionalmente en materia de derechos humanos; entonces el alcance que representa la vivienda enfoca la estructura social básica del hombre que posibilita su realización en la sociedad en que vive, por consiguiente, “la vivienda es el albergue material, social y psíquico de la persona humana, tanto en su aspecto biológico como socio- cultural y comprende el equipamiento comunitario y servicios básicos de infraestructura ubicados en un ámbito especial que constituye su habitad”³³. Razón por la que deben existir otros mecanismos jurídicos de solución de problemas al margen de la acción judicial del desalojo, con la finalidad de facilitar el acceso a la justicia que no es solamente una exigencia social, sino que también es un pilar fundamental para la consolidación de la democracia.

19. Naturaleza Jurídica y Principios.-

Al tratar este punto, me refiero concretamente al papel del Estado como ente administrador de la sociedad por encima del individuo, que vele por la seguridad del mismo en sus necesidades vitales como alimentación, vestido, vivienda, entre otros, basándose en los principios que se pregonan en la Constitución Política del Estado

Pero la necesidad de abordar el tema es porque mucha gente no puede acceder a todos los beneficios de la justicia y el asesoramiento legal o judicial, debido a los costos, en

³³ MONJE Gutiérrez Tomas, “Derecho Procesal Civil Boliviano”, La Paz

este sentido la modificación que refiero, permitiría la posibilidad de que toda persona pueda recurrir a otra vía ya sea administrativa o conciliatoria, para la resolución de conflictos.

20. Modificación.-

El presente proyecto esta dirigido al mejoramiento de las condiciones y ampliación del acceso a la justicia a través de la incorporación de un organismo o unidad inquilinaria, la cual se propone brindar los servicios anteriormente mencionados, como un medio para que la persona afectada conozca de sus derechos y que tan protegida se encuentra por el estado boliviano.

20.1. Propuesta:

Para la realización del Objetivo General se debe primero modificar la Ley del Inquilinato, también se necesita de la captación de recursos económicos ya que siendo un proyecto a futuro para su implementación se necesitara de recursos económicos para la subvención de algunos gastos a la incorporación de procesos administrativos referidos al inquilinato, para que los sectores vulnerables de la sociedad tengan una recepción adecuada.

Una vez lograda la implementación del objetivo principal se podrá realizar los objetivos específicos y se pretende demostrar que es viable, contar con una Unidad inquilinaria, la cual logre que los sectores marginales de la sociedad tengan acceso a la justicia y sus derechos sean plenamente ejercidos por los mismos, así como la conciliación, que se encuentra respaldada por la ley N° 1770, denominada "de Arbitraje y Conciliación".

En consecuencia se advierte la urgente necesidad de mejorar el sistema normativo contenido en la Ley N° 5369, para lo que el presente trabajo de investigación realiza la propuesta legal siguiente:

Modificar el Art. 21, que señala "Es de la privativa jurisdicción y competencia de los jueces instructores en lo civil, el conocimiento en primera instancia de los juicios de desahucio que se substanciaran únicamente como juicio sumario-verbal en el término improrrogable de quince días todos cargos, con sujeción a las normas comunes del procedimiento civil",³⁴ en el sentido de que deben existir otros medios de solución,

³⁴ Ley No. 5369 de 11 de diciembre de 1959, "Anales de la Legislación Boliviana" Vol. No. 4, Editorial UMSA – FD, La Paz – Bolivia.

supervisados y financiados por el Ministerio de Justicia a través del Viceministerio de Justicia y Derechos Fundamentales, que sería la institución ejecutora.

20.2. Implementación:

Incorporando al precepto anteriormente señalado dos vías alternativas: la administrativa y la conciliatoria, una vez implantado dicha modificación, se deberá proceder a la creación de la Unidad inquilinaria para la vía administrativa el mismo que buscará principalmente empoderar a la sociedad civil de escasos recursos económicos por esa razón vulnerables, así como la conciliación, que son mecanismos que ayudan al acceso a la justicia y al respeto de sus derechos humanos y fundamentales que a la fecha no son tomados en cuenta por otros sectores de la sociedad ni por ellos mismos, para que de esta manera se sientan protegidos por el estado y de alguna forma logren mejores condiciones de vida.

21. Análisis e interpretación.-

Como se explicó anteriormente el régimen del inquilinato o locación no cuenta con una norma legal clara y precisa, de ahí que el papel del estado en la administración de justicia llega a ser deficiente. Así podemos ver que los casos atendidos en los últimos años han provocado muchos problemas entre los propietarios e inquilinos, ya que acudiendo a los estrados judiciales se rompe con el principio de celeridad, debido a que el proceso dura mucho tiempo perjudicando de sobremanera a las partes; sin embargo por la vía conciliatoria se resolvió un buen porcentaje de este tipo de casos, gracias a la incursión de los Centros Integrados de Justicia y la Casa de Justicia dependiente del Ministerio de Justicia, que siempre está abierta a todas las personas que tienen problemas por resolver, mas si se trata del delicado problema habitacional; por ello es menester que se produzca un cambio cualitativo respecto a la procedencia de estos problemas, incorporando otras vías alternas, además de que significaría un costo económico bajo y una mayor celeridad.

CAPÍTULO VI

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

"Si queremos un mundo de paz y de justicia hay que poner decididamente la inteligencia al servicio del amor"
Antoine de Saint-Exupery

CAPÍTULO VI: CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

CONCLUSIONES:

El presente trabajo de monografía fue inspirado en la preocupación de responder y plantear alternativas de solución sobre el congestionamiento del órgano judicial en materia de litigios sobre derechos disponibles en el Ámbito del Derecho Privado y Publico, con la consecuente retardación de justicia que provoca perjuicios económico, de tiempo y la motivación al abandono de las demandas presentadas, ante el órgano judicial por parte de la población.

De la sistematización e interpretación de los resultados recabados en el presente trabajo de investigación, se concluye en que la población litigante y no litigante desconoce los medios alternativos de solución de controversias. A nivel de la población de profesionales abogados, existe una dicotomía en el grado de conocimiento de los medios alternativos de solución de controversias, mismo que repercute en la tendencia a judicializar las controversias sobre los derechos disponibles ante el órgano judicial repercutiendo este hecho en los resultados alcanzados por los medios alternativos de solución de controversias.

En conclusión, luego de hacer un estudio un poco general acerca de lo qué son los métodos alternativos de resolución de conflictos, podemos decir que son sumamente importantes, sobretudo en una sociedad minada de problemas de todo tipo, en la cual el acceso a la justicia se hace sumamente difícil por razones de comodidad, economía e incluso moralidad, ya que, los mismos se presentan como una excelente alternativa para resolver de manera pacífica y sencilla cualquier disputa que se presente. Sin embargo, como se pudo ver en cada caso, estos métodos tienen un problema de fondo de difícil solución: es necesaria la buena voluntad de las partes, pero al margen de ello también se vio que la creación de una unidad inquilinaria es imprescindible para facilitar el acceso a la justicia que no es solamente una exigencia social, sino que también es un pilar fundamental, para que se logre un trabajo eficaz y eficiente.

RECOMENDACIONES:

Como recomendación se puede señalar que si bien mi trabajo esta encaminado a plantear la modificación del Artículo 21 de la Ley N° 5369, para la incorporación de una Unidad inquilinaria por la vía administrativa o acudir a la vía conciliatoria, porque existe la necesidad de desjudicializar este tipo de controversias, que ayudaría de gran manera al descongestionamiento del órgano judicial, ayudando al ciudadano, otorgándole otras alternativas de solución para un mejor servicio en la administración de justicia.

Este trabajo se realizó con la finalidad de llegar a la conciencia de la población, ya que éstos son quienes pueden ahora estar pasando por problemas y que estén por decidir que tales problemas sean resueltos por el poder judicial, entonces lo mejor que existe en la vida es la paz, parece algo utópico, pero la conciliación es un medio por el que podremos empezar respondiendo a nuestros problemas como personas civilizadas o acudiendo a otra vía que sería la administrativa a través de un organismo inquilinario.

Al culminar las paginas de la presente monografía, encarado con entusiasmo, esfuerzo y ganas de contribuir a la población, recomiendo la implementación de más proyectos referentes a la disminución de tramites en las diferentes ramas del derecho, debido a que no se cumple con el principio de celeridad, provocando retardación de justicia, incentivando otros medios de solución. Siendo las ciencias jurídicas dinámicas, que están en permanente evolución y frente a la necesidad de contar con unidades u organismos alternativos, con profesionales que van acorde a dichos cambios, se recomienda a los institutos de Post Grado, organizar sostenidamente cursos de capacitación para agentes servidores y eficaces para orientar, guiar, accionar y conducir procesos sobre otros medios alternativos de resolución de conflictos.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

"Para mejorar nuestro conocimiento debemos aprender menos y contemplar más"
René Descartes

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS O FUENTES DE INFORMACIÓN MONOGRÁFICA:

- Ley No. 5369 de 11 de diciembre de 1959, “Anales de la Legislación Boliviana” Vol. No. 4, Editorial UMSA – FD, La Paz – Bolivia.
- Manual para el facilitador en Resolución de Conflictos, Editorial Mirta Fernández, Bolivia 2000.
- Ruta Constitucional, Doce pasos para un país y una vida con dignidad, Viceministerio de Coordinación y Gestión Gubernamental Territorial, La Paz – Bolivia 2009.
- MANSSINI Correas, Carlos Ignacio.” Positivismo, Ética y Derecho, Aportaciones al debate Actual entre el Iuspositivismo e Iusnaturalismo”.
- OSSORIO, Manuel, “Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales”, Editorial Heliasta 2004.
- SAMPIERI Hernández, Roberto. “Metodología de la Investigación, editorial Mac Grax Hill, Colombia 1995.
- KORIA Paz, Richard, “La Metodología de la Investigación desde la Práctica Didáctica”, Editorial La Razón, 2009.
- ARANDIA, Saravia Lexin, Métodos y Técnicas de Investigación y aprendizaje, Segunda Edición, La Paz-Bolivia
- CABANELLAS Guillermo, “Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual”, Editorial Heliasta S.R.L., 28° Edición, Buenos Aires, Argentina.
- Bolivia, Ley N° 1654 de Descentralización Administrativa, 28 de julio de 1995; Gaceta Oficial de Bolivia; La Paz – Bolivia.
- Bolivia, D.S. 28666.- 5 de abril de 2006; Gaceta Oficial de Bolivia; La Paz – Bolivia.
- Ley N° 1654 de Descentralización Administrativa, 28 de julio de 1995; Gaceta Oficial de Bolivia; La Paz – Bolivia.
- DRISKILL S.A., Enciclopedia Jurídica Ameba, Printed in Argentina, Impreso en la Argentina 1979.

- GIRONDA Cabrera Eusebio, Teoría del Estado, Primera Edición, Editorial Offset Boliviana Ltda. "EDOBOL", La Paz – Bolivia, mayo 2002.
- BOLIVIA, Ley 1178, Ley de Administración y Control Gubernamental de 20 de julio de 1990, Gaceta Oficial de Bolivia, La Paz-Bolivia 1990.
- BOLIVIA, Decreto Supremo 23318-A Reglamento de la Responsabilidad por la Función Pública de 3 de noviembre de 1992, Gaceta Oficial de Bolivia, La Paz-Bolivia 1992.
- BOLIVIA, Decreto Supremo No. 25749 Reglamento de Desarrollo Parcial a la Ley 2027 de 24 de abril de 2000, Gaceta Oficial de Bolivia, La Paz-Bolivia 2000.
- MARTÍNEZ, Bravo Juan Alberto, Derecho Administrativo Boliviano, Editorial Sirena, Santa Cruz 2002.
- MOSTAJO, Machicado Max, Síntesis de la Metodología General y Especial Aplicable a la Investigación Jurídica. Editorial TEMIS La Paz Bolivia 2005
- KAUNE Ortega Walter, Curso de Derecho Civil "Contratos "Tomo II, edición corregida actualizada y caso de jurisprudencia.
- MONJE Gutiérrez Tomas, "Derecho Procesal Civil Boliviano", La Paz

PAGINAS DE INTERNET:

- <http://www.monografias.com.htm>
- <http://www.unohabitad.com.htm>
- <http://www.inter-mediación.com/papers/euge2.htm>
- <http://www.cobertura.com.htm>
- "http://es.wikipedia.org/wiki/Desalojo"
- <http://www.monografias.com/trabajos36/resolucion-conflictos/resolucion>
- <http://blog.pucp.edu.pe/item/28502/los-medios-alternativos-de-solucion-de-conflictos>
- <http://es.wikipedia.org/wiki/Desalojo>

ANEXOS

"La paciencia es un árbol de raíz amarga pero de frutos muy dulces"
Proverbio persa

RESUMEN

La idea rectora que motivo el presente trabajo fue buscar salidas alternas que permitan descongestionar el órgano jurisdiccional, en lo que respecta al proceso de desalojo, pues existe por parte de los servidores de justicia, la sobresaturación de demandas provocando congestión, malestar y desconfianza en los utilitarios de este servicio y que en mas de un caso es abandonada la causa por los que invocaron justicia; es en ese sentido que se vio la necesidad de proponer una modificación al Art. 21 de la Ley N° 5369, incorporando a dicho precepto dos vías alternativas: la administrativa y la conciliatoria, esta ultima que se encuentra regulada por la ley N° 1770 denominada de “Arbitraje y Conciliación”, cuyo ámbito regula la solución de controversias de relaciones jurídicas contractuales y extracontractuales.

Una vez implantado dicha modificación, se deberá proceder a la creación de la Unidad inquilinaria para la vía administrativa el mismo que buscará principalmente empoderar a la sociedad civil de escasos recursos económicos por esa razón vulnerables, así como la conciliación, que son mecanismos que ayudan al acceso a la justicia y al respeto de sus derechos humanos y fundamentales que a la fecha no son tomados en cuenta por otros sectores de la sociedad ni por ellos mismos, para que de esta manera se sientan protegidos por el estado y de alguna forma logren mejores condiciones de vida.

Del análisis de datos recabados y de la interpretación de los mismos, en el presente trabajo de investigación, se concluye que cuanto mayor es el grado de desconocimiento de la ley por parte de la población y abogados, tanto menor serán los resultados alcanzados por los medios alternativos en la solución de controversias en materia de derechos disponibles; entonces la tendencia marcada en este trabajo es la desjudicializar toda controversia surgida entre partes, con la finalidad de facilitar el acceso a la justicia que no es solamente una exigencia social, sino que también es un pilar fundamental para la consolidación de la democracia y de los Derechos Humanos, ya que el objetivo principal de toda sociedad es la paz que viene acompañada de equidad, verdad, justicia, y solidaridad.

