

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR
FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA ORIENTAL
DEPARTAMENTO DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES.



INFORME FINAL DEL CURSO DE ESPECIALIZACION:

DERECHO CIVIL

TÍTULO DE INFORME FINAL:

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE INMUEBLE

PARA OPTAR AL GRADO ACADÉMICO DE:

LICENCIATURA EN CIENCIAS JURÍDICAS

PRESENTADO POR:

ELIO JOSUÉ PORTILLO HERNÁNDEZ N° CARNET PH19017

DOCENTE ASESOR:

LIC. JUAN ANTONIO BURUCA GARCIA

CIUDAD UNIVERSITARIA ORIENTAL

SEPTIEMBRE DE DOS MIL VEINTICUATRO

SAN MIGUEL, EL SALVADOR, CENTROAMÉRICA

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR
FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA ORIENTAL

AUTORIDADES



Msc. JUAN ROSA QUINTANILLA QUINTANILLA

RECTOR

DRA. EVELYN BEATRIZ FARFÁN MATA

VICERRECTORA ACADÉMICA

Msc. ROGER ARMANDO ARIAS ALVARADO

VICERRECTOR ADMINISTRATIVO

LIC. PEDRO ROSALÍO ESCOBAR CASTANEDA

SECRETARIO GENERAL

LICDA. ANA RUTH AVELAR

DEFENSOR DE LOS DERECHOS UNIVERSITARIOS

LIC. CARLOS AMILCAR SERRANO RIVERA

FISCAL GENERAL

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR
FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA ORIENTAL

AUTORIDADES



Msc. CARLOS IVÁN HERNÁNDEZ FRANCO

DECANO

DRA. NORMA AZUCENA FLORES RETANA

VICEDECANO

LIC. CARLOS DE JESÚS SÁNCHEZ

SECRETARIO

MTRO. EVER ANTONIO PADILLA LAZO

DIRECTOR GENERAL DE PROCESOS DE GRADO

LIC. CARLOS ARMANDO SARAVIA SEGOVIA

JEFE DE DEPARTAMENTO DE

LIC. JUAN ANTONIO BURUCA GARCÍA

COORDINADOR DE PROCESO DE GRADO DEL DEPARTAMENTO

DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES

AGRADECIMIENTOS

A DIOS: Por brindarme la sabiduría e inteligencia necesaria para avanzar en mis estudios, darme esa fuerza y sustento necesario en cada adversidad además ayudarme a entender que sin él no soy nada

A MI MAMA: Por brindarme su apoyo incondicional y sustento en cada etapa de mis estudios, por ser esa motivación de seguir adelante para un mejor futuro y por ayudarme a ser mejor persona con valores que marcan para siempre.

A MI PAPA: Por estar siempre en cada adversidad y ser mi inspiración de superación por enseñarme que con esfuerzo todo es posible

A MIS AMIGOS: por su apoyo en cada adversidad por que en cada momento difícil siempre estaban ahí para ayudar.

ÍNDICE

1.	RESUMEN	1
1.1	ABSTRACT.....	2
1.2	INTRODUCCIÓN	3
1.3	OBJETIVOS	5
1.3.1	Objetivo General.....	5
1.3.2	Objetivos Específicos.....	5
1.4	JUSTIFICACIÓN	6
	CAPÍTULO I	8
2.1	Fundamentación Histórica del Derecho de Arrendamiento:.....	9
2.2	Antecedente histórico del arrendamiento de vivienda en la edad media	12
2.3	El contrato de arrendamiento de vivienda en el siglo XIX	14
2.4	Contrato de arrendamiento de vivienda en el siglo XX	16
2.5	Contrato de arrendamiento de bienes inmuebles en El Salvador	18
2.6	Antecedentes históricos del código procesal civil y mercantil	20
	CAPÍTULO II.....	23
3.	Fundamentación Teórica Y Doctrinal Del Arrendamiento De Inmuebles	24
3.1	Teoría clásica del arrendamiento.....	24
3.2	Teoría del arrendamiento como derecho real.....	24
3.3	Teoría Funcionalista.....	24
3.4	Teoría Económica del Arrendamiento.	25
3.5	Teoría del riesgo y la responsabilidad.....	26

3.6	Obligaciones de mantenimiento y reparación	26
3.7	Responsabilidades en caso de daños	26
3.8	Equilibrio de intereses	27
3.9	Definiciones	27
3.10	Naturaleza jurídica del arrendamiento	30
3.11	Elementos del contrato de arrendamiento	30
3.12	Comparación del arrendamiento con otras legislaciones	32
3.12.1	Legislación mexicana	33
3.12.2	Legislación española	33
3.12.3	Legislación chilena.....	34
3.13	El subarrendamiento	35
3.13.1	Arrendamiento de mesones	36
3.14	Sujetos que intervienen en este contrato.....	37
3.14.1	Requisitos de este contrato:.....	38
CAPÍTULO III.....		39
4	MARCO LEGAL.....	40
4.1	Constitución de la república	40
4.2	<i>Tratados internacionales</i>	40
4.3	Declaración universal de los derechos humanos	42
4.4	Código civil	42
4.5	Ley de Inquilinato	45
4.6	Código procesal civil y mercantil.....	54

4.7	Jurisprudencia.....	59
CAPITULO IV.....		63
5.1	CONCLUSIONES	64
5.2	RECOMENDACIONES.....	66
5.3	GLOSARIO	67
5.4	BIBLIOGRAFÍA	68
5.5	ANEXOS	70
5.5.1	REFERENCIA:3CyM-09-20-07-16.....	70
5.5.2	REFERENCIA: 72-4CM-19-A.....	89
5.5.3	REFERENCIA: 2CyM-12-04-09-17.....	99
5.6	DERECHOS DE AUTOR	125

1. RESUMEN

Este trabajo se enfoca en el análisis del arrendamiento como una figura jurídica esencial dentro del derecho civil, destacando su evolución histórica y su relevancia en las relaciones contractuales contemporáneas. Se inicia con una revisión de los orígenes del arrendamiento en el derecho romano, donde se confundía con la compraventa, y se establece cómo, a lo largo del tiempo, este contrato ha adquirido identidad propia debido a factores como el crecimiento comercial y la necesidad de vivienda, y que se describen las características fundamentales del contrato de arrendamiento, que se define como un acuerdo consensual y bilateral en el que el arrendador cede el uso y disfrute de un bien inmueble al arrendatario a cambio de una renta. Se identifican los elementos esenciales del contrato, tales como el objeto, el precio y la duración, así como las obligaciones recíprocas que surgen de este acuerdo. Se enfatiza la importancia de la formalización de los contratos de arrendamiento, que proporciona seguridad jurídica y previsibilidad en las relaciones entre las partes, el trabajo también aborda la influencia de las reformas legislativas en la protección de los derechos de los inquilinos, destacando la necesidad de un marco normativo que equilibre las relaciones de poder entre arrendadores y arrendatarios. Se examinan diversas teorías sobre el arrendamiento, incluyendo la teoría clásica, que lo considera un contrato consensual, y la teoría funcionalista, que resalta su función económica y social en el acceso a la vivienda, teorías que fueron claves para el código civil, y la ley de inquilinato para poder normar este tipo de contrato

Palabras claves: Arrendamiento; Derechos; Inquilinos; Contrato; Protección

1.1 ABSTRACT

This paper focuses on the analysis of the lease as an essential legal figure within civil law, highlighting its historical evolution and its relevance in contemporary contractual relations.

It begins with a review of the origins of the lease in Roman law, where it was confused with the purchase and sale, and establishes how, over time, this contract has acquired its own identity due to factors such as commercial growth and the need for housing, and describes the fundamental characteristics of the lease contract, which is defined as a consensual and bilateral agreement in which the lessor assigns the use and enjoyment of a real property to the lessee in exchange for a rent. The essential elements of the contract, such as the object, price and duration, as well as the reciprocal obligations arising from this agreement, are identified.

Emphasis is placed on the importance of the formalization of lease agreements, which provides legal certainty and predictability in the relations between the parties, the paper also addresses the influence of legislative reforms on the protection of tenants' rights, highlighting the need for a regulatory framework that balances the power relations between landlords and tenants.

Various theories on leasing are examined, including the classical theory, which considers it a consensual contract, and the functionalist theory, which highlights its economic and social function in access to housing, theories that were key to the civil code and the tenancy law in order to regulate this type of contract.

Key words: Lease; Rights; Tenants; Contract, Protection; Tenancy; Rights; Tenants

1.2 INTRODUCCIÓN

El arrendamiento ha sido una figura jurídica fundamental a lo largo de la historia, especialmente en el contexto del derecho romano, donde se establecieron las bases para la regulación de las relaciones contractuales entre arrendadores y arrendatarios. Este contrato, que permite a una parte (el arrendatario) obtener el uso y disfrute de un bien a cambio de una contraprestación económica, ha evolucionado significativamente desde sus orígenes, adaptándose a las necesidades sociales y económicas de cada época. En el derecho romano, el arrendamiento se entendía como una forma de locación-conducción, que abarcaba no solo la cesión del uso de bienes inmuebles, sino también la prestación de servicios y la realización de obras, lo que refleja la complejidad y la versatilidad de este tipo de contrato.

La importancia del arrendamiento radica en su capacidad para facilitar el acceso a la vivienda y a otros recursos esenciales, especialmente para aquellos que no poseen los medios para adquirir bienes en propiedad. A través de la figura del arrendamiento, se permite que individuos y familias puedan habitar espacios y utilizar bienes sin la necesidad de realizar una inversión significativa, lo que contribuye a la movilidad social y económica. En este sentido, el arrendamiento se convierte en un instrumento clave para la promoción de la justicia social y la equidad, permitiendo que más personas accedan a condiciones de vida dignas.

El presente trabajo se propone analizar la evolución del contrato de arrendamiento desde sus inicios en el derecho romano hasta su regulación en los códigos modernos, destacando las características esenciales que lo definen y las obligaciones que surgen para ambas partes involucradas. Se explorarán las diferencias entre el arrendamiento de bienes inmuebles productivos y no productivos, así como las implicaciones legales que surgen de estas distinciones. Además, se abordará la influencia de la legislación contemporánea en la regulación

del arrendamiento, con especial énfasis en el Código Procesal Civil y Mercantil de El Salvador, que busca modernizar y simplificar los procedimientos relacionados con este tipo de contratos.

A lo largo del análisis, se hará hincapié en la importancia de la libertad de contratación y la autonomía de la voluntad, principios fundamentales que permiten a las partes establecer las condiciones de su relación contractual, siempre dentro del marco legal establecido. Asimismo, se considerarán las garantías y derechos fundamentales que protegen a los arrendatarios, en consonancia con los tratados internacionales de derechos humanos, que promueven el respeto a la dignidad y a la propiedad de las personas.

En este entendido, el estudio del arrendamiento no solo nos permite comprender una figura jurídica esencial en el derecho civil, sino que también nos invita a reflexionar sobre su impacto en la vida cotidiana de las personas y su papel en la construcción de sociedades más justas y equitativas. A medida que avanzamos en este trabajo, se espera ofrecer una visión integral que abarque tanto los aspectos teóricos como prácticos del arrendamiento, contribuyendo así al entendimiento de su relevancia en el contexto actual.

1.3 OBJETIVOS

1.3.1 Objetivo General

Indagar sobre el Arrendamiento de Inmuebles en El Salvador con especial énfasis en cada uno de los marcos normativos vigentes.

1.3.2 Objetivos Específicos

Examinar las características fundamentales del contrato de arrendamiento, incluyendo sus elementos esenciales, obligaciones recíprocas de las partes y las implicaciones legales derivadas de su formalización.

Evaluar las reformas legislativas y políticas públicas implementadas en diversas jurisdicciones para la protección de los derechos de los arrendatarios, identificando las deficiencias existentes en la regulación actual y proponiendo medidas que garanticen un equilibrio en las relaciones de arrendamiento y el acceso a la vivienda digna.

1.4 JUSTIFICACIÓN

Investigar el contrato de arrendamiento de inmueble, se fundamenta en la relevancia y complejidad que esta figura jurídica ha adquirido a lo largo de la historia, especialmente en el contexto del derecho romano y su evolución hasta las normativas contemporáneas. El arrendamiento no solo es un contrato que regula la relación entre arrendadores y arrendatarios, sino que también es un mecanismo esencial para el acceso a la vivienda y a recursos productivos, lo que lo convierte en un tema de gran interés tanto desde el punto de vista jurídico como social.

Esto es especialmente relevante en un contexto donde la demanda de vivienda y la regulación de los mercados inmobiliarios son temas de creciente preocupación en muchas sociedades. Además, el estudio del arrendamiento permite explorar la evolución de las leyes y regulaciones que han surgido en respuesta a las necesidades cambiantes de la sociedad. A lo largo de la historia, el arrendamiento ha sido objeto de diversas reformas y adaptaciones, reflejando las transformaciones económicas, sociales y culturales de cada época. Por ejemplo, la introducción de leyes que protegen a los inquilinos en situaciones de abuso por parte de los propietarios, como se menciona en el documento, es un claro indicativo de cómo el marco legal ha evolucionado para responder a las realidades del mercado y a las necesidades de protección de los derechos humanos. Este aspecto es particularmente relevante en el contexto actual, donde la crisis de vivienda y la especulación inmobiliaria han llevado a un aumento en la demanda de regulaciones más justas y equitativas.

Asimismo, el arrendamiento se encuentra intrínsecamente relacionado con principios fundamentales del derecho, como la libertad de contratación y la autonomía de la voluntad. Estos principios permiten a las partes establecer las condiciones de su relación contractual, lo que es esencial para fomentar un entorno de confianza y seguridad jurídica. Sin embargo, también

plantea desafíos en términos de equilibrio de poder entre arrendadores y arrendatarios, lo que requiere un análisis crítico de las normativas existentes y de las posibles reformas que podrían implementarse para garantizar una mayor equidad en las relaciones de arrendamiento.

Desde una perspectiva social, el arrendamiento tiene un impacto significativo en la calidad de vida de las personas. La capacidad de acceder a una vivienda adecuada y asequible es un derecho humano fundamental, y el arrendamiento juega un papel crucial en la realización de este derecho. Al estudiar el arrendamiento, se puede contribuir a la discusión sobre políticas públicas que promuevan el acceso a la vivienda y la protección de los derechos de los inquilinos, lo que es especialmente relevante en un contexto de creciente desigualdad económica y social.

La justificación de este trabajo radica en la necesidad de profundizar en el estudio del arrendamiento como una figura jurídica esencial que afecta a la vida de millones de personas. A través de un análisis riguroso y crítico, se espera contribuir al entendimiento de su relevancia en el contexto actual y fomentar un debate sobre las posibles reformas que podrían mejorar las condiciones de vida de los arrendatarios y promover un acceso más equitativo a la vivienda.

CAPÍTULO I

2.1 Fundamentación Histórica del Derecho de Arrendamiento:

En el derecho romano, cuando se hace referencia al arrendamiento y este como tal no se concebía como una figura jurídica, esta se confundía con la compraventa esto en el sentido que se entregaba una cosa, a manera de venta, por un tiempo determinado, consecuentemente con ello es que con el transcurso del tiempo y de diferentes circunstancias como las conquistas, el auge comercial la inmigración y otros factores sirvieron para que adquiriera identidad este tipo de contrato en atención a la necesidad de vivienda para aquellas personas de escasos recursos; es decir que, se daba una casa para el uso, con la obligación para el usuario de pagar una renta.

Cabe recalcar en el derecho romano, arrendamiento es un contrato consensual oneroso y además Este es en virtud de una persona denominada arrendador la cual entrega a otra llamada arrendatario una cosa para su uso y una obra a cambio de una cantidad determinada, el provecho que uno otro contratante pueda obtener varía en función del tipo de arrendamiento por lo que el pago de una cantidad puede ser a cargo de uno u otro contratante dependiendo quien sea el que obtenga un proyecto especial de aquel contrato (Aleman Monterreal, 1996)

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

Luego los romanos se agruparon bajo el concepto de **locación-conducción**. Y esta era la sesión para el goce de una cosa, la prestación de un trabajo o servicio y la de una obra, mediante una remuneración o renta.

Y es que este concepto tuvo su origen en los arrendamientos públicos y conforme a esta teoría cada una de las modalidades del contrato de arrendamiento tienen una o varias figuras

equivalentes del derecho público romano, las cuales, las cuales más adelante constituirían el fundamento y el antecedente originario de este contrato de arrendamiento

La *locatio opererum* esto se desarrolló a partir de la contratación por parte de los magistrados de los auxiliares subalternos que mediante el pago de un salario prestaban sus servicios para la administración del patrimonio de la comunidad; funciones que en ese momento le correspondían en el contexto de la época republicana a los censores, en lo relativo al orden económico y a los cuestores, esto en lo referido pues a la administración de la caja, importante recalcar que este arrendamiento de servicios implicó una transferencia de competencias públicas los particulares y esta manera fueron otorgadas en concesión: el servicio de vigilancia anti - incendios (cuya competencia durante la republica estaba atribuida a los ediles), la administración y mantenimiento de baños públicos, los suministros públicos, el cobro de impuestos, entre otros

Adicionalmente y siguiendo con este concepto, la *locatio conductio operis*¹ se remontaría la contratación de obras públicas con sociedades privadas, el contenido de estos estos contratos entre la administración y los particulares se encontraba regulado por las leyes locaciones promulgada por los censores y posteriormente por el emperador, en la República estas concesiones tuvieron por objeto principalmente, la construcción de puentes, calzadas², edificaciones, baños públicos, circos, templos, cárceles, hospitales vías, y la conducción de aguas hacia la capital

¹ CABANELA DE TORRES, GUILLERMO: Diccionario Elemental, Editorial Heliasta SRL; undécima edición Buenos Aires, Argentina, 1981 p 259 Es un contrato en el cual el locator (arrendador) entrega una cosa al conductor (arrendatario) no para su uso y disfrute, sino para que realice una obra sobre ella y la devuelva ya finalizada

² GARCIA SANZ: Libro Derecho Urbanico y De la Edificacion; Editorial Juridica, España, 2015 p 123 Es definida como parte de la vía pública destinada al tránsito de vehículos, diferenciándose de otras partes de la vía como las aceras, que están destinadas al tránsito peatonal.

CANCELLI, autor que ha retomado la tesis de MOMMSEN sostiene que tanto el contrato de emptio venditio como el de la locatio conditio se derivan de las ventas y arrendamientos de los terrenos públicos realizados por los censores, pues abrió una semejanza identidad del procedimiento contractual privado con los negocios celebrados por el estado, y es en este sentido que los particulares habrían imitado el procedimiento contractual censorio que carecería de solemnidad es en este sentido algunas de las características en el tiempo de este contrato a través del derecho romano es la onerosidad, es decir, implicaba una contraprestación económica periódica. La renta debía ser pagada regularmente, y el incumplimiento de este pago podía llevar a la terminación del contrato y la recuperación del bien por parte del arrendador (Abogado Arrendamientos, 2019) . Además, el contrato podía ser verbal o escrito, aunque la formalización escrita ofrecía mayor seguridad jurídica a las partes involucradas.

El arrendador tenía la obligación de entregar el bien en condiciones adecuadas para su uso y de mantenerlo en buen estado durante la vigencia del contrato. Por su parte, el arrendatario³ debía utilizar el bien conforme a lo pactado y pagar la renta acordada. En caso de daños al bien arrendado, el arrendatario era responsable de repararlos, salvo que estos fueran consecuencia del uso normal del bien.

Y es por ello que en el derecho romano el contrato de arrendamiento consistía en tres especies las cuales eran:

Arrendamiento de cosas (locación de cosas): este es aquel que crea un vínculo personal, en virtud del cual puede exigir el arrendatario, el uso y disfrute de aquellas, por lo cual pesa sobre él la obligación de pagar la cantidad convenida, es decir la utilización de la cosa, bajo este mismo concepto en la cantidad que se paga por el uso de la cosa se le da el nombre de alquiler,

³ Eduardo Barreira Delfino, Leasing Financiero, Tomo I, 1996, Grupo Editorial Norma, Barcelona, pág. 145

renta, arrendamiento o inquilinato en las fincas urbanas, y de renta o arrendamiento en los predios rústicos; por lo que conlleva que en las cosas muebles se llama solamente alquiler.

Arrendamiento de servicios (locación de servicios): en este el arrendador se obliga a trabajar o prestar determinados servicios al arrendatario en forma, lugar y tiempo convenidos mediante su pago por consiguiente el arrendatario está obligado a retribuirle los servicios, bajo este concepto este tipo de contrato concluye por el incumplimiento de obligaciones, por terminación de contrato, o por la muerte.

Arrendamiento de obra (locación de obras): en este contrato una persona se compromete con otra a realizar una obra o un trabajo determinado mediante el pago de un precio estipulado en este tipo de contrato es el arrendador el que tiene que pagar por la obra que ha encargado esto recae sobre el resultado de un trabajo, sobre el producto del mismo, ya acabado,

2.2 Antecedente histórico del arrendamiento de vivienda en la edad media

Durante la Edad Media, el sistema feudal dominaba la estructura social y económica de Europa. Este sistema se basaba en la posesión y control de la tierra, que era la principal fuente de riqueza y poder. Los señores feudales, quienes eran los propietarios de grandes extensiones de tierra, arrendaban parcelas a los campesinos. Estos campesinos, a su vez, trabajaban la tierra y pagaban una renta en forma de productos agrícolas, servicios o dinero (Cabanellas, 2003)

El arrendamiento de tierras y viviendas en la Edad Media no solo incluía el uso agrícola, sino también el derecho a construir y habitar viviendas en esas tierras. Las viviendas de los campesinos eran generalmente modestas, construidas con materiales locales como madera, barro y piedra. Estas casas solían ser pequeñas, con una o dos habitaciones, y estaban diseñadas para

albergar tanto a las personas como a los animales domésticos. La vida en estas viviendas era sencilla y a menudo dura, con pocas comodidades modernas. (Sanchez Vega, 2015)

Una figura importante en el arrendamiento medieval era la enfiteusis, un tipo de contrato a largo plazo que permitía a los arrendatarios cultivar la tierra y mejorarla a cambio de un pago anual y ciertos servicios. Este tipo de arrendamiento era beneficioso tanto para los señores feudales, que aseguraban ingresos regulares, como para los campesinos, que obtenían una mayor seguridad en el uso de la tierra. La enfiteusis permitía a los arrendatarios transmitir el uso de la tierra a sus herederos, lo que proporcionaba una estabilidad a largo plazo para las familias campesinas

Y es que, además, las ciudades medievales también tenían sus propias dinámicas de arrendamiento. En las áreas urbanas, los artesanos y comerciantes alquilaban talleres y viviendas dentro de las murallas de la ciudad. Estos arrendamientos urbanos eran esenciales para el desarrollo económico de las ciudades y contribuían a la formación de una clase media emergente. Las ciudades medievales eran centros de comercio y producción artesanal, y el arrendamiento de propiedades urbanas facilitaba estas actividades económicas (Cabanellas, 2003)

La regulación del arrendamiento en la Edad Media⁴ variaba según la región y la época. En algunos lugares, los señores feudales tenían un control casi absoluto sobre sus tierras y arrendatarios, mientras que, en otros, las comunidades campesinas tenían más autonomía y podían negociar mejores términos de arrendamiento. Las leyes y costumbres locales también influían en la forma en que se llevaban a cabo los arrendamientos. Por ejemplo, en algunas

⁴ Alemán Monterreal, A. (1996). El Arrendamiento de servicios de Derecho Romano. Editorial UAL.

regiones, los arrendatarios tenían derechos consuetudinarios que les protegían de desalojos arbitrarios y les permitían mantener el uso de la tierra a lo largo de generaciones.

El arrendamiento de tierras ⁵y viviendas en la Edad Media también estaba influenciado por factores económicos y sociales más amplios. La disponibilidad de tierras cultivables, las condiciones climáticas y las fluctuaciones en la producción agrícola podían afectar la demanda y los términos de los arrendamientos. Durante períodos de escasez de alimentos o crisis económicas, los arrendatarios podían enfrentar mayores dificultades para cumplir con sus obligaciones de renta, lo que a su vez podía llevar a conflictos con los señores feudales

Se puede definir este contrato de arrendamiento de vivienda en la Edad Media como una práctica fundamental para la organización social y económica de la época. A través de diversos tipos de contratos y acuerdos, los señores feudales y los campesinos establecían relaciones que garantizaban la producción agrícola y la estabilidad de las comunidades rurales y urbanas. Estas prácticas de arrendamiento reflejaban las complejas interacciones entre el poder, la economía y la vida cotidiana en la sociedad medieval.

2.3 El contrato de arrendamiento de vivienda en el siglo XIX

El siglo XIX fue un período de intensa urbanización e industrialización, lo que provocó un aumento considerable en la demanda de viviendas en las ciudades. Este fenómeno impulsó la necesidad de regular las relaciones de arrendamiento para garantizar la estabilidad y seguridad tanto para los propietarios como para los inquilinos. (Engels, 1869) La migración masiva del campo a la ciudad, motivada por la búsqueda de empleo en las nuevas fábricas y centros

⁵ Garcia Garcia, A. (2020). Teoria Clasica del Arrendamiento de Vivienda. Madrid: Editorial Juridica.

industriales, generó una presión sin precedentes sobre el mercado inmobiliario urbano. Las viviendas, que antes eran abundantes y accesibles, se convirtieron en un recurso escaso y valioso, lo que llevó a un aumento en los precios de alquiler y a la necesidad de establecer normativas claras para regular estas transacciones.

En esta época, las leyes de arrendamiento comenzaron a formalizarse y a establecerse de manera más sistemática. En muchos países, se promulgaron leyes que buscaban proteger principalmente los derechos de los propietarios. Estas leyes permitían a los arrendadores desalojar a los inquilinos con relativa facilidad en caso de incumplimiento del contrato, reflejando un claro sesgo hacia la protección de la propiedad privada (Sanchez Vega, 2015). Sin embargo, también se empezaron a ver los primeros intentos de proteger a los inquilinos, especialmente en situaciones de abuso por parte de los propietarios. Por ejemplo, en Inglaterra, la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1851 introdujo ciertas protecciones para los inquilinos, aunque estas eran limitadas y a menudo insuficientes.

El contrato de arrendamiento en el siglo XIX se caracterizaba por ser un acuerdo formal y escrito, en el cual se especificaban las obligaciones y derechos de ambas partes. Este contrato incluía cláusulas detalladas sobre el pago de la renta, la duración del arrendamiento y las condiciones bajo las cuales el arrendador podía rescindir el contrato. La formalización de estos contratos contribuyó a una mayor seguridad jurídica y a la previsibilidad en las relaciones de arrendamiento. Además, la creciente complejidad de las transacciones inmobiliarias llevó a la aparición de intermediarios profesionales, como los agentes inmobiliarios, que facilitaban la negociación y redacción de estos contratos.

El derecho romano tuvo una influencia significativa en la configuración de los contratos de arrendamiento durante el siglo XIX. La figura del “*locatio conductio*” del derecho romano, que regulaba el arrendamiento de cosas, servicios y obras, sirvió como base para el desarrollo de

las normativas modernas de arrendamiento. Este principio jurídico establecía que las partes podían acordar libremente las condiciones del contrato, siempre y cuando no contravinieran las leyes imperativas. La adopción de estos principios permitió una mayor flexibilidad y adaptabilidad en la redacción de contratos, lo que fue crucial en un período de rápidos cambios económicos y sociales. (Aleman Montreal, 1996)

En este mismo contexto con la llegada de la industrialización no solo aumentó la demanda de viviendas, sino que también cambió la naturaleza de las mismas. Las viviendas multifamiliares, como los edificios de apartamentos, se volvieron más comunes en las ciudades, lo que llevó a nuevas formas de contratos de arrendamiento. Estos contratos a menudo incluían cláusulas específicas sobre el uso de las áreas comunes y las responsabilidades de mantenimiento, reflejando la complejidad creciente de las relaciones de arrendamiento en un entorno urbano densamente poblado. (Engels, 1869)

A pesar de los avances en la formalización de los contratos de arrendamiento, el siglo XIX también fue testigo de numerosos conflictos entre arrendadores e inquilinos. Las condiciones de vida en muchas viviendas urbanas eran a menudo precarias, y los inquilinos tenían pocas opciones legales para exigir mejoras. Los movimientos de inquilinos comenzaron a surgir en algunas ciudades, demandando mejores condiciones de vida y mayor protección legal. Estos movimientos sentaron las bases para las reformas legislativas del siglo XX, que buscaron equilibrar mejor los derechos y obligaciones de ambas partes (Revistas del Instituto de Investigaciones Jurídicas, 2020).

2.4 Contrato de arrendamiento de vivienda en el siglo XX

En las primeras décadas del siglo XX, el contrato de arrendamiento de vivienda estaba caracterizado por una regulación mínima y una fuerte inclinación hacia la protección de los

derechos del arrendador. La falta de legislación específica permitía que los términos del contrato fueran definidos casi exclusivamente por el arrendador, lo que frecuentemente resultaba en condiciones desfavorables para los arrendatarios. En muchos países, la relación contractual se basaba en el principio de la autonomía de la voluntad, donde las partes tenían libertad para pactar las condiciones del arrendamiento. Sin embargo, esta libertad contractual a menudo beneficiaba más al arrendador, quien podía imponer cláusulas abusivas debido a la escasez de viviendas y la alta demanda. (Somarriva Undurraga & Alessandri Rodriguez, 2005)

El periodo de entreguerras que vivió gran parte de los países en este siglo consiguó una serie de cambios significativos. La Gran Depresión y las secuelas de la Primera Guerra Mundial generaron una crisis de vivienda que obligó a muchos gobiernos a intervenir en el mercado inmobiliario. En países como Alemania y el Reino Unido, se implementaron leyes de control de rentas y protección al arrendatario, buscando equilibrar las relaciones contractuales y evitar abusos (Smith, 1998). Estas leyes establecieron límites a los incrementos de renta y proporcionaron mecanismos de resolución de conflictos, lo que representó un cambio importante hacia una mayor protección de los derechos de los arrendatarios.

La segunda mitad del siglo XX estuvo marcada por una mayor intervención estatal en el mercado de arrendamiento de vivienda. En Estados Unidos, por ejemplo, la Ley de Vivienda de 1949 y la Ley de Vivienda Justa de 1968 fueron hitos importantes que promovieron la construcción de viviendas asequibles y prohibieron la discriminación en el arrendamiento (Johnson, 2010). Estas leyes no solo buscaban mejorar las condiciones de vida de los arrendatarios, sino también fomentar la igualdad de oportunidades en el acceso a la vivienda. En América Latina, países como México y Argentina también adoptaron legislaciones que buscaban proteger a los arrendatarios y regular las condiciones de los contratos de arrendamiento. En estos países, se establecieron normas que limitaban los incrementos de renta y garantizaban la

renovación automática de los contratos, salvo en casos de incumplimiento por parte del arrendatario.

Hacia finales del siglo XX, la tendencia global fue hacia la liberalización del mercado de arrendamiento. Sin embargo, esta liberalización vino acompañada de mecanismos de protección para los arrendatarios, como la creación de tribunales especializados en conflictos de arrendamiento y la implementación de políticas de vivienda social (Rodríguez, 2001). En muchos países, se promovió la construcción de viviendas sociales y se establecieron subsidios para ayudar a los arrendatarios de bajos ingresos a pagar la renta. Además, se fomentó la profesionalización del sector inmobiliario, con la creación de registros de arrendadores y la regulación de las agencias inmobiliarias.

2.5 Contrato de arrendamiento de bienes inmuebles en El Salvador

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

Y es que esta "LEY DE EMERGENCIA SOBRE INQUILINATO", afectaba los arrendamientos de casa, piezas o apartamentos de habitación, mesones, locales para comercio, colegios, escuelas, oficinas, tiendas, talleres y puestos de mercado; y constaba únicamente de once artículos, omitiendo el procedimiento para hacerla efectiva, por lo que era entonces aplicable a la ley común, siendo el Juez de Primera Instancia, a quien correspondía conocer de las demandas, con cierta injerencia del Alcalde Municipal, a quien por dicha ley, correspondía

recibir el depósito de los cánones arrendamiento que el propietario no quería aceptar; nombrar peritos para avalúos de propiedades, a fin de estimar un canon adecuado al inmueble; dictaminar por medio de la Comisión de Ornato Municipal, si una propiedad necesita o no ser reparada, y otras actividades como recibir o hacer efectivo el pago de multas por infracciones a la mencionada ley.

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

Con esta “NUEVA LEY DE INQUILINATO”, se dio origen al Departamento Nacional de Inquilinato, este sería el organismo que conocería todo lo concerniente a los contratos de arrendamiento que afectaba dicha ley. Este Departamento, dependía del Ministerio del Interior en el Ramo de Gobernación, siendo la autoridad superior en grado, la correspondiente Gobernación Política Departamental. Al igual que la ley anterior, tampoco se estableció un procedimiento a aplicar, siguiéndose las reglas de

los juicios verbales, sin importar la cuantía a tratar y estableció el recurso de apelación, lo mismo que el plazo de ocho días para establecer la mora en el pago de la renta, contados a partir del día que según el contrato debió hacerse el pago.

Esta segunda ley, que por disposición expresa tenía una vigencia de tres años quiere decir que hasta 1951, fue prorrogada por Decreto Legislativo No. 521, publicado en el Diario Oficial

No.231, Tomo 153 de fecha 13 de diciembre de 1951, extendiendo su plazo o vigencia hasta el 31 de diciembre de 1952, y en dicha prórroga en sustitución del Departamento Nacional de Inquilinato, estableciendo así mismo la competencia para conocer en Primera Instancia en los juicios relacionados con dicha ley; en San Salvador, el Juez Especial de Inquilinato; en el resto de la República, los Juzgados de lo Civil o de Primera Instancia, y los Jueces de Paz en las demás poblaciones.

Después de 1952, la “NUEVA LEY DE INQUILINATO” de 1948, se prorrogó anualmente mediante decretos legislativos, hasta que el día 18 de febrero de 1958,

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

2.6 Antecedentes históricos del código procesal civil y mercantil

Cuando se hace referencia al surgimiento del código procesal civil y mercantil vigente es importante mencionar que fue el 20 de diciembre de 2006, se realizó la presentación de la última versión del anteproyecto del Código Procesal Civil y Mercantil en la Corte Suprema de Justicia, y su elaboración fue un proceso que duró alrededor de siete años de redacción, revisión y

consulta con grupos de juristas; el resultado es un texto sistemático, de gran corrección, fácil comprensión y con el que se tienen grandes posibilidades de promover los resultados positivos que de él se esperan.

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

en un fortalecimiento de la legalidad, publicidad, celeridad y concentración de actuaciones y, sobre todo, de la inmediación, permitiendo una potenciación del juez como director del procedimiento.

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

El Código Procesal Civil y Mercantil, entraría en vigencia el 01 de enero de 2010, vigencia que se prorrogó para el 01 de julio de 2010, derogando con ello el Código de Procedimientos Civiles hecho ley por medio de Decreto Ejecutivo de fecha 31 de diciembre de

1881, publicado en el Diario Oficial Numero. 1, Tomo Numero 12, de fecha 01 de enero de 1882, con sus reformas; igual efecto sucedió con la Ley de Procedimientos Mercantiles, la Ley de Casación, las normas procesales de la Ley de Inquilinato y sus reformas, y todas aquellas leyes o disposiciones contenidas en otros cuerpos normativos referidos a la materia que regula el código.

CAPÍTULO II

3. Fundamentación Teórica Y Doctrinal Del Arrendamiento De Inmuebles

La figura del arrendamiento cuenta con diversas teorías por ello como base de sustento para mayor comprensión se citan las siguientes:

3.1 Teoría clásica del arrendamiento

La teoría clásica considera el arrendamiento como un contrato consensual y bilateral en el que una parte (arrendador) se obliga a ceder el uso y disfrute de un bien inmueble a otra parte (arrendatario) a cambio de una renta. Esta teoría está enfocada en los principios del derecho civil y se enfoca en la relación contractual y las obligaciones recíprocas de las partes⁶. (Garcia Garcia, 2020)

3.2 Teoría del arrendamiento como derecho real

Algunas doctrinas sostienen que el arrendamiento puede generar derechos reales limitados sobre el inmueble arrendado. Según esta perspectiva, el arrendatario adquiere un derecho real de uso y disfrute que puede oponerse a terceros, especialmente en contratos de larga duración o cuando se inscriben en el registro de la propiedad (Garcia Garcia, 2020)

3.3 Teoría Funcionalista

La teoría funcionalista analiza el arrendamiento desde la perspectiva de su función económica y social. Esta teoría destaca la importancia del arrendamiento como medio para garantizar el acceso a la vivienda y a locales comerciales, promoviendo la movilidad y la flexibilidad en el uso de los inmuebles. Se enfoca en la protección de los derechos del

⁶ García García, A. (2020). Teoría Clásica del Arrendamiento de Vivienda. Madrid: Editorial Jurídica

arrendatario y en la regulación estatal para equilibrar las relaciones contractuales (Cabanelas, 2003)

3.4 Teoría Económica del Arrendamiento.

La teoría económica del arrendamiento se enfoca en la eficiencia económica y la asignación óptima de recursos dentro del mercado inmobiliario. Esta teoría sostiene que el arrendamiento es una herramienta clave para maximizar el uso de los inmuebles, permitiendo que tanto individuos como empresas accedan a propiedades sin necesidad de realizar una inversión inicial significativa. Esto es especialmente relevante en contextos donde la adquisición de propiedades puede ser prohibitiva debido a altos costos. El arrendamiento, por tanto, se convierte en un mecanismo esencial para la movilidad y dinamismo económico.

Acceso a la Vivienda y Locales Comerciales. El arrendamiento facilita el acceso a la vivienda y a locales comerciales, lo cual es crucial para la movilidad laboral y el dinamismo económico, al permitir que las personas y las empresas se establezcan en diferentes ubicaciones sin la carga financiera de la compra de inmuebles, el arrendamiento contribuye a una mayor flexibilidad y adaptabilidad en el mercado laboral y empresarial. La movilidad laboral se ve favorecida por la posibilidad de arrendar inmuebles en lugar de comprarlos. Los trabajadores pueden trasladarse más fácilmente a diferentes ciudades o regiones en busca de mejores oportunidades laborales sin preocuparse por la venta de una propiedad. Esto no solo beneficia a los individuos, sino que también permite a las empresas atraer talento de diversas áreas geográficas.

Dinamización del Mercado Inmobiliario. El arrendamiento también juega un papel crucial en la dinamización del mercado inmobiliario. Al aumentar la demanda de propiedades en alquiler, se incentiva la construcción y renovación de inmuebles, lo que a su vez genera empleo y

estimula la economía. Además, el arrendamiento puede actuar como un regulador del mercado, ayudando a estabilizar los precios de los inmuebles en épocas de alta demanda. (Aleman Monterreal, 1996)

3.5 Teoría del riesgo y la responsabilidad

La teoría del riesgo y la responsabilidad en el arrendamiento de inmuebles se centra en la distribución equitativa de las obligaciones y riesgos entre el arrendador y el arrendatario. Esta teoría busca establecer un equilibrio que minimice los conflictos y garantice una relación contractual justa y sostenible.

3.6 Obligaciones de mantenimiento y reparación

Uno de los aspectos clave de esta teoría es la clara definición de las obligaciones de mantenimiento y reparación del inmueble. Generalmente, el arrendador es responsable de las reparaciones mayores y del mantenimiento estructural del inmueble, mientras que el arrendatario debe encargarse de las reparaciones menores y del mantenimiento cotidiano⁴.

3.7 Responsabilidades en caso de daños

La teoría del riesgo y la responsabilidad también aborda las responsabilidades en caso de daños al inmueble. Es fundamental que el contrato de arrendamiento especifique quién es responsable de los daños causados por el uso normal del inmueble y quién debe asumir los costos de reparaciones en caso de daños accidentales o negligencia. Esto ayuda a prevenir disputas y asegura que ambas partes comprendan sus obligaciones y derechos.

3.8 Equilibrio de intereses

El objetivo principal de esta teoría es equilibrar los intereses del arrendador y del arrendatario. Un contrato de arrendamiento bien estructurado debe proteger los derechos del arrendador a recibir una renta justa y a mantener el inmueble en buen estado, al mismo tiempo que garantiza al arrendatario el derecho a disfrutar del inmueble sin enfrentarse a cargas excesivas o injustas.

3.9 Definiciones

Según el Código Civil de El Salvador ⁷ en el Título XXVI, Artículo 1703 expresa el concepto de arrendamiento el cual es el siguiente: “El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado”. Y en el Capítulo I, Artículo 1704, del título supra mencionado regula el Arrendamiento de Cosa: “Son susceptibles de arrendamiento todas las cosas corporales o incorpóreas, que pueden usarse sin consumirse; excepto aquellas que la ley prohíbe arrendar, y los derechos estrictamente personales, como los de habitación y uso”.

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

El autor **Alberto Brénes Córdova**, en su libro “Tratado de las obligaciones y Contratos, Parte Segunda. Imprenta Lenhann, San José 1936. Pág.421”, definió el arrendamiento como:

⁷ Código Civil (1860), Tomo N°8, Decreto Legislativo N° 85, El Salvador.

“Un contrato bilateral en cuya virtud una de las partes se compromete, mediante un precio que la otra se obliga a pagarle, a procurar a ésta por cierto tiempo, el uso o disfrute de una cosa, a prestarle temporalmente sus servicios o ejecutarle un trabajo”.

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

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

Somarriva define el arrendamiento como “El contrato por el cual se cede a una persona, por un precio prefijado, el derecho de explotar o usufructuar perpetuidad o por tiempo indefinido del carbón que exista existiera en el fundo de la otra parte, no es un arrendamiento.

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

Con todas estas definiciones doctrinarias, se puede comprender los rasgos o elementos que caracterizan a este tipo de contrato; el arrendamiento pues, sin transmitir el dominio de una cosa, otorga tan sólo el goce o utilidad de la misma, temporalmente al arrendatario. Se menciona

indistintamente por los autores y así parece de las diversas legislaciones, del derecho de “uso y goce” sobre la cosa, el “uso y disfrute”, del “goce y utilidad” o simplemente del “Uso de las cosas”; aparentemente la cuestión no es importante, pues esos términos parecen equivalentes, pero al considerar las especies del arrendamiento de cosas, debe distinguirse entre el simple derecho de “uso” y lo que constituye el “goce”. Tal como lo señala el autor español José Castán Robeñas, en su obra “Derecho Civil Español, Común y Floral. Tomo IV, Instituto Editorial Reus, Madrid, 1956. Pág. 228”, quien dio su opinión sobre las consideraciones anteriores: “Aludiendo a códigos modernos como los de Alemania y Suiza, que tratan dos tipos: el arrendamiento de cosas no productivas que no confiere más que el uso, y el arrendamiento de inmuebles productivos que confiere el “uso y disfrute”.

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

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

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

3.10 Naturaleza jurídica del arrendamiento.

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

3.11 Elementos del contrato de arrendamiento

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

Consentimiento: El arrendamiento es un contrato consensual, lo cual indica que se perfecciona por el simple acuerdo de voluntades, referido el acuerdo a los elementos principales

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

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

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

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

haciendo relación el valor comercial de la casa o habitación dada en arrendamiento.

Modernamente se designa como contrato dirigido a la intervención estatal en la contratación privada.

Ejecución Sucesiva: Las obligaciones nacidas del arrendamiento, no pueden cumplirse en un momento único, como ocurre con la compraventa, ya que, por definición, el arrendamiento supone cierta duración; y la obligación del arrendante consiste precisamente en permitir durante ese tiempo que el arrendatario use o disfrute de la cosa. Además, las obligaciones del arrendatario generalmente no se miden por el tiempo total del contrato, sino por períodos cortos, como meses o años. Esta característica es importante, pues la nulidad de un arrendamiento sólo puede producir efectos para el futuro sin retrotraerse a la fecha del contrato, por ser ello imposible, ya que es un contrato de tracto sucesivo

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

3.12 Comparación del arrendamiento con otras legislaciones

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

3.12.1 Legislación mexicana.

Las legislaciones vigentes mexicanas permiten que sean objeto materia del contrato de arrendamiento, tanto los bienes muebles como los inmuebles, los corporales como los incorporeales o intangibles (llamados así por algunos tratadistas americanos), con la salvedad de los bienes consumibles (aquellos que se destruyen por el primer uso) y los derechos estrictamente personales. (Sanchez Vega, 2015) Se tiene así, que los servicios que preste una persona, sean estos intelectuales o mecánicos, y las actividades encaminadas a llevar a cabo una obra son objeto de distinto contrato, pero no del pacto arrendaticio.

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

3.12.2 Legislación española

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

Con la influencia del Código Napoleón, la legislación de casi todos los países occidentales fue favorable al arrendador, pero después del Código Civil Suizo de las obligaciones, se modificó la legislación para hacerla imparcial, inclinarse incluso en favor del arrendatario (García García, 2020)

3.12.3 Legislación chilena

El contrato de arrendamiento de inmuebles en el derecho chileno se define como un acuerdo legal entre un arrendador y un arrendatario, en el que el arrendador otorga el derecho de uso y disfrute de una propiedad al arrendatario a cambio de una renta periódica. Este contrato se encuentra regulado principalmente en el Código Civil chileno, específicamente en los artículos 1915 y siguientes. (Somarriva Undurraga & Alessandri Rodríguez, 2005)

En abierta antítesis con la rigidez de otros sistemas legales, la legislación chilena permite una cierta flexibilidad en la formalización de los contratos de arrendamiento. Según la Ley 18.101, los contratos de arrendamiento pueden ser tanto verbales como escritos, aunque se recomienda la forma escrita para mayor claridad y seguridad jurídica (Ley 18.101, 2023). Esta doctrina, que tiene mucho de exacta, peca por el extremo opuesto en cuanto que introduce un elemento de informalidad que puede generar conflictos interpretativos.

No es menos cierto que la relación se constituye entre personas y que la satisfacción del contrato debe ser equitativa para ambas partes. Las obligaciones del arrendador incluyen la entrega del inmueble en condiciones adecuadas para su uso, la realización de reparaciones necesarias y la liberación de cualquier molestia que pueda surgir en el uso del bien arrendado. Por otro lado, el arrendatario está obligado a pagar la renta de manera oportuna, usar el inmueble conforme a su naturaleza y devolverlo en el mismo estado en que fue recibido, salvo el desgaste natural por el uso.

Si, en definitiva, cuando una de las partes no puede cumplir con las condiciones originales del contrato debido a circunstancias imprevistas, la ejecución del contrato puede ser revisada por un juez. La satisfacción de las nuevas condiciones debe ser debida por ambas partes, y solo estas pueden realizar las modificaciones necesarias para restablecer el equilibrio contractual. Que, si el incumplimiento de una prestación estrictamente pactada lleva como consecuencia una revisión judicial, esto no es sino efecto indirecto de la incoercibilidad de las circunstancias extraordinarias a las que las partes se obligaron.

3.13 El subarrendamiento

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

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

Conviene a los tratadistas, en precisar con la celebración del subarrendamiento, dos esferas contractuales distintas: una, la del contrato originario de arrendamiento, en el que son

partes obligadas en sus consecuencias, el arrendador y el arrendatario; y dos, el subarrendamiento, en el que figuran como partes el arrendatario o subarrendante, y el subarrendatario, manteniéndose entre ambos contratos con entera separación o independencia, de tal modo que el subarrendamiento, puede celebrarse en sus estipulaciones, precio y demás, en forma distinta del contrato principal, estando desligados el arrendador y el subarrendatario. Es importante distinguir que no puede considerarse como subarrendamiento, el hecho de que una familia o los parientes que vivan con ella, y contribuyan al pago de la renta, sean considerados subarrendatarios, plenamente que parte o el todo de un bien dado en arrendamiento, es habitado por terceras personas ajenas al grupo familia, quienes declaran haber hecho pago por este concepto.

3.13.1 Arrendamiento de mesones

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

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

proporciona a sus ocupantes vivienda y alimentación o vivienda y otros servicios, todo por un precio ajustado condicionalmente, y en que se haga por lo general vida en familia”

3.14 Sujetos que intervienen en este contrato

Arrendador: Persona que ostenta la propiedad de uno o varios inmuebles destinados a ser arrendados, adquiriendo así derechos y obligaciones, tales como el derecho a exigir el pago del canon de arrendamiento y la obligación de mantener en óptimas condiciones los servicios básicos del inmueble arrendado.

Arrendatario: Individuo que ocupa una vivienda de propiedad del arrendador, comprometiéndose a efectuar puntualmente el pago del canon de arrendamiento y a cuidar la vivienda arrendada. Asimismo, adquiere el derecho de habitación y el disfrute de todos los servicios inherentes a la vivienda.

Mesonero (No siempre interviene): En la práctica, se presenta la situación en la que no es el propietario quien gestiona todo lo relacionado con el mesón, como el cobro del alquiler, el cuidado del mesón y otras obligaciones. Por ello, se contrata a una persona para que se encargue de estas tareas, denominada mesonero. Conforme al artículo 14 de la Ley de Inquilinato, el mesonero es la persona responsable de la vigilancia y cuidado del mesón. Cuando esta persona ocupa una de las piezas sin pagar en efectivo su alquiler, no se le considerará arrendatario.

Subarrendatario: Persona que celebra un contrato de arrendamiento con el arrendatario. La Ley de Inquilinato establece en su artículo 14 que el arrendamiento del mesón presume de derecho la autorización para subarrendar. Además, dicho artículo protege al subarrendatario en caso de terminación del contrato por cualquiera de las causas previstas en los artículos 24 o 25 de la Ley de Inquilinato.

Bajo estos conceptos es necesario establecer de que todo contrato de arrendamiento o subarrendamiento de una pieza de mesón, deberá constar por escrito y en triplicado (un ejemplar para el arrendador, otro para El inquilino y otro ejemplar que el arrendador remitirá al juzgado competente).

3.14.1 Requisitos de este contrato:

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

Del mismo modo, se prevé la continuidad del contrato de arrendamiento de mesones en casos de fallecimiento, ausencia o incapacidad del arrendatario. A pesar de que el contrato se originó por un acto personal del inquilino original, este no se extingue por la falta de dicha persona. La Ley protege a las personas que conviven con el arrendatario en la misma pieza y que pertenezcan a su grupo familiar, es por ello que es requisito indispensable que la persona que continuará como representante del inquilino sea designada en el contrato o por escrito al juez, en caso de que el representante designado falte, la familia elegirá a otro con el fin de mantener la relación de arrendamiento y el cumplimiento de las obligaciones contractuales (artículo 16 de la Ley de Inquilinato).

CAPÍTULO III

4 MARCO LEGAL

4.1 Constitución de la república

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

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

4.2 *Tratados internacionales*

Convención Americana sobre Derechos Humanos (Pacto de San José, OEA 1969)Ratificado por Decreto Legislativo Número 319 del 30 de mayo de 1995, publicado en el Diario Oficial Número 82, Tomo 327 del 5 de mayo 1995)La Convención Americana sobre Derechos Humanos (también llamada Pacto de San José de Costa Rica o CADH) fue suscrita, tras la Conferencia Especializada Interamericana de Derechos Humanos, el 22 de noviembre de 1969 en la ciudad de San José de Costa Rica y entró en vigencia el 18 de julio de 1978. Si el ejercicio de tales derechos y libertades no estuviere ya garantizado por disposiciones legislativas

o de otro carácter, los Estados partes están obligados a adoptar medidas legislativas o de otro carácter que fueren necesarias para hacerlos efectivos. Además, establece la obligación, del desarrollo progresivo de los derechos económicos, sociales y culturales contenidos en la Carta de la Organización de los Estados Americanos, en la medida de los recursos disponibles, por vía legislativa. Como medios de protección de los derechos y libertades, establece dos órganos para conocer de los asuntos relacionados con el cumplimiento de la Convención: la Comisión Interamericana de Derechos Humanos y la Corte Interamericana de Derechos Humanos.

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

Ha sido complementada con: Protocolo Adicional a la Convención Americana sobre Derechos Humanos

(Protocolo de San Salvador) de 1988 En esta Convención se incluyeron derechos muy importantes para toda persona, tal como lo es el derecho a la Propiedad y Posesión el cual está enmarcado en el

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

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

4.3 Declaración universal de los derechos humanos

La Declaración Universal de los Derechos Humanos (DUDH) es un documento declarativo adoptado por la Asamblea General de las Naciones Unidas en su resolución 217 A (III), de 10 de diciembre de 1948 en París, que recoge los derechos humanos considerados básicos. La unión de esta declaración y los Pactos Internacionales de Derechos Humanos y sus Protocolos comprende lo que se ha denominado la Carta Internacional de Derechos Humanos. Mientras que la Declaración constituye, generalmente, un documento orientativo, los Pactos son tratados internacionales que obligan a los estados firmantes. Es por ello que en el artículo 17 establece lo siguiente:

“1. Toda persona tiene derecho a la propiedad, individual y colectivamente.”

“2. Nadie será privado arbitrariamente de su propiedad.”

4.4 Código civil

(Decreto Ejecutivo de Fecha 23 de agosto de 1859 publicado en la Gaceta Oficial número 85, tomo 8, de fecha 14 de abril de 1860) Este cuerpo legal es el modelo del derecho privado puesto que es donde nacieron las normas que regulan de manera especial el patrimonio de la persona, del mismo modo se encuentra la institución de los contratos que debe reunir los requisitos de existencia y validez para otorgarle legalidad a los mismos. En concordancia con lo anterior, en el Título XXVI, Libro IV, se encuentra la figura del Arrendamiento enmarcado en los artículos 1703 y siguientes de este cuerpo legal.

Es por ello que el código establece de la siguiente forma el Arrendamiento de Inmuebles:

TITULO XXVI

DEL ARRENDAMIENTO DE COSAS

Art. 1703.- El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado.

“Este artículo establece que los arrendamientos cuyo precio total exceda de doscientos colones o que sea indeterminados debe constar por escrito, este artículo también establece que en los casos en los que se estipule un precio periódico que supere los doscientos colones en cada periodo, la prueba testimonial no será admisible”

Art. 1704.- Son susceptibles de arrendamiento todas las cosas corporales o incorpóreas, que Pueden usarse sin consumirse; excepto aquellas que la ley prohíbe arrendar, y los derechos Estrictamente personales, como los de habitación y uso.

“Este artículo define el ámbito de los bienes que pueden ser arrendados y establece las excepciones a esta regla y es que según este artículo cualquier bien que no se agote o consuma con su uso puede ser objeto de un contrato de arrendamiento”

Puede arrendarse aun la cosa ajena, y el arrendatario de buena fe tendrá acción de saneamiento Contra el arrendador en caso de evicción.

Art. 1705.- El precio puede consistir ya en dinero, ya en frutos naturales de la cosa arrendada; y en este segundo caso puede fijarse una cantidad determinada o una cuota de los frutos de cada cosecha.

“Lo que este artículo establece es que las partes involucradas de un contrato de arrendamiento tienen la libertad de acordar el precio de la renta utilizando diversas formas de fijación de precio que son válidas en los contratos de compra venta, por consiguiente, el artículo establece un marco para que las partes acuerden el precio del arrendamiento de manera similar a como lo harían en un contrato de compra venta.”

Llámase renta cuando se paga periódicamente.

Art. 1706.- El precio podrá determinarse de los mismos modos que en el contrato de venta.

Art. 1707.- En el arrendamiento de cosas la parte que da el goce de ellas se llama arrendador, y La parte que da el precio arrendatario.

Art. 1708.- La entrega de la cosa que se da en arriendo podrá hacerse bajo cualquiera de las Formas de tradición reconocidas por la ley.

“Este artículo establece que la entrega de la cosa que se da en arrendamiento puede realizarse bajo cualquiera de las formas establecidas por la ley esto significa que el arrendador puede transferir el uso de la cosa arrendada al arrendatario es importante establecer que esto se refiere al acto de entregar a un bien, y en el contexto del derecho civil existe muchas formas de entregar este bien, entre las cuales tenemos: la tradición real, la tradición por documentos y la tradición simbólica”

Art. 1709.- Si se pactare que el arrendamiento no se repute perfecto mientras no se firme Escritura, podrá cualquiera de las partes arrepentirse hasta que así se haga, o hasta que se haya Procedido a la entrega de la cosa arrendada; si intervienen arras, se seguirán bajo este respecto Las mismas reglas que en el contrato de compraventa.

Art. 1710.- Si se ha arrendado separadamente una misma cosa a dos personas, el arrendatario a quien se haya entregado la cosa será preferido; si se ha entregado a los dos, la entrega posterior no valdrá; si a ninguno, el título anterior prevalecerá.

Art. 1711.- Los arrendamientos de bienes nacionales, municipales o de establecimientos públicos, están sujetos a reglamentos particulares, y en lo que no lo estuvieren, a las disposiciones del presente título.

DE LAS OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR EN EL ARRENDAMIENTO DE
COSAS

Art. 1712.- El arrendador es obligado:

1° A entregar al arrendatario la cosa arrendada;

2° A mantenerla en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada;

3° A librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada.

4.5 Ley de Inquilinato

La Ley de Inquilinato fue creada para regular el Derecho sustantivo y adjetivo en materia de inquilinato y con la entrada en vigencia del Código Procesal Civil y Mercantil, los procedimientos establecidos a partir del artículo 40 de la Ley quedaron derogados por el artículo 705 del nuevo cuerpo legal procesal; sin embargo las definiciones del contrato de arrendamiento de inmueble y toda su configuración y Marco normativo siguen vigentes además de las causales de extinción y a consecuencia de ello se explicarán a continuación

CAPITULO II

DE LOS ARRENDAMIENTOS DE CASAS Y LOCALES

Art. 4.- Todo contrato de arrendamiento o subarrendamiento sujeto a esta ley, que se celebre

con posterioridad a la fecha en que la misma entre en vigencia, deberá constar por escrito y expresar el nombre y generales del arrendador y del arrendatario, los datos necesarios para la identificación del inmueble o local arrendado, el precio y la forma de su pago.

Los contratos en que se estipule una renta inferior a trescientos colones mensuales estarán exentos del impuesto de papel sellado y timbres.

Art. 5.- La falta de contrato escrito en el caso del artículo anterior será imputable al arrendador, quien incurrirá por esa falta en una multa equivalente al 50% del canon mensual de

arrendamiento contratado y si no fuese posible establecer el monto de dicho canon, la multa será de 10 a 50 colones.

Art. 6.- Se podrá fijar en un contrato de arrendamiento sometido a la presente ley, un plazo para su duración; pero ello no tendrá más efecto que el de obligar al inquilino al pago del canon pactado durante todo el plazo, salvo que antes de la llegada de dicho plazo, el arrendador estuviere anuente a dar por terminado el contrato.

En cuanto al arrendador, la cláusula de fijación del plazo no le dará derecho a exigir la devolución del inmueble, al vencimiento del mismo, pues el inquilino podrá continuar habitándolo en las mismas condiciones que las originalmente estipuladas, siempre que continúe pagando la renta, y salvo el caso de terminación del contrato por los motivos que indica el Art. 24.

Art. 7.- Los cánones por alquiler de casas y locales actualmente arrendados, no podrán exceder de los pagados al 31 de diciembre de 1973, si estos últimos hubieren sido de no más de quinientos colones mensuales.

Si una casa o local quedare desocupado, la renta mensual que se pactare con el nuevo inquilino, será la misma que se debe pagar de conformidad al inciso anterior.

Lo dispuesto en los incisos anteriores no se aplicará a las casas y locales nuevos o que no han sido objeto de arrendamiento antes de la vigencia de este decreto.

para asegurar el cumplimiento de estas disposiciones, los arrendadores presentarán al juzgado competente una declaración que contendrá los siguientes datos:

- a) nombre, generales y residencia del arrendador;
- b) dirección completa de la casa;
- c) nombre y generales del o los inquilinos; y
- d) valor actual del arrendamiento y el último valor del mismo durante el año de 1973.

esta declaración deberá presentarse a más tardar treinta días después de que entre en vigencia el presente decreto. el juzgado podrá comprobar por los medios que estime convenientes, la veracidad de tales declaraciones.

a partir de la vigencia de este decreto el inquilino tiene derecho a pagar por el arrendamiento el valor del canon que pagaba al 31 de diciembre de 1973.

si el arrendatario hubiere pagado anticipadamente una o varias mensualidades, podrá optar por repetir lo pagado en lo que exceda al valor del nuevo canon, determinado en el presente decreto, o porque se le abone al pago de futuras mensualidades.

el arrendador que incumpliere lo establecido en el presente artículo, será sancionado con una multa equivalente a veinte veces el valor del exceso.

Art. 8.- no obstante, lo dispuesto en el artículo precedente, el arrendador podrá ser autorizado para aumentar el valor de la renta, en los siguientes casos:

a) cuando el arrendador hubiere hecho, después del arriendo, mejoras en el inmueble con permiso del arrendatario, o en su defecto con autorización del juez, que representen por lo menos el 20% del valor del inmueble; y

b) cuando el arrendatario hubiere subarrendado todo o parte del inmueble y haya una notable desproporción entre lo pagado por el arrendatario y el total de lo cobrado por éste a sus subarrendatarios.

el aumento que se conceda de conformidad con este artículo, no podrá ser mayor del 10% anual sobre el costo de las mejoras y en el caso de subarrendamientos, se concederá un aumento de tal manera que el arrendatario autorizado para subarrendar le quede como utilidad un margen del 5% del total de los alquileres. si el arrendatario ocupare una parte del inmueble, se tomará en cuenta para la determinación del aumento, el valor del arriendo de la parte ocupada por él.

Art. 9.- Se establece la obligación para los arrendadores, de extender recibo de las cantidades totales o parciales que se les entreguen en concepto de cánones de arrendamiento.

La infracción a este artículo será penada con una multa equivalente al triple de la suma por la cual no se haya extendido recibo.

El inquilino a su vez está obligado a extender al arrendador, cuando éste se lo exigiere, una constancia de habersele entregado el recibo a que se refiere el inciso anterior. Esta constancia podrá consistir en una simple firma del arrendatario en la matriz del taco de recibos del arrendador, y si no pudiere firmar estampará sus huellas digitales.

Art. 10.- Cuando el arrendador se negare a recibir el valor del alquiler convenido, o eludiere el Pago, o se negare a extender el correspondiente recibo, el inquilino podrá depositar la renta en el Juzgado Competente, a favor del arrendador, y no incurrirá en mora siempre que el depósito se hiciere dentro de Los ocho días siguientes a aquél en que debía verificar el pago.

Art. 11.- Cualquier acto del arrendador, de las personas que de él dependen, o de sus administradores o encargados, que irrogare perjuicio para el inquilino, tales como la suspensión de los servicios de agua y luz, y demás que sean contrarios a la seguridad, bienestar, comodidad y salud del inquilino y de las personas que con él convivan, hará incurrir al arrendador en una multa de cien colones, sin perjuicio de las sanciones establecidas en el Código Penal.

CAPITULO III

DEL ARRENDAMIENTO DE MESONES

Art. 12.- El arriendo de casas destinadas a alquileres por piezas separadas, con servicios comunes, conocidas con el nombre de "mesones" quedará además sujeto a las disposiciones especiales de este Capítulo.

Art. 13.- Pueden intervenir en el arriendo de mesones y quedan sujetos a estas disposiciones: el arrendador, el arrendatario, el mesonero y el subarrendatario.

Art. 14.- Cuando una persona dé en arrendamiento un mesón se presume de derecho que concede la autorización para subarrendar, y las causales de orden personal que puedan dar por terminado el contrato principal de arriendo entre arrendador y arrendatario, no afectarán las condiciones de los subarrendatarios.

Art. 15.- El mesonero es la persona que tiene a su cargo la vigilancia y cuidado del mesón. Cuando esta persona ocupe una de las piezas sin pagar en efectivo su alquiler, no se entenderá que tiene la calidad de arrendatario.

Art. 16.- El contrato celebrado con un inquilino de una pieza de mesón, se entenderá que continúa con el grupo familiar que con él conviva en dicha pieza, en los casos de muerte, incapacidad o ausencia prolongada de aquél. Para gozar de este beneficio, el inquilino designará en el contrato, o por escrito al juez, la persona que representará al grupo en sus relaciones con el arrendador. Si la persona designada hubiere fallecido o estuviese a su vez incapacitada o ausente, los miembros del grupo familiar indicado tendrán facultad para hacer por sí mismos dicha designación, por mayoría de votos, todo sin perjuicio de no interrumpir el cumplimiento regular de las obligaciones del contrato.

Art. 17.- el precio del alquiler de las piezas de mesones no podrá exceder del último pagado al 31 de diciembre de 1973.

para asegurar el cumplimiento de esta disposición los arrendadores de mesones presentarán al juzgado competente una declaración que contendrá los siguientes datos:

1. nombre, generales y residencia del arrendador;
2. dirección completa del mesón con expresión del nombre con el cual es conocido;
3. total de las piezas de que se compone con su número de orden y último precio de alquiler pagado por cada una de ellas al 31 de diciembre de 1973;
4. nómina de los inquilinos actuales a la fecha de la declaración;

5. nombre y generales del mesonero, si lo hubiese, indicando si paga su pieza en efectivo o la recibe como parte de su remuneración; y

6. nombre de la persona o personas que autorice para recibir el valor de los alquileres. si el mesón estuviere arrendado a una sola persona, cumplirá el arrendador con sólo indicar el nombre completo y dirección del arrendatario general y corresponderá a éste la obligación de dar la declaración a que se refiere este artículo.

estas declaraciones deberán presentarse a más tardar treinta días después de que entre en vigencia el presente decreto. el juzgado podrá comprobar por los medios que estime convenientes la veracidad de tales declaraciones.

Art. 18.- Todo contrato de arrendamiento o subarrendamiento de una pieza de mesón, deberá constar por escrito, y contendrá por lo menos:

- 1) Nombre completo, edad, profesión u oficio, domicilio del arrendador y número de su cédula de vecindad;
- 2) Las mismas designaciones respecto del inquilino;
- 3) El nombre del mesón, si lo tuviere, y el número de la pieza contratada;
- 4) El precio del alquiler;
- 5) El nombre de la persona autorizada para recibir el pago de los alquileres;
- 6) La designación por parte del inquilino de la persona que representará al grupo familiar y de quienes integran este grupo en los casos contemplados en el Art. 16;
- 7) El Lugar y fecha del otorgamiento.

El contrato será firmado por los otorgantes, y si alguno de ellos no supiere o no pudiere firmar, estampará su huella digital.

Art. 19.- El contrato será otorgado por triplicado, debiendo quedar una copia al arrendador, otra al inquilino y la tercera será remitida por el arrendador al Juzgado competente, dentro de los cinco días siguientes al de su celebración.

Art. 20.- Es obligación primordial del arrendador extender recibo de todo pago que se le haga, y el inquilino está obligado a exigir que se cumpla con esta disposición.

CAPITULO IV

DE LA EXPIRACION DEL ARRENDAMIENTO

Art. 24.- Los arrendamientos y subarrendamientos de que trata la presente ley, expirarán por convención de las partes voluntariamente cumplida, o por sentencia judicial en los siguientes casos.

1) Por mora del inquilino en el pago de la renta, entendiéndose que incurre en mora el inquilino que no paga la renta al arrendador, o no la deposita donde corresponde, dentro de los ocho días siguientes a la fecha fijada para el pago;

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

No se considerará que un local ha sido destinado a una finalidad distinta a la de la vivienda, por el hecho de instalarse en él un establecimiento comercial o industrial, siempre que concurren las circunstancias siguientes: que su activo no exceda de quince mil colones, que el inquilino sea el dueño del negocio y que continúe habitando permanentemente,

en el mismo edificio, en piezas contiguas y comunicadas al establecimiento de que se trate;

- 3) Por almacenar en el inmueble arrendado, sin consentimiento escrito del arrendador, sustancias inflamables o explosivas;
- 4) Por la destrucción total del inmueble arrendado;
- 5) Por su destrucción parcial que, a juicio de peritos, haga inhabitable el inmueble arrendado o parte importante de él;
- 6) Por daños de consideración en el inmueble arrendado, causados por malicia o culpa del arrendatario o de las personas que de él dependen;
- 7) Cuando el arrendatario hiciere, sin permiso escrito del arrendador, modificaciones o alteraciones en el inmueble arrendado;
- 8) Cuando el propietario del inmueble pretenda hacer una nueva construcción en el mismo solar del inmueble arrendado;
- 9) Cuando el propietario tuviere que hacer obras destinadas a aumentar la capacidad locativa del inmueble o reparaciones indispensables que no puedan diferirse sin perjuicio del arrendador o peligro del inquilino y siempre que sea indispensable la desocupación total del inmueble para la realización de las obras. Cuando se tratare de inmuebles ocupados por varios inquilinos la acción sólo podrá dirigirse contra el arrendatario o arrendatarios que habiten en la porción o porciones del inmueble en que hayan de ejecutarse las obras o reparaciones;
- 10) Cuando el inmueble arrendado amenazare ruina total o parcial; pero en este último caso, la acción sólo podrá dirigirse contra el inquilino o inquilinos que habiten la porción o porciones afectadas;
- 11) Cuando por motivo de utilidad pública tenga que ser destruido total o parcialmente el inmueble arrendado, debiendo estarse, en este último caso, a lo dispuesto en la parte final del ordinal anterior;

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

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

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

15) Cuando el propietario, usufructuario o habitador de una casa la necesite para habitarla él, su cónyuge, ascendientes, descendientes, hermanos, o parientes en el primer grado de afinidad. La necesidad de habitar un inmueble se presume respecto del propietario o de sus indicados cónyuge o parientes que, viviendo en casa ajena, desearan vivir en casa propia de alguno de ellos, y también respecto de los que, viviendo en casa propia, desearan trasladarse a vivir a otra casa propia situada en distinta población;

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

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

Para la aplicación de la causal 13) de este artículo, debe entenderse por “exceso” o por “uso inmoderado del servicio”, de conformidad con las tarifas de la administración nacional de acueductos y alcantarillados (anda), todo consumo mayor de treinta metros cúbicos de agua por mes, para los grados i, ii, iii de la clase “servicio

doméstico” y grado i de las clases: “servicio para el comercio y la industria” y “servicio para el gobierno, municipalidades, entidades oficiales y autónomas y centros de beneficencia y caridad”; todo consumo mayor de cincuenta

metros cúbicos de agua por mes para los grados iv, v y vi de la clase: servicio doméstico; y todo consumo mayor de lo que indiqué la cuota básica para los grados ii, iii, iv y v de las clases: servicio para el comercio y la industria y servicio para el gobierno, municipalidades, entidades oficiales autónomas y centros de beneficencia y caridad

4.6 Código procesal civil y mercantil

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

TÍTULO TERCERO

LOS PROCESOS DE INQUILINATO

Ámbito

Art. 477.- Las disposiciones de este Título serán aplicables a:

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

2°. Las demandas que, con fundamento en la terminación del contrato en los casos previstos por la ley, pretendan la desocupación del inmueble y el reclamo de los cánones adeudados.

3°. Las demandas que tengan por objeto obtener autorización para incrementar el valor de la renta.

4°. Las diligencias que tratan de la imposición de multas a que se refiere la ley de la materia, cuando no hubieran sido impuestas en el proceso principal.

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

Procedimiento y competencia

Art. 478.- Los procesos regulados en este título se sustanciarán conforme a los trámites del proceso abreviado, cualquiera que sea su cuantía, con las especificaciones establecidas en los artículos siguientes.

Será competente para conocer de estos procesos el Juez de Primera Instancia del lugar donde se encuentre ubicado el bien, con excepción de los juzgados de menor cuantía.

Los procesos regulados en este título son los que se refieren exclusivamente a arrendamientos para vivienda

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

La competencia está a cargo del Juez de Primera Instancia del lugar donde se encuentre ubicado el bien inmueble, con excepción de los Juzgado de Menor Cuantía y; es importante

destacar, que el proceso señalado en el Código Procesal Civil y Mercantil se aplica únicamente a los arrendamientos para vivienda, quedando fuera los arrendamientos para locales comerciales, oficinas públicas o profesionales y para Centros Educativos dependientes del Ministerio de Educación.

Acumulación

Art. 479.- Cuando la terminación del contrato se deba a la falta de pago de canon de arrendamiento, podrá acumularse a ella la pretensión de reclamación de las cantidades adeudadas.

Art. 480.- Cuando se trata de demandas de desocupación por causa de mora, el juez, en la citación para la audiencia, le advertirá al inquilino sobre su derecho de ser sobreseído en el juicio si paga el monto total de lo adeudado más las costas del proceso.

Gozará de este derecho el inquilino que por primera vez sea demandado por mora en contrato de arrendamiento para vivienda, y podrá hacer uso de él en cualquier estado del proceso antes del lanzamiento.

“Este proceso se aplica cuando la pretensión de la demanda es la causal número 1 del artículo 24 de la Ley de Inquilinato siendo su fundamento jurídico, puesto que la parte sustantiva de la mencionada ley continúa vigente. El juez, en la citación para la audiencia, advertirá al inquilino que podrá ser sobreseído en el juicio si paga el monto total adeudado más las costas procesales, siempre y cuando el inquilino haya sido demandado por primera vez por mora en el pago de la renta para vivienda, haciendo uso de éste derecho en cualquier estado del proceso, antes del lanzamiento, Cuando la ley habla de sobreseimiento este debe entenderse como el acto por el cual el juez declara no haber lugar a la formación de causa (provisoria o definitivamente), en el cual el estado de cosas debe retrotraerse al momento en que se hallaban al iniciarse el proceso.”

Art. 481.- Cuando el propietario pretenda la desocupación total o parcial del inmueble para hacer una nueva construcción en el mismo, deberá presentar con la demanda un plano completo, debidamente aprobado, de las obras por realizar, con especificación del tiempo de duración de éstas.

Lo mismo deberá hacerse cuando se pretenda la desocupación para hacer obras destinadas a aumentar la capacidad locativa del inmueble o reparaciones indispensables que no puedan diferirse y exijan la desocupación, dirigiendo entonces la demanda contra el inquilino o inquilinos a los que afecten las obras o reparaciones.

En estos casos, el propietario deberá consignar, con la demanda, una cantidad igual a dos mensualidades de renta, que se entregará al inquilino si en el plazo de un mes contado desde la desocupación no se comenzaran los trabajos que fundamentaron la pretensión, sin perjuicio de las multas que se establecen en la ley. Sin dicha consignación la demanda no será admitida.

Art. 482.- En todos los procesos de inquilinato en los que se pretenda la desocupación del inmueble, se advertirá al demandado, en la citación para la audiencia, de que su falta de comparecencia a la misma llevará a la declaración de desahucio sin más trámites en un plazo no mayor de diez días.

“Cuando la pretensión del Proceso de Inquilinato es la desocupación del inmueble el juez advertirá al demandado en la citación para la audiencia, de que su falta de comparecencia a la misma llevará a la declaración de desahucio en un plazo no mayor de diez días, El desahucio es el acto de despedir el dueño de una casa o el propietario de una heredad a un inquilino o arrendatario por las causas expresadas en la ley o convenidas en el contrato, con el objeto de recuperar el uso y goce del inmueble que se encuentra ocupado por quien carece de título para ello.”

Art. 483.- El inquilino estará obligado a dar noticia a sus subarrendatarios de la demanda interpuesta contra él, y deberá hacerlo en el plazo de tres días contados desde la notificación, so pena de responder frente a ellos por los daños y perjuicios que sufrieran como consecuencia del proceso. El demandado deberá poner en conocimiento del juez los nombres de sus subarrendatarios, para que puedan ser citados a la audiencia.

Art. 484.- El subarrendatario podrá intervenir en el proceso como coadyuvante del demandado, y para ello deberá acompañar el contrato que lo acredite como tal, siempre que el subarrendamiento hubiese sido autorizado por el arrendador.

Los subarrendatarios no tendrán más derechos que los que la ley concede al inquilino y la sentencia que se dicte contra éste les afectará, aunque no hayan intervenido en el proceso.

Art. 485.- Cuando se pretenda la desocupación del inmueble por mora, sólo se permitirá al demandado alegar y probar el pago o las circunstancias relativas a la procedencia del sobreseimiento. Si durante el trámite de un proceso de desocupación por cualquiera de las causales en los numerales del 2 al 17 del artículo 24 y los del artículo 25 de la ley especial el inquilino incurriera en mora del pago de la renta, el arrendador tendrá derecho a presentar otra demanda basada en el causal número uno del mismo artículo 24, la cual no será acumulable al juicio ya existente.

Art. 486.- La sentencia que se dicte en los procesos por desocupación a causa de mora no producirá efectos de cosa juzgada, y deja a salvo el derecho de las partes para acudir al proceso declarativo correspondiente a fin de resolver la cuestión.

Contra ella se dará recurso de apelación. Contra la sentencia dictada en apelación no habrá recurso alguno.

Art. 487.- La sentencia que se dicte en los restantes procesos especiales de inquilinato producirá efectos de cosa juzgada, y contra ella procederán los recursos previstos en este código para las que se dicten en los procesos abreviados.

Art. 488.- Cuando el demandante pretenda la desocupación del inmueble por ruina o insalubridad, la sentencia estimatoria deberá expresar que el inmueble es inhabitable total o parcialmente. En este caso, la desocupación se mantendrá por el tiempo que duren las obras necesarias de rehabilitación.

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

4.7 Jurisprudencia

4.7.1 La resolución con fecha 14 de septiembre de 2016 con referencia 3CyM-09-20-07-16, en la cual la Cámara de lo Civil de la Primera Sección de Oriente se pronuncia en cuanto a un recurso de apelación interpuesto en un caso de inquilinato, donde se busca la terminación de un contrato de arrendamiento debido a la mora y la desocupación del inmueble arrendado.

Los abogados de los demandantes argumentan que la Juez de primera instancia no valoró adecuadamente la prueba documental presentada, específicamente una copia certificada notarialmente de un contrato de arrendamiento, en contravención de la Ley del Ejercicio Notarial.

En la que los abogados presentaron algunos motivos específicos de la apelación fueron la Cosa Juzgada: Se argumenta que ya existía una resolución firme en un proceso anterior

relacionado con el mismo demandante y demandado, lo que implica que la cuestión ya había sido decidida y no debería ser reexaminada además de la Valoración de la Prueba: Los apelantes sostienen que la Juez de primera instancia no valoró adecuadamente la prueba documental presentada, que consistía en una copia certificada notarialmente de un contrato de arrendamiento. Se argumenta que esta copia debería haber sido admitida como prueba, a pesar de no haberse presentado el original. Al igual que la Inexistencia del Contrato: El recurso tiene como otro de los motivos que la parte demandante no presentó argumentos suficientes para impugnar la existencia del contrato de arrendamiento, lo que se considera un punto clave en la apelación y también el Procedimiento Procesal: Se cuestiona la forma en que se manejó el incidente de cosa juzgada y se argumenta que la resolución de la Juez no se basó en una correcta aplicación de las normas que rigen los actos y garantías del proceso

La Cámara de lo Civil de la Primera Sección de Oriente resolvió La Desestimación de la Pretensión: Se tuvo por desestimada la pretensión planteada en el recurso de apelación interpuesto por los abogados José Martín M. M. y Luis Alonso F. G. Además de que resolvió No ha lugar a la Cosa Juzgada: Se determinó que no había lugar a la declaratoria de cosa juzgada, alegada por la parte apelante. Por lo cual la Cámara de lo Civil de la Primera Sección de Oriente estableció la Confirmación de la Sentencia: Se confirmó en todas sus partes la sentencia dictada por la Juez Tercero de lo Civil y Mercantil, que había declarado la existencia del contrato de arrendamiento y resuelto el mismo, así como la condena a Matías P. H. a desocupar el inmueble.

VER MODELO EN ANEXO 1

4.7.2 La resolución de la Cámara Segunda de lo Civil fue pronunciada el 24 de septiembre de 2019, con referencia: 72-4CM-19-A, por lo que la Cámara confirmó la resolución del juez de primera instancia, que había declarado inoponible la demanda presentada por los

abogados Mario Ernesto Castañeda Sánchez y David Alejandro García Hellebuyck en representación del señor HLLP contra la Policía Nacional Civil, representada por el señor MAAC.

Algunos de los Aspectos clave de la resolución son: El Cumplimiento del Artículo 1765 del Código Civil: La Cámara determinó que no se había cumplido con el requisito de procesabilidad establecido en el Art. 1765 del Código Civil, que regula las reconveniones o requerimientos de pago en el contexto de arrendamientos. Esto implica que para que el arrendatario se considere en mora, el arrendador debe realizar dos reconveniones o requerimientos de pago, lo cual no se cumplió adecuadamente en este caso. La cámara también estableció la Confirmación de la Improponibilidad: Al no haberse cumplido con los requisitos legales necesarios, la Cámara consideró que la declaratoria de improponibilidad de la demanda era correcta y, por lo tanto, debía ser confirmada. Esto significa que la demanda no podía ser admitida para su tramitación en el proceso judicial. La Cámara también decidió que no habría condenación en costas, dado que aún no se había llegado a un punto en el que se pudiera determinar quién debería asumir los costos del proceso. **VER MODELO EN ANEXO 2**

4.7.3 La resolución de la Cámara de lo Civil de la Primera Sección de Oriente se emitió el 17 de octubre de 2017 con referencia: 2CyM-12-04-09-17, la Cámara revisó un caso de inquilinato que se originó a partir de un contrato de arrendamiento, la cámara estableció algunos puntos importantes a considerar como Naturaleza del Contrato: La Cámara tuvo que determinar si el contrato en cuestión era un contrato de arrendamiento o un contrato de comodato.

Para la parte demandante, se trataba de un contrato de arrendamiento, mientras que la parte demandada podría haber argumentado lo contrario. La resolución se centró en la

interpretación de las pruebas presentadas y la naturaleza del acuerdo entre las partes y es que la cámara estableció que la naturaleza consensual del contrato de arrendamiento, que puede ser establecido verbalmente o por escrito, siempre que se cumplan los elementos esenciales. La falta de un elemento (como el precio) no necesariamente convierte el contrato en un comodato, siempre que se pueda probar la intención de las partes de celebrar un contrato de arrendamiento. Por lo que la cámara admitió el recurso de apelación presentado en la cual se argumentó que el juez de primera instancia había hecho suposiciones y no había valorado adecuadamente las pruebas presentadas. La parte apelante sostenía que el juez había llegado a conclusiones sin un fundamento sólido, lo que podría haber afectado la decisión final, en consecuencia, la admisión del recurso de apelación se basó en la necesidad de revisar la valoración de las pruebas, la correcta interpretación de la naturaleza del contrato, el derecho a la defensa de las partes y el interés en asegurar una resolución justa del caso. **VER MODELO EN ANEXO 3**

CAPITULO IV

5.1 CONCLUSIONES

El arrendamiento de inmuebles se ha consolidado como una figura jurídica fundamental en el derecho civil, especialmente en el contexto contemporáneo de El Salvador. Este contrato no solo regula la relación entre arrendadores y arrendatarios, sino que también actúa como un mecanismo esencial para el acceso a la vivienda. En un país donde la demanda de vivienda adecuada es alta y la oferta a menudo insuficiente, el arrendamiento se convierte en una solución viable para muchas familias y personas que buscan un hogar. La evolución histórica del arrendamiento, desde sus orígenes en el derecho romano hasta su regulación actual, refleja su importancia y la necesidad de adaptaciones normativas que respondan a las realidades sociales y económicas cambiantes.

A lo largo del análisis, se ha evidenciado que la regulación del arrendamiento en El Salvador presenta deficiencias que pueden afectar negativamente a los inquilinos. La falta de un marco normativo equilibrado que proteja adecuadamente los derechos de los arrendatarios frente a posibles abusos por parte de los arrendadores es un tema crítico. Es imperativo que las reformas legislativas se enfoquen en establecer un equilibrio de poder en las relaciones de arrendamiento, garantizando que ambas partes cumplan con sus obligaciones y derechos. Esto incluye la necesidad de regular aspectos como el precio del alquiler, las condiciones de habitabilidad y los procedimientos de desalojo, para asegurar que los inquilinos no sean vulnerados en sus derechos.

Un aspecto crítico que se ha identificado es la falta de conocimiento sobre los derechos y obligaciones en el arrendamiento. Muchos inquilinos no están plenamente informados sobre sus derechos, lo que los hace vulnerables a abusos. Por lo tanto, es fundamental implementar programas de educación y asesoría legal que empoderen a los arrendatarios. Estos programas

deben enfocarse en informar a los inquilinos sobre sus derechos, los procedimientos legales disponibles y las mejores prácticas en la relación con los arrendadores. La promoción de la educación legal puede contribuir a la creación de un entorno más justo y equitativo en el mercado de arrendamientos

La evolución del mercado de arrendamientos y las nuevas dinámicas sociales requieren un enfoque innovador en la regulación. La digitalización y el uso de plataformas en línea para la mediación de conflictos pueden ofrecer soluciones efectivas para mejorar la comunicación entre arrendadores y arrendatarios. Además, la implementación de mecanismos de resolución de conflictos que sean accesibles y eficientes puede ayudar a prevenir disputas y fomentar relaciones más armoniosas. La regulación debe adaptarse a las nuevas realidades del mercado, considerando las necesidades de ambas partes y promoviendo prácticas justas

El arrendamiento tiene un impacto significativo en la calidad de vida de las personas. La capacidad de acceder a una vivienda digna y asequible es un derecho humano fundamental que debe ser garantizado. En este sentido, el arrendamiento no solo debe ser visto como un contrato comercial, sino como un elemento clave en la promoción de la justicia social y la equidad. La regulación del arrendamiento debe considerar las realidades económicas de los inquilinos, especialmente en un contexto donde la crisis de vivienda y la especulación inmobiliaria son preocupaciones crecientes. La implementación de políticas públicas que promuevan el acceso a la vivienda y protejan los derechos de los inquilinos es esencial para mejorar la calidad de vida de la población.

5.2 RECOMENDACIONES

Se sugiere la implementación de reformas legislativas que fortalezcan los derechos de los arrendatarios, estableciendo mecanismos claros para la resolución de conflictos y garantizando la protección contra desalojos arbitrarios. Esto puede ser incluir la creación de un registro de arrendamientos que permita a los inquilinos tener acceso a información sobre sus derechos y obligaciones.

Se recomienda a la facultad multidisciplinaria oriental el facilitar aún más el acceso a libros con referencia al tema del Arrendamiento de Inmuebles, ya que existe una grave falta de material bibliográfico en el estudio de un tema de relevancia ya que desde la perspectiva de analizar la actualidad de nuestro país en el tema de inmuebles y en el caso específico de viviendas es necesario contar con estos recursos para que la comunidad estudiantil y comunidad jurídica tenga acceso a este tipo de información.

Se recomienda al Estado que desarrolle políticas públicas que promuevan el acceso a la vivienda digna, considerando la creciente demanda y la especulación inmobiliaria. Esto podría incluir incentivos fiscales para arrendadores que ofrezcan precios accesibles y la creación de programas de subsidios para arrendatarios de bajos ingreso

Es aconsejable implementar regulaciones que controlen la publicidad de propiedades en alquiler, asegurando que la información proporcionada sea veraz y no engañosa. Esto podría incluir la obligación de incluir detalles sobre costos adicionales, condiciones de arrendamiento y características del inmueble, lo que contribuiría a una mayor transparencia en el mercado.

5.3 GLOSARIO

- 4.1.1 Acceso a la Vivienda:** Derecho fundamental que garantiza a las personas la posibilidad de obtener un lugar adecuado para vivir, en condiciones de seguridad y dignidad.
- 4.1.2 Arrendador:** Persona o entidad que otorga en arrendamiento un bien inmueble, manteniendo la propiedad del mismo mientras permite su uso a otra parte.
- 4.1.3 Arrendamiento:** Contrato mediante el cual una parte (arrendador) cede a otra (arrendatario) el uso y disfrute de un bien inmueble por un tiempo determinado a cambio de un pago (renta).
- 4.1.4 Arrendatario:** Persona o entidad que recibe el bien inmueble en arrendamiento, asumiendo la obligación de pagar la renta y cumplir con las condiciones del contrato.
- 4.1.5 Autonomía de la Voluntad:** Principio jurídico que permite a las partes de un contrato establecer libremente los términos y condiciones de su relación, dentro del marco legal.
- 4.1.6 Contrato de Arrendamiento:** Acuerdo legal que establece los términos y condiciones bajo los cuales se realiza el arrendamiento de un bien inmueble, incluyendo derechos y obligaciones de ambas partes.
- 4.1.7 Derechos del Arrendatario:** Conjunto de derechos que protegen al inquilino, incluyendo el derecho a un ambiente habitable, a la privacidad y a la no discriminación.
- 4.1.8 Derechos Humanos:** Principios fundamentales que garantizan la dignidad y el respeto de todas las personas, incluyendo el derecho a una vivienda adecuada.
- 4.1.9 Desalojo:** Proceso legal mediante el cual un arrendador puede recuperar la posesión de un inmueble arrendado, generalmente tras el incumplimiento de las obligaciones por parte del arrendatario.

5.4 BIBLIOGRAFÍA

Libros

1. Aleman Monterreal, A. (1996). *El Arrendamiento de servicios de Derecho Romano*. Editorial UAL.
2. Cabanellas, J. L. (2003). *Historia del Derecho Medieval*. Editorial Jurida.
3. Eduardo Barreira Delfino, *Leasing Financiero*, Tomo I, 1996, Grupo Editorial Norma, Barcelona, pág. 145.
4. Engels, F. (1869). *Contribucion al problema de la vivienda*. Leipzig: Libros Corrientes.
5. Garcia Garcia, A. (2020). *Teoria Clasica del Arrendamiento de Vivienda*. Madrid: Editorial Juridica.
6. Sanchez Vega, J. A. (2015). *Pricipios de Derecho Fiscal*. Ciudad de Mexico: Sistema Nacional de Contribuciones.
7. Somarriva Undurraga, M., & Alessandri Rodriguez, A. (2005). *Tratados de los Derechos Reales*. Santiago, Chile: Editorial juridica de Chile.

Tesis:

1. Martínez Portillo, A. C., & Payés González, R. de los Á. (2010). Los procesos de inquilinato bajo la perspectiva del Código Procesal Civil y Mercantil (Tesis de licenciatura, Universidad de El Salvador). Repositorio Institucional de la Universidad de El Salvador.
- López, F. (2018). *La Evolución del Derecho del Usufructo en América Latina*, Tesis de Doctorado. Buenos Aires: Universidad de Buenos Aires

Leyes

1. . Bello, A. (1855). *Código Civil de Chile*. Santiago: Imprenta Nacional.

2. . Código Civil (1860), Tomo N°8, Decreto Legislativo N.º 85, El Salvador.
3. .Vélez Sarsfield, D. (1869). Código Civil de la República Argentina. Buenos Aires : Imprenta del Estado.
4. Código Procesal Civil y Mercantil. Decreto Legislativo Número 702, publicado en el Diario Oficial Número 224, Tomo 381, con fecha de 27 de noviembre de 2008.
5. Constitución de 1917. México: : Gobierno de México.
6. Constitución de la República de El Salvador (1983), D.L. N°38, D.O. N.º 234, Tomo N°281.
7. García Gallo, A. (1972). Las Leyes de Indias. Madrid, Madrid: Consejo Superior de Investigaciones Científicas.
8. Ley de Inquilinato. Decreto Legislativo número 2591, publicado en el Diario Oficial número 35, Tomo 178, de fecha 18 de febrero de 1958
9. México, G. d. (1917). Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos.

Jurisprudencia

1. RECURSO DE APELACION CONTRA SENTENCIA. Sentencia N° 2CYM-12-04-09-17 de Cámara de lo Civil de la Primera Sección de Oriente, San Miguel, 17-10-2017
2. Proceso de Apelación Sentencia N° 3CYM-09-20-07-16 de Cámara de Lo Civil de la Primera Sección de Oriente, San Miguel, Cámaras de Apelaciones, 14 de septiembre de 2016
3. RECURSO DE APELACION Sentencia N° 72-4CM-19-A de Cámara Segunda de lo Civil de la Primera Sección del Centro, San Salvador, 24-09-2019

5.5 ANEXOS

5.5.1 REFERENCIA:3CyM-09-20-07-16

CÁMARA DE LO CIVIL DE LA PRIMERA SECCIÓN DE ORIENTE: San Miguel, a las diez horas con cuarenta y cinco minutos del día catorce de septiembre del año dos mil dieciséis.

IDENTIFICACIÓN DE LAS PARTES Y DEL PROCESO.

Vista en apelación la sentencia pronunciada por la señora Juez Tercero de lo Civil y Mercantil de esta ciudad, a las quince horas y cincuenta y nueve minutos del día veintiuno de junio del año dos mil dieciséis, interpuesta por los Licenciados JOSÉ MARTÍN M. M. Y LUIS ALONSO FRANCO G., en el proceso de inquilinato, pretendiendo la terminación del contrato de arrendamiento por causa de mora y desocupación de inmueble arrendado, promovido inicialmente por la Licenciada FLOR DE MARIA R. CH., mayor de edad, Abogada, de este domicilio, con Tarjeta de Identificación de Abogada número: [...], como apoderada general judicial de las señoras: ANA MERCEDES G. DE L., mayor de edad, ama de casa, de este domicilio y del domicilio de Hempstead, Long Island, New York, Estados Unidos de América, con Documento Único de Identidad número: [...], y MIRNA EVELYN L. G., mayor de edad, Estudiante, de este domicilio, con Documento Único de Identidad número: [...], habiendo sido sustituida la referida profesional en esta instancia, por el Licenciado CARLOS ANTONIO E. B., mayor de edad, Abogado y Notario, de este domicilio, con Tarjeta de Identificación de Abogado número: [...], quien actúa en igual carácter; contra el señor MATIAS P. H., mayor de edad, Comerciante, del domicilio de Ciudad Barrios, departamento de San Miguel, con Documento Único de Identidad número: [...], representado por sus apoderados generales judiciales Licenciados JOSÉ MARTÍN M. M., mayor de edad, Abogado y Notario, de este domicilio, con

Tarjeta de Identificación de Abogado número: [...], y LUIS ALONSO FRANCO G., mayor de edad, Abogado, de este domicilio, con Tarjeta de Identificación de Abogado número: [...].-

El proceso ha sido clasificado en el Juzgado Tercero de lo Civil y Mercantil de esta ciudad, con Número Único de Expediente: 01778-16-IQPI-3CM1-C3; y en esta Cámara bajo la referencia: 3°CyM./#09/20-07-16.

Han intervenido en primera instancia como en ésta ambas partes, en la forma relacionada en el numeral 1.1. de esta resolución.

La presente sentencia se dicta como lo dispone el Art. 213 CPCM, por el Licenciado JOSE SALOMON ALVARENGA VASQUEZ, en calidad de Magistrado Presidente de esta Cámara, y por el Doctor JOSE HECTOR INOCENTE SEGOVIA MENDOZA, como segundo Magistrado de Cámara en funciones, después de desarrollada la audiencia, de conformidad al Art. 514 CPCM, y dando cumplimiento al Art.515 CPCM.

LEIDO LOS AUTOS:

1. ANTECEDENTES DE HECHO.

1.1. Que con fecha veintidós de abril del año dos mil dieciséis, presentó a la Secretaría Receptora y Distribidora de Demandas, de esta ciudad, demanda de proceso de inquilinato, pretendiendo la terminación del contrato de arrendamiento por mora simple y desocupación del inmueble arrendado, la Licenciada FLOR DE MARIA R. CH., como apoderada general judicial de las señoras ANA MERCEDES G. DE L. y MIRNA EVELYN L. G., en contra del señor MATIAS P. H., la cual consta agregada a fs.1 f. al 3 v. de la pieza principal, en la cual esencialmente pidió: ""c) Oportunamente Previo los trámites legales, en SENTENCIA DEFINITIVA, se declare la resolución del contrato de arrendamiento y una vez resuelto el contrato se proceda a la desocupación; ----- d) Ordene el desalojo del demandado a

apelación, en consecuencia no estando dentro del escrito de apelación este incidente, y que tampoco fue denunciado en primera instancia, porque en cuanto se trata de fundamentar la regla primera del Art. 510 CPCM, que es la aplicación de las normas que rigen los actos y garantías del proceso; los abogados tienen que denunciarlo en primera instancia, porque hay una regla y un principio de carácter procesal que es el “Principio de convalidación de los actos procesales”, que establece que cuando los abogados no hacen las alegaciones en el momento oportuno sobre cuestiones de orden formal o procesal están convalidando el acto siguiente que se realice; después que se le ha notificado y no hizo ninguna protesta o en la audiencia donde se desarrollaron y no hizo protesta alguna se procede a esa convalidación. Es alegado acá por primera vez y tenemos dos elementos que llevan a resolver este incidente, declarando no ha lugar esta petición planteada en este incidente, que lo hemos interpretado como denuncia errónea de procedimiento conforme al 303 CPCM, y no como una incompetencia objetiva porque en ese caso las incompetencias son contra los jueces, que son incompetentes para conocer de un caso; y en este caso en particular la juez que conoció era competente y lo que se cuestiona es la vía procesal que se siguió, dadas estas dos circunstancias que se han mencionado: a) El principio de convalidación; y, b) El principio de alegación en el escrito de apelación, por lo que se resuelve: DECLARAR NO HA LUGAR la pretensión de ese incidente.

2.6 EL APELADO Licenciado CARLOS ANTONIO E. B., en el desarrollo de la audiencia de conformidad al Art. 514 CPCM, dijo: “””””” El escrito de interposición del recurso de apelación contra la sentencia que está conociendo esta Honorable Cámara, establece dos partes: 1) la causa de apelación que se refiere a la aplicación de las normas que rigen los actos y garantías del proceso; desestimar el incidente de cosa juzgada planteada, los abogados que interponen el recurso establecen que en la sentencia no se le dio el valor probatorio de cosa juzgada a la certificación que ellos presentaron en el tribunal que conoció en primera instancia;

sin embargo en la sentencia en modo alguno se cita ese documento como prueba admitida, están los hechos probados, la prueba propuesta y producida; cuando dice la prueba propuesta admitida, los Licenciados José Martín M. y Luis Alonso F. G. únicamente se refieren a la declaración de dos testigos: Walter H. F. y Nember Atilio B. L., con la finalidad de probar el tiempo que tienen conociendo de que su representado tiene en ese inmueble y que no es el tiempo que expresa la parte demandante, viendo de este modo la sentencia y la interposición del recurso, no existe relación en la misma sentencia de que dicha prueba haya sido admitida para ser valorada en la audiencia única que se celebró, por lo tanto al no haber sido admitida esta prueba y no haberse pronunciado la Juez sobre eso y no existir suficientes argumentos para que esta Cámara revoque la sentencia por existir cosa juzgada, solicito sobre este punto que se desestime el mismo ya que no consta en la misma sentencia que haya sido valorada esta prueba documental que la parte ha propuesto en esta audiencia, luego existe en base al Art. 510 Ordinal segundo del CPCM, dicen ellos que también interponen el recurso de apelación, porque dicen los hechos probados que se fijan en la resolución, así como la valoración de la prueba que es lo que establece el artículo, en ese sentido la prueba documental consistente en un documento simple, mal llamado arrendamiento y que ya había resolución expresa en el proceso ya citado por no haberse presentado en original, sino una copia certificada notarialmente, establecen algunos artículos del Código Civil y dicen ellos que la copia certificada notarialmente se ha hecho en contravención del artículo 30 de la Ley del Ejercicio Notarial de la Jurisdicción Voluntaria y de Otras Diligencias; se encuentra en el proceso una copia que se presentó juntamente con la demanda, aduciendo por la abogada que le antecedió en la representación de las demandantes, que no se tenía el original pero que sí era un principio de prueba que ellas pretendían hacer valer en el proceso para que la misma fuera admitida y, efectivamente, este contrato de arrendamiento cuya copia ha sido presentada acá en ningún momento se argumentó la falsedad de la misma

únicamente que se trataba de una fotocopia, por lo tanto no habiendo sido impugnado de falsa la existencia del documento de que no se trataba de la firma del señor demandado, y que el mismo artículo 30 de Ley del Ejercicio Notarial de la Jurisdicción Voluntaria y de Otras Diligencias, establece que únicamente no harán fe los instrumentos cuando en un proceso sea requerido la presentación del original; y no se ve en el escrito de interposición, ni en la sentencia que se está impugnando, que se haya impugnado la falsedad del documento, que consiste en una copia certificada por notario, del instrumento que es el contrato de arrendamiento, y que en el escrito de interposición de la apelación, ellos hacen ver que el documento simple mal llamado de arrendamiento que había ya resolución expresa en el proceso ya citado por no haberse presentado en original, sino en simple copia certificada notarialmente y hay otras argumentaciones con respecto a los artículos del Código Civil que se refieren a la prueba documental cuando deban hacerse, pero en los procesos de inquilinato la falta del contrato escrito, se suple por la manera verbal que generalmente se tiene estos contratos, estamos frente a un proceso de inquilinato donde la parte apelante dice, que aparte de una tienda, una venta de paletas, hay una venta de ventanas, y en la copia del contrato si bien es cierto que lo atacan el mismo pero que no han dicho que es falso, se establece que el destino del inmueble era el uso y habitación por parte del demandado Matías P. H., y dice que no lo puede usar para otros fines que no sean uso y habitación, usualmente para el grupo familiar, esta segunda causa de la apelación, también hace una mezcla que la apoderada de la señora Ana Mercedes G. de L., no estaba facultada para otorgar el contrato de arrendamiento, ya que este es un contrato real y hablan de un exceso en el mandato de parte de la apoderada de la señora Ana Mercedes G. de L., en el sentido de que cuando se otorga el contrato de arrendamiento por parte de María Elizabeth U. de G., en calidad de apoderada de la señora G. de L. dijo el abogado de la parte apelante, que hay un exceso en cuanto a las facultades que le otorgaba el poder relacionado por el notario en la representación

CPCM, que dice: “La aplicación de las normas que rigen los actos y garantías del proceso”; cuando el Licenciado de la parte apelada hace alusión a que estamos frente a una sentencia, u otro proceso ulterior, tal vez él no analizó el proceso, en el sentido que cuando se planteó incidente de cosa juzgada, es porque estamos frente al mismo demandante y demandado, frente a la misma pretensión, que era la terminación de un contrato; era el mismo contrato del cual, la misma Juez resolvió en ese momento, y tuvo por desestimada la pretensión, porque hizo una valoración exacta de la prueba ofertada, la referencia del proceso que está agregada al expediente es la misma que se conoció en segunda ocasión y es el mismo caso, la única excepción fue, la señora ANA quien supuestamente firmo el contrato de arrendamiento, en el cual el mismo Licenciado Berríos, manifiesta que no estaba presente el notario y del cual se hace esta consideración especial, es el mismo proceso; en ese sentido estaríamos frente a una cosa juzgada y el Art. 229 inc. 3, 230, 2321 CPCM, establece que las resoluciones definitivas dictadas por un tribunal tendrán la calidad de cosa juzgada, cuando no se presente o se haga alusión al recurso de alzada, la cual quedó firme y ejecutoriada, así también el Art. 230 CPCM, establece que:””” La cosa juzgada se extiende a las pretensiones de la demanda y de la reconvención...”””. En el segundo proceso se demandó por lo mismo, se violentó una garantía de que las resoluciones de los Jueces tienen que ser respetadas, en este caso se ha violentado la seguridad jurídica, porque ya había una resolución firme, posteriormente cuando se sustenta el escrito, en los hechos probados que se fijan en la resolución así como la valoración de la prueba estamos frente a un principio de prueba, pero para que tenga esa calidad tuvieron que haber presentado el original, ya el Art. 30 de la Ley del Ejercicio Notarial de la Jurisdicción Voluntaria y Otras Diligencias, establece que:”””En cualquier procedimiento, las partes podrán presentar en vez de los documentos originales, copias fotográficas o fotostáticas de los mismos, cuya fidelidad y conformidad con aquellos haya sido certificada por notario.-----Esta disposición no tendrá lugar en el caso de

recurso de apelación, los puntos sobre los que versa éste, es sobre la declaratoria de cosa juzgada que emitió la Juez y también la forma en que fue valorada la prueba, específicamente una fotocopia que fue presentada en relación a los testigos que declararon. Primero se darán las argumentaciones sobre la cosa juzgada; cierto es que esto es una figura que resguarda, como consecuencia, el principio de seguridad jurídica, y este es de ámbito constitucional, y estos principios se enlazan con garantías procesales y esta garantía agregada es la cosa juzgada y se dijo que había cosa juzgada, porque ya hubo un proceso en contra del señor Matías P. H., proceso que fue iniciado por Mirna Evelyn L. G., en calidad de propietaria del inmueble porque según, consta en escritura que está inscrita en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, ella es la propietaria y se tiene agregada en el expediente a fs. 15 al 17 de la pieza principal, la escritura de propiedad, en la que consta que el inmueble está inscrito a favor de ella, resulta que el contrato de arrendamiento no fue hecho por ella, no había contratado con el señor P. H., esa fue la alegación que se hizo en primera instancia y se resolvió desestimando la pretensión, no se apeló, de eso no hubo interposición de ningún recurso de alzada, pero en esa ocasión se ignoró el Art. 28 de la Ley de Inquilinato el cual dice: "" "" *Tampoco se extinguirá el contrato por muerte del arrendador o por traspaso que éste haga del inmueble, a título oneroso o gratuito. Los adquirientes del inmueble en estos casos se sustituirán en los derechos y obligaciones del arrendatario debiendo respetar el arrendamiento aunque el contrato no estuviese inscrito y sólo podrán obtener su terminación en los casos que indican los Artículos 24 y 25.* "" ""; la Ley de Inquilinato permite estos contratos verbales, y no es cierto que sea un contrato real, los contratos reales para su perfeccionamiento es necesario la entrega de la cosa, como por ejemplo la prenda, si no hay entrega de la prenda no se perfecciona; el contrato de arrendamiento o de inquilinato es un contrato consensual y por eso la ley permite que se haga de forma verbal y el Art. 28 de la citada ley, no establece rangos de cantidad, de cuánto es el canon para hacerse por escrito o

verbal, las reglas que establece esta ley, es que debe hacerse por escrito, y si no lo es por escrito incurre en una multa el propietario o arrendador, Art. 5 de la Ley de Inquilinato; también con el contrato de trabajo, el hecho de que no exista contrato por escrito, no quiere decir que la relación laboral no existe, igual ocurre aquí la relación de arrendante y arrendatario existe, eso ocurrió con el procedimiento que se siguió anteriormente a éste, hubo un pronunciamiento, se siguió por desocupación por mora, se siguió los trámites del proceso especial, establecidos en el CPCM; y se inició una nueva pretensión, una nueva demanda, porque en todo caso frente a toda circunstancia y frente quien autorice o no que el señor Matías P. H., siga ahí; la propietaria según el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas es la señora Mirna Evelyn L. G., bajo ese argumento se le da curso al nuevo proceso, porque como propietaria le asiste el derecho de reclamar su propiedad, solo que hoy la demanda se presenta con un elemento más, en este caso la antigua propietaria y antigua contratante; se alegó esto de la cosa juzgada, según se vio en el expediente y se supone se solicitó que se pidiera al tribunal de origen y que no se hizo, porque ya venía incorporado en el expediente la certificación del proceso que se inició anteriormente, la Juez rechazó la cosa juzgada y argumentó que se trata de una pretensión distinta; se trata de personas distintas, pero una es la misma que había demandado antes, pero hay otra que es distinta según los argumentos que dio y dijo que “NO HA LUGAR a la pretensión” de declarar la cosa juzgada, además de eso el Art. 486 inciso primero, CPCM dice: “La sentencia que se dicte en los procesos por desocupación a causa de mora no producirá efectos de cosa juzgada, y deja a salvo el derecho de las partes para acudir al proceso declarativo correspondiente a fin de resolver la cuestión”; esto nos lleva a entrar a la teoría de los procesalistas, entre ellos tenemos a MONTERO AROCA que dice: Que existe cosa juzgada formal y cosa juzgada sustancial; hay procesos de trámites especiales que esos no producen cosa juzgada material o sustancial sino, lo que producen es cosa juzgada formal, que implica que puede debatirse en un nuevo proceso lo

que ya se había debatido; con influencias de esos tratadistas viene este Código Procesal Civil y Mercantil, que de alguna manera es una mezcla de la Ley de Enjuiciamiento Civil Española, de las Teorías de Reglas de Evidencia de Estados Unidos, y un poco de Las Reglas Procesales de Uruguay, lo anteriormente citado acepta la posibilidad de proteger el principio de seguridad jurídica, pero también dan unas excepciones, y hacen esta clasificación de cosa juzgada material o sustancial y cosa juzgada formal. Para no dejar de lado ninguna argumentación sobre la apelación planteada se hizo referencia a que se violentó la valoración de la prueba porque no se valoró conforme a las reglas de la sana crítica, el apelante Licenciado LUIS ALONSO F. G. no hizo ninguna aclaración de qué forma fueron violadas dichas reglas, la jurisprudencia hace referencia a varias reglas, las reglas de la lógica, las reglas de la psicología, las máximas de experiencias, las reglas de la sociología, las reglas de la historia, reglas de la imaginación; existe un elemento de la Sana Crítica, que ha sido incorporado por el derecho o la Jurisprudencia Chilena, tal como lo es los conocimientos científicos afianzados; se encuentra una sentencia de la Sala de lo Civil de la Honorable Corte Suprema de Justicia, que le ha incorporado como un elemento más de la sana crítica, también ha incorporado los principios científicos, las reglas técnicas y científicas, de todos esos elementos, la parte apelante no mencionó que se hubiese violentado una o más de esas reglas, y si nos referimos a las reglas de la lógica, veremos que no todos los principios de la lógica son aplicables, los más comunes en la jurisprudencia aún en la Salvadoreña, son: Los principios de identidad, contradicción, tercero excluido, razón suficiente; el apelante no hizo alusión de cuál de esos principios se habían violentado y si, es respecto a la psicología, tenemos: El principio del historicismo aplicado a la psicología, el determinismo, el desarrollo de la conciencia en la actividad y la unidad de la conciencia en la actividad; tampoco como principios de la psicología el apelante no mencionó nada al respecto, y si es sobre las reglas de validación de la experiencia se encuentran las siguiente: a) Que no sean contrarias a la ciencia,

b) Que no sea contrario a ninguna de las normas del derecho que se está tratando, y c) Que sean conocidas universalmente; entonces no se mencionó en la apelación cuál de esas reglas de valoración o de validación de la experiencia era la que se estaba violando y si acaso, quería fundamentarlo en el principio de la imaginación, como lo dice la Sala de lo Contencioso Administrativo, ya que no lo ha mencionado ninguna otra Sala, sólo esa Sala introduce esos elementos, pero acá talvez sólo vinculándolo a los indicios, si buscamos principios de la imaginación no vamos a encontrar, porque la imaginación no tiene límites, no tiene principios, no tiene reglas, no tiene fronteras; si vamos a aplicar algo de la imaginación solo lo vinculamos a los indicios y tenemos que la Juez tomó como un indicio, una fotocopia en la que consta un contrato, y dijo que había un principio de prueba por escrito, y cuando hablamos de indicio, tenemos que tener como elemento probatorio un hecho conocido para inferir el desconocido, así funcionan las reglas de los indicios a través de inferencias, que es lo que se pactó en ese indicio, es un contrato de arrendamiento y dado que no reunía los requisitos que la ley exige esto da motivo a recibir prueba testimonial y la Juez recibió prueba testimonial y los testigos manifestaron que:““““ Es cierto que hay contrato de arrendamiento””””; que se hizo primeramente con la señora Mercedes G. de L.; pero como ésta vendió el inmueble sus efectos van a causar también en contra de la señora María Evelyn L. G., lo cierto es que esta Cámara tiene por sentado de que la relación que hubo ahí es de vendedora a compradora y de vendedora a arrendatario, y de compradora también tenía que cumplir con las obligaciones de ese contrato, según el artículo 28 de la Ley de Inquilinato; la Constitución de la República, protege en su Art. 2 “Derechos fundamentales”. Los derechos humanos es una esfera muy amplia, de tal manera, que la Constitución toma un poco de esa esfera y considera lo del mencionado artículo y dentro de esos derechos fundamentales está la propiedad, siendo la propiedad un derecho fundamental, también es obligación de los Tribunales, garantizar y proteger esos derechos

fundamentales y en ese orden de ideas la Juez Tercero de lo Civil y Mercantil de esta ciudad, concluyó que hubo un contrato verbal de arrendamiento, pero es que no sólo existe ese principio de prueba por escrito (copia que se presentó), sino que existe un recibo en fotocopia certificada por el notario Julio César Contreras Rivas y en el que el señor Matías P. H., pagó la cantidad de TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS

DE AMÉRICA en concepto de alquiler de una casa situada en colonia Gavidia, es del mes de Julio, Agosto y Septiembre del año dos mil catorce, además de la prueba testimonial; frente a eso que dejó de pagar según la prueba hace más de un año, al hacer la subsunción de estos hechos a la norma, los Arts. 24 y 25 de la Ley de Inquilinato, al subsumir eso decimos que hay un contrato de arrendamiento que fue incumplido y que da lugar a que se inicie un proceso. El Art. 24 numeral primero, establece que el contrato de arrendamiento o subarrendatarios expira:“““Por mora del inquilino en el pago de la renta, entendiéndose que incurre en mora el inquilino que no paga la renta al arrendador, o no la deposita donde corresponde, dentro de los ocho días siguientes a la fecha fijada para el pago”””; ya más de un año, eso es lo que vio la Juzgadora de primera instancia y dentro de las reglas de la sana crítica, no encontramos ninguna violación respecto a la valoración que ella hizo y en relación a la valoración de lo declarado por los testigos; en consecuencia ella declaró en su fallo la existencia del contrato de arrendamiento y en el literal “b” lo declara por terminado y en el “c” ordena la desocupación; pero al final no reparó que ella en la parte expositiva de la sentencia menciona que se aplicaría la imposición de multa de CUARENTA DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA a los demandantes, aunque no lo mencionó en el fallo, pero esto es cuestión legal, de tal manera que si el contrato no está por escrito entonces debe pagar una multa el propietario arrendador, no es el inquilino el que paga esta multa, porque se imputa al propietario la obligación de realizar el

contrato, el Art. 5 de la Ley de Inquilinato dice claramente “La falta de contrato escrito en caso del artículo anterior será imputable al arrendador, quien incurrirá por esa falta en una multa equivalente al 50% del canon mensual”, pero en este caso la Juez es benevolente y estableció únicamente CUARENTA DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA. Solo en el caso que no fuere posible establecer el monto de dicho canon la multa será de diez a cincuenta colones; pero esto es en el caso que no se tenga claridad del monto.

FALLO:

Por lo tanto, en vista de las consideraciones hechas, y de conformidad a las disposiciones anteriormente citadas y Arts. 2, y 11, de la Constitución de la República; Arts. 20, 29, 212, 213, 215, 216, 217, 218, 219, 486, 508, y 515 del Código Procesal Civil y Mercantil; Arts. 5, 24 numeral uno, 25 y 28 de la Ley de Inquilinato, a nombre de la República de El Salvador,

FALLAMOS:

- A. Tiénese por desestimada la pretensión planteada en el recurso de apelación, interpuesto por los Licenciados JOSE MARTIN M. M. y LUIS ALONSO F. G.
- B. No ha lugar a la declaratoria de cosa juzgada, alegada por la parte apelante.
- C. Confírmese en todas sus partes la sentencia venida en apelación, dictada por la señora Juez Tercero de lo Civil y Mercantil de esta ciudad, a las quince horas y cincuenta y nueve minutos del día veintiuno de junio del año dos mil dieciséis.
- D. Se sugiere a la Jueza Tercero de lo Civil y Mercantil de esta ciudad, que se efectúe el pago de la multa que menciona en el fundamento de su sentencia, parte expositiva; debiendo la parte demandante hacer el depósito de CUARENTA DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA, al iniciar el cumplimiento de la sentencia, pago que deberá hacerse en la oficina respectiva de la Dirección General de Impuestos Internos.
- E. Condénese al pago de las costas procesales de esta instancia, a la parte apelante; y

F. Devuélvanse oportunamente los autos originales al tribunal de su procedencia, con la certificación respectiva.

HAGASE SABER.-

PRONUNCIADA POR LOS SEÑORES MAGISTRADOS QUE LA SUSCRIBEN.-

5.5.2 REFERENCIA: 72-4CM-19-A

CÁMARA SEGUNDA DE LO CIVIL DE LA PRIMERA SECCIÓN DEL CENTRO:

San Salvador, a las diez horas del día veinticuatro de septiembre de dos mil diecinueve.

Visto en apelación, la resolución pronunciada a las once horas cuarenta y dos minutos del veintiocho de agosto del año dos mil diecinueve, por el Juez Cuarto Civil y Mercantil dos, en el Proceso Común de Terminación de Contrato de Arrendamiento con reclamo de Cánones y Desocupación, promovido por los Licenciado MARIO ERNESTO CASTAÑEDA SÁNCHEZ y DAVID ALEJANDRO GARCÍA HELLEBUYCK, apoderados del señor HLLP, contra la POLICÍA NACIONAL CIVIL, representada legalmente por el señor MAAC

Han intervenido en primera instancia los licenciados MARIO ERNESTO CASTANEDA SANCHEZ y DAVID ALEJANDRO GARCIA HELLEBUYCK, y en esta instancia únicamente el segundo, ambos en el carácter antes relacionado.

El objeto del presente incidente de apelación, es que se revoque la resolución venida en apelación, se admita la demanda y consecuentemente se siga con el trámite de ley.

VISTOS LOS AUTOS, Y CONSIDERANDO:

I.- ANTECEDENTES DE HECHO.

1. RESOLUCIÓN IMPUGNADA.

El fallo del auto definitivo recurrido EXPRESA: “*DECLARA IMPROPONIBLE*, la demanda suscrita por los licenciados MARIO ERNESTO CASTAÑEDA SÁNCHEZ y DAVID ALEJANDRO GARCÍA HELLEBUYCK, en calidad de apoderados generales con cláusula especial del señor HLLP, contra la POLICÍA NACIONAL CIVIL, representada legalmente por el señor MAAC, por las razones antes mencionadas.”

2. SUSTANCIACIÓN DEL PROCESO EN PRIMERA INSTANCIA.

ALEGACIONES DE LAS PARTES:

2.1 ALEGACIONES DE LA PARTE DEMANDANTE:

Que con fecha veinte de agosto del año dos mil diecinueve, los Licenciado MARIO ERNESTO CASTAÑEDA SÁNCHEZ y DAVID ALEJANDRO GARCÍA HELLEBUYCK, en la calidad antes relacionada, presentaron demanda de proceso común en contra la POLICÍA NACIONAL CIVIL, representada legalmente por el señor MAAC, en la que en lo principal EXPUSIERON ““A las ocho horas con cuarenta minutos, del día veinte de enero de dos mil diez, se suscribió contrato de arrendamiento para un plazo de un año prorrogable, entre nuestro mandante el señor: HLLP, con LA POLICÍA NACIONAL CIVIL DE EL SALVADOR, esta última, en ese entonces representada legalmente por el señor CAAG. El objeto del contrato de arrendamiento en mención, es decir el bien inmueble sobre el cual recae el mismo, es un *****, ubicado en el Aeropuerto Internacional de Ilopango, departamento de San Salvador. Por un precio de trece mil doscientos dólares de los Estados Unidos de América anuales, pagaderos en DOCE cuotas de canon de arrendamiento por la cantidad de mil cien dólares de los Estados Unidos de América. — Que desde el año dos mil once, la policía nacional civil de El Salvador no ha querido suscribir nuevo contrato como se estipulo en la cláusula TRES del mismo. No obstante, la institución continúa utilizando el hangar arrendado descrito en el hecho uno de la presente demanda, y únicamente se ha limitado a expresar que es la FGR quien giro instrucciones de no renovar el contrato y por ende no se ha pagado los respectivos cánones de arrendamiento. Es el caso, que hasta la fecha la policía nacional civil de El Salvador, adeuda a nuestra representado la cantidad de CIENTO TRECE MIL TRESCIENTOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (USD \$113, 300.00), pues desde el año en mención, ha estado utilizando el bien inmueble sin pagar los respectivos cánones de arrendamientos. .— Que, en vista, que hasta la fecha no se le ha cancelado ningún canon de arrendamiento a

nuestro poderdante, este último acudió a nuestro despacho jurídico, para efectos de delegarlos el cobro de los cánones de arrendamientos que la policía nacional civil de El Salvador, desde enero dos mil once no le ha pagado. Es por ello que el día veintidós de julio de dos mil diecinueve, se libra primer requerimiento de pago a la arrendataria (La policía nacional civil de El Salvador), dirigida al actual director general de la misma, el señor MAAC, para efectos que los cancelen los cánones adeudados desde el año dos mil once. — Que el día, treinta uno de julio de dos mil diecinueve, se libra segundo requerimiento de pago al arrendatario (La policía nacional civil de El Salvador), dirigida al actual director general de la misma, el señor MAAC, para efectos que los cancelen los cánones adeudados desde el año dos mil once.”

ALEGACIONES DE LA PARTE DEMANDADA:

Se omite la alegación de la parte demanda en virtud del estado en que se encuentra el proceso.

SUSTANCIACIÓN DEL RECURSO DE APELACIÓN

Esta Cámara, luego de realizar el examen de admisibilidad del recurso de apelación interpuesto por el licenciado DAVID ALEJANDRO GARCÍA HELLEBUYCK, en la calidad dicha, admitió el recurso mediante auto de las once horas y treinta minutos del día dieciocho de septiembre de dos mil diecinueve, y omitió la celebración de la audiencia de apelación por ser inoficiosa y ordeno traer para sentencia el presente incidente, en el plazo establecido en el Art. 515 inc. 1° CPCM.

FUNDAMENTACIÓN DEL RECURSO DE APELACIÓN.

El licenciado DAVID ALEJANDRO GARCÍA HELLEBUYCK, en la calidad dicha, mediante escrito de fs. 2 al 6 del incidente, en lo esencial, expuso: *“La infracción legal cometida para el caso de autos radica en la interpretación errónea: del Art. 1765 C.C. en virtud que se exige demasiados formalismos en cuanto a las reconvencciones que dicha disposición regula.—*

De la lectura del artículo en mención, se extrae: 1. Que para que el arrendatario se encuentre en mora, necesariamente el arrendador, debe hacer dos reconvencciones o requerimientos de pago.

2. Que, entre ambas reconvencciones, debe mediar al menos cuatro días para hacer cesar el arriendo. No exigiendo otro requisito más ni tampoco estableciendo la manera en la que se deben realizar ambas reconvencciones por tanto debe interpretarse dicha disposición legal de la manera que mejor potencia el derecho de acceso a la justicia — El criterio mencionado fue plasmado en la sentencia pronunciada a las diez horas cuarenta minutos del veintiocho de mayo de dos mil catorce por la Sala de lo Civil de la CSJ, en el incidente de casación bajo la referencia: 262-CAC-2012.— De lo anterior se puede extraer, que cuando se haga extrajudicialmente los requerimientos de pago, puede hacerse en simples cartas, pues lo importante es darle cumplimiento al artículo en mención, y evitar el exceso de formalismo. En consecuencia, para el caso de que se trata, como el Art. 1765 del C.C., no establece la forma en que deben realizarse las reconvencciones; es perfectamente válido que se hagan en simples cartas, en ese sentido consta en el presente caso los dos requerimientos de pago, de fecha veintidós de julio de dos mil diecinueve, y del treinta uno de julio de dos mil diecinueve, debidamente firmadas selladas por la recepción de la dirección general de la Policía Nacional Civil.— Así mismo, de dichas misivas se puede extraer:

- a) Iban dirigidas al señor MAAC, que como obra acreditado en él proceso mediante la publicación de su cargo en el Diario Oficial es el representante legal por ley de la PNC. (demandado-deudor)*
- b) Se hizo mención a quién representábamos y sus generales (actor-acreedor)*
- c) Se menciona el antecedente de la relación contractual y por qué se estaba reclamando la cantidad de dinero.*
- d) Se hizo mención desde que fecha la PNC se encuentra en mora, así como el monto que se*

adeuda hasta las fechas de las reconvencciones.

- e) Se menciona la basé contractual y legal del cobro, así como las consecuencias de no pagar.*
- f) Se establece un plazo para pagar y restituir el inmueble.*
- g) Se determina las consecuencias de no pagar y restituir el inmueble.*
- h) Ha mediado al menos cuatro días entre cada requerimiento de pago o reconvencción.*

Es por lo anterior, que se considera que corresponde aplicar el criterio que mejor potencie el derecho de acceso a la justicia, y evitar el exceso de formalismo en cuanto a la forma de hacerse las reconvencciones por vía extrajudicial, pues lo que realmente interesa al estado es administrar justicia, y consecuentemente tutelar los derechos subjetivos de las sujetos de derecho, en el caso de mérito, lo importante aquí es que se cumpla con el presupuestó de realizar las reconvencciones a las que se refiere el Art. 1765 C.C., y que la parte arrendataria las reciba, se ponga en conocimiento del asunto y que haya claridad en la recepción, siendo entonces la forma correcta de interpretar esta última disposición, la establecida a las diez horas cuarenta minutos del veintiocho de mayo de dos mil catorce, por la sala de lo civil de la CSJ, sentencia bajo referencia; 262-CAC-2012.

En conclusión, una interpretación restrictiva de la norma sería imponer, vía criterio, una solemnidad que la ley no exige, y cabe señalar que las solemnidades sólo pueden ser impuestas por ley, no pueden ser de orden judicial, ello en virtud del principio de seguridad jurídica y legalidad. Consecuentemente con lo expresado, la solución que se pretende es que se estime el punto de apelación, ya que no existe ninguna falta de presupuestos procesales para dar trámite a la pretensión contenida en la demanda, habiéndose aplicado indebidamente el Art. 277 inc. 1º del CPCM., por errónea interpretación del Art. 1765 C.C., por lo que es procedente revocar el auto definitivo objeto de apelación y en su lugar ordenar al juez de primera instancia que

admita la demanda y le dé el trámite de ley correspondiente.””

II. DECLARACIÓN DE LOS HECHOS QUE SE CONSIDERAN PROBADOS.

Se hace constar que se omite hacer declaración expresa de los hechos que se consideran probados, en virtud del momento procesal en que se encuentra el presente proceso.

III.- FUNDAMENTOS DE DERECHO.

3.1 El apelante alega como agravios de la presente apelación, la errónea interpretación del Art. 1765 CC realizada por el juez a quo, interpretación que sirvió de base para declarar improponible la demanda de mérito, y considerar en esencia que no se ha cumplido con las reconveniones de pago que menciona el referido artículo.

3.2.- Al respecto, esta Cámara para evaluar si es procedente el rechazo liminar de la demanda mediante la figura de la improponibilidad, es necesario revisar el análisis de la pretensión realizado por el a quo, y verificar si en el mismo se ha incurrido en el error de interpretación denunciado por la parte recurrente.

3.3. La demanda de mérito contiene esencialmente la pretensión de terminación de un contrato de arrendamiento de inmueble suscrito entre las partes a las ocho horas y cuarenta minutos del veinte de enero de dos mil diez, en razón de que la parte actora alega que el demandado se encuentra en mora en el pago de los cánones de arrendamiento, razón por la cual pide la terminación del contrato y el pago de los cánones adeudados.

3.4. Como lo ha señalado el Juez a quo en el auto impugnado, la sola mora en un período entero en el pago de la renta por el alquiler del inmueble, no da derecho al arrendador para hacer cesar el arriendo, ya que el Art. 1765 del Código Civil, establece ciertos requisitos previos que deberá cumplir el justiciable para poder ejercitar el derecho devenido del incumplimiento del contrato.

Así el Art. 1765 en referencia establece: ”””””””” *La mora de un período entero en el*

pago de la renta, dará derecho al arrendador después de dos reconvenciones, entre las cuales medien a lo menos cuatro días, para hacer cesar inmediatamente el arriendo, si no se presta seguridad competente de que se verificará el pago dentro de un plazo razonable, que no bajará de treinta días. “””

Del análisis e interpretación textual de dicho artículo, tenemos que el legislador ha establecido como un requisito de procesabilidad previo a la interposición de la demanda de terminación de arrendamiento de inmuebles, que el arrendatario debe realizar dos reconvenciones de pago a su inquilino, entre las cuales medien a lo menos cuatro días; las cuales tienen por objeto que el deudor (inquilino) verifique el pago o preste seguridad de que lo verificará en un plazo razonable no menor a treinta días; y en caso de no realizar el pago o no prestar la seguridad suficiente del mismo, se entenderá satisfecho éste requisito y podrá exigirse de inmediato la terminación del contrato.

3.4.- Estas reconvenciones como es sabido, no son más que requerimientos de pago de las cantidades adeudadas, y como se ha dicho, debe entenderse que tienen por objeto dar una oportunidad al inquilino de poner al día el arriendo y evitar la demanda por terminación del contrato.

3.9 En el caso de autos, la parte demandante ha pretendido dar cumplimiento al requisito apuntado, agregando a fs. 13 y 14 de la p.p., dos documentos denominados “nota de requerimiento de pago a la POLICÍA NACIONAL CIVIL”

3.10. En este sentido, es criterio bien conocido de la Sala de lo Civil de la Honorable Corte Suprema de Justicia, que si bien el Art. 1765 CC. No establece la forma en la que debe realizarse las reconvenciones de pago a que hace referencia, debe entenderse que las mismas puede hacerse judicial o extrajudicialmente y tratándose de este último caso, deberán hacerse mediante acta notarial donde deben constar los hechos relativos a la reconvención por ser un

presupuesto procesal indispensable para interponer la demanda y que deben con toda certeza acreditarse de forma previa. (Sent. 141-CAC-2014). Este mismo criterio ha sido retomado por esta Cámara en diversas sentencias como la citada por el A quo ref. 2-4CM-13-A.

En tales casos, la misma jurisprudencia ha establecido que la referida acta deberá contener todos los hechos que en referencia se presencien o comprueben mediante quien la ejecute, es decir, el lugar y fecha, la identificación de la persona deudora reconvenida con sus generales y documentos de identidad, y la declaración de quedar debidamente enterada del objeto de la reconvenición, si la persona deudora manifiesta si pagará o no.

3.10 Sentados los anteriores precedentes y líneas jurisprudenciales, al analizar las notas de Requerimiento de Pago agregada a fs. 13 y 14 de la p.p., esta Cámara advierte que la misma no puede considerarse como una reconvenición de las que requiere el Art. 1765 CC, en principio porque las mismas no son actas notariales, sino notas de correspondencia o escritos dirigidos al Representante Legal de la entidad requerida.

3.11. Lógicamente dichos documentos no dan fe de la persona reconvenida, ni mucho menos se hace constar si ésta quedó debidamente enterada del objeto de la reconvenición; incluyendo las sumas adeudadas, la fecha exacta en que la misma incurrió en mora, si manifestó o no si realizaría algún pago a la deuda y sobre todo, no existe fe notarial sobre si se realizó la diligencia y de la presencia de la persona reconvenida al momento en que se levantó el acta notarial, circunstancias que no se han hecho constar en las notas que presentan a Fs. 13 y 14 P.P.

3.12. Finalmente e importante de recalcar es que las supuestas reconveniciones de pago no se le hicieron personalmente al representante legal de la POLICÍA NACIONAL CIVIL, señor MAAC, sino que las mismas fueron recibidas, sin dejar constancia del nombre o identidad de la persona que las recibía, el cargo que desempeña o si la persona requerida tiene algún tipo de facultades para recibir documentación o correspondencia a nombre del Director de la Policía

Nacional Civil el cual a su vez es el Representante legal de la misma institución, siendo necesario que las reconvencciones sean hechas personalmente al representante legal de la demandada, a fin de que se consigne en acta si realizará o no el pago de los cánones adeudado tal y como lo establece el artículo 1765 C.C., y no como se realizaron las mismas, generando así una incerteza de quien es la persona que recibió, que cargo desempeña o si tiene facultades para recibir dicha comunicación, por lo que no es procedente acceder a lo solicitado por el recurrente ya que no hay un pleno convencimiento que el representante legal tenga conocimiento de las notas entregadas en ese lugar.

3.12 Respecto a lo expresado por el apelante, en relación a la sentencia pronunciada por la Honorable Sala de lo Civil de Corte Suprema de Justicia, bajo la referencia 262-CAC-2012; este Tribunal considera que efectivamente la actividad del demandante no se requiere sea judicial, siempre y cuando se haya hecho del conocimiento de la demandada el deseo de dar por terminado el contrato y el requerimiento del pago de lo adeudado, así como la solicitud de desocupación del inmueble, mediante acta notarial y reúna los requisitos que establece el Art. 52 de la Ley de Notariado, en el proceso que nos ocupa **no consta que el representante legal de la entidad demandada haya recibido las comunicaciones a que hace referencia la sentencia mencionada**, ni se consignó en el mismo la fecha exacta en la que Policía Nacional Civil incurrió en mora, ni el desglose de cuantos meses adeudan; por tanto la actividad del demandante en el proceso que nos ocupa no es suficiente para considerar que no deba exigirse las reconvencciones que la ley establece en vista que el sentido de reconvenir en pago es que el demandado tenga el pleno conocimiento de la deuda requerida y el porqué del cobro dichas cantidades, para que con ello pueda manifestar si hará o no el pago así como para hacer uso de una plena y legítima defensa si el mismo lo considera necesario.

3.13 Por tanto, esta Cámara considera, que no se ha dado cumplimiento al requisito de

procesabilidad del Art. 1765 CC, y por ende la declaratoria de improponibilidad de la demanda se encuentra arreglada a derecho y deberá confirmarse.

IV.- FALLO.-

POR TANTO: Con base a las consideraciones de hecho y de derecho expuestas y disposiciones legales citadas, esta Cámara a nombre de la República de El Salvador **FALLA: A) CONFIRMASE** la resolución pronunciada por el juez a quo; **B) No habrá** condenación en costas por no haberse trabado aún la litis. Oportunamente vuelva el proceso al tribunal de origen con la certificación de ley. **HÁGASE SABER.-**

PRONUNCIADA POR LAS SEÑORAS MAGISTRADAS QUE LA SUSCRIBEN.

5.5.3 REFERENCIA: 2CyM-12-04-09-17

CÁMARA DE LO CIVIL DE LA PRIMERA SECCIÓN DE ORIENTE: San Miguel, a las quince horas y treinta minutos del día diecisiete de octubre del año dos mil diecisiete.

1. IDENTIFICACION DE LAS PARTES Y DEL PROCESO.

1.1. Vista en apelación la sentencia pronunciada en proceso de inquilinato por el señor Juez Segundo de lo Civil y Mercantil de esta ciudad, a las ocho horas y cinco minutos del día dieciocho de agosto del año dos mil diecisiete,alzada interpuesta por el Licenciado **OSCAR ARMANDO COLOCHO PALACIOS**; en el proceso especial de Inquilinato de terminación de contrato de arrendamiento, desocupación del inmueble arrendado y pago de cánones adeudados; promovido por los Licenciados **IRMA ELENA MARTINEZ MAGAÑA y OSCAR ARMANDO COLOCHO PALACIOS**, ambos mayores de edad, Abogados, del domicilio de San Salvador, con tarjetas de identificación de Abogados en su orden números: [...]; y [...]; como apoderados generales judiciales y especiales de los señores **FELIPE ANTONIO C.**, motorista, y **VIRGINIA DEL ROSARIO C. D. C.**, comerciante; ambos mayores de edad, y con domicilio en la ciudad de Richmond, Condado de Contra Costa, Estado de California, Estados Unidos de América, con Documentos Único de Identidad, en su orden números: [...]; y [...]; contra los señores **CAYETANO C.**, conocido por **CAYETANO C. A.**, y **ANA G. Z.**, ambos mayores de edad, Empleados, y de este domicilio; con Documentos Único de Identidad, en su orden números: [...]; y [...]; representados por su apoderado general judicial y especial, Licenciado **JAIME OVIDIO BURUCA MIRANDA**, mayor de edad, Abogado, del domicilio de Jocoro, Departamento de Morazán, con tarjeta de identificación de Abogado número: [...].

1.2. El proceso ha sido identificado en el juzgado de origen con número único de

expediente: **02350-17-IQPI-2CM1/PI-03-2017-R1**; y en este tribunal bajo la referencia:

2° CyM./#12/04-09-17.

1. 3. Han intervenido en primera instancia ambas partes, en la forma relacionada en el numeral 1.1 de esta resolución; y en esta instancia solo los abogados **OSCAR ARMANDO COLOCHO PALACIOS** y **JAIME OVIDIO BURUCA MIRANDA**, en sus calidades expresadas.

1. 4. La presente sentencia se dicta como lo dispone el Art. 213 CPCM, por el Licenciado **JOSE SALOMON ALVARENGA VASQUEZ**, en calidad de Magistrado Presidente de esta Cámara, y por el Doctor **JOSE HECTOR INOCENTE SEGOVIA MENDOZA**, como segundo Magistrado de Cámara en funciones, después de desarrollada la audiencia, de conformidad al Art. 514 CPCM, y dando cumplimiento al Art.515 CPCM.

LEIDO LOS AUTOS:

2. ANTECEDENTES DE HECHO.

3. 1. Que con fecha veinticuatro de mayo del año dos mil diecisiete, los Licenciados **IRMA ELENA MARTINEZ MAGAÑA** y **OSCAR ARMANDO COLOCHO PALACIOS**, presentaron a la Secretaría Receptora y Distribuidora de Demandas, de esta ciudad, demanda de proceso especial de inquilinato de terminación de contrato de arrendamiento, desocupación del inmueble arrendado y pago de cánones adeudados; promovido por los Licenciados **IRMA ELENA MARTINEZ MAGAÑA** y **OSCAR ARMANDO COLOCHO PALACIOS**, como apoderados generales judiciales y especiales de los señores **FELIPE ANTONIO C.** y **VIRGINIA DEL ROSARIO C. D. C.**; contra los señores **CAYETANO C.**, conocido por **CAYETANO C. A.**, y **ANA G. Z.**, representados por sus apoderado general

judicial y especial, Licenciado **JAIME OVIDIO BURUCA MIRANDA**; agregada de fs.1 f. al 6 v. de la primera pieza principal; cuya demanda fue recibida en el Juzgado Segundo de lo Civil y Mercantil de esta ciudad, el día veintiséis de mayo de este año; quienes en la parte petitoria de la demanda literalmente **MANIFESTARON:““““PARTE PETITORIA DE LA DEMANDA““““**

Por todos los hechos anteriormente expuestos en la presente demanda y con fundamento en las disposiciones legales siguientes, 1431; 1434 y 1765 todos del Código Civil y 90; 95; 477 N° 1°; 478, 479 y 418 todos del CPCM; atentamente **LE PEDIMOS: -----** Nos admita la presente demanda promoviendo **PROCESO DE INQUILINATO**, tenga por parte a los señores **FELIPE ANTONIO C. y VIRGINIA DEL ROSARIO C. D. C.**; nos conceda intervención como apoderados de la parte actora; se emplace a los demandados señores **CAYETANO C.**, conocido por **CAYETANO C. A. y ANA G. Z.**; que en base a las pruebas presentadas mediante sentencia definitiva estimativa se declare terminado el contrato de arrendamiento de inmueble, celebrado en la Ciudad de La Unión, a las dieciocho horas del día veintiséis de diciembre del año dos mil siete; ante los oficios de la Notario Karla María Flores, entre los señores FELIPE ANTONIO C. y VIRGINIA DEL ROSARIO C. D. C. y los señores CAYETANO C., conocido por CAYETANO C. A. y ANA G. Z.; y se ordene la desocupación de la cosa Arrendada y de los ocupantes del inmueble que dependan del mismo contrato; así mismo pedimos se condene a los señores CAYETANO C., conocido por CAYETANO C. A. y ANA G. Z., a pagarle a los señores **FELIPE ANTONIO C. y VIRGINIA DEL ROSARIO C. D. C.**, la cantidad de **DIECISEIS MIL OCHOCIENTOS DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA**, en concepto de cánones adeudados que se encuentran en mora de pago del periodo que comprende a partir del día veintiséis de enero del año dos mil ocho, hasta el día veintiséis de abril del año dos mil diecisiete; así como los cánones que se generen hasta el día en que se declare terminado el contrato; se conde en costas a los demandados.””””

2. 2. Que el Licenciado **JAIME OVIDIO BURUCA MIRANDA**, se apersonó al proceso en la audiencia única de prueba y sentencia, como apoderado general judicial y especial de los señores **CAYETANO C.**, conocido por **CAYETANO C. A.**, y **ANA G. Z.**, que consta de fs. 101 al 110 de la primera pieza principal.

2. 3. Que según consta en autos, se siguió el trámite de ley, en el curso de primera instancia, hasta pronunciar sentencia el señor Juez Segundo de lo Civil y Mercantil de esta ciudad, a las ocho horas y cinco minutos del día dieciocho de agosto del año dos mil diecisiete, de la cual ha interpuesto recurso de apelación, el Licenciado **OSCAR ARMANDO COLOCHO PALACIOS**, razón por la cual este tribunal conoce.

2. 4. RESOLUCION IMPUGNADA. La parte apelante que representa el Licenciado **OSCAR ARMANDO COLOCHO PALACIOS**, impugna la sentencia, pronunciada a las ocho horas con cinco minutos del día dieciocho de agosto del año dos mil diecisiete, por el Juez A quo, que en el fallo de la sentencia, literalmente **DIJO:**”””I. Desestimase las pretensiones de los demandantes, en consecuencia, se declara no ha lugar: (a) la terminación del contrato de comodato celebrado por las partes, en la ciudad de La Unión, ante los oficios de la notario **KARLA MARIA FLORES**, a las dieciocho horas del día veintiséis de diciembre de dos mil siete; (b) ordenar a los demandados, la desocupación del inmueble dado en comodato; y (c) condenar a los demandados, señora **ANA G. Z.** y señor **CAYETANO C.**, a pagar a los demandantes, señora **VIRGINIA DEL ROSARIO C. D. C.** y señor **FELIPE ANTONIO C.**, la cantidad de **DIECISEIS MIL OCHOCIENTOS DOLÁRES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA**, en concepto de cánones de arrendamiento adeudados desde el día veintiséis de enero del año dos mil ocho, hasta el día veintiséis de abril del año dos mil diecisiete, más los que se generen hasta el día en que se declare la terminación del contrato.----- II. No se condena en costas procesales a la parte demandante porque no obstante habersele rechazado todas sus

pretensiones, tales costas no fueron peticionadas por la parte demandada.-----III. Las partes tienen derecho a impugnar esta sentencia, a través del recurso de apelación, el cual, en caso de hacer uso de ese derecho, deberán presentarlo por escrito en el plazo de los cinco días hábiles siguientes a la notificación de la misma.----- IV. Una vez notificada la presente sentencia a las partes intervinientes en el presente proceso y transcurrido el plazo de impugnación que la ley señala, de conformidad al Art. 229 y 167 del Código Procesal Civil y Mercantil, quedase firme la misma **N o t i f í q u e s e .**”””””

3. SUSTANCIACION DEL RECURSO DE APELACION.

3. 1. FUNDAMENTO DEL RECURSO DE APELACION, el apelante, Licenciado **OSCAR ARMANDO COLOCHO PALACIOS**, fundamento la interposición de su recurso de apelación de la siguiente manera: “““**RELACION DE LAS RAZONES EN OUE SE FUNDA EL RECURSO DE APELACION.- Art. 511 C P C M.-----1.1. REVISION E INTERPRETACION DEL DERECHO APLICADO).-----Inconformidad de la Parte actora porque el juzgador interpretó erróneamente el Derecho aplicado para resolver la controversia).**----- A. FUNDAMENTO FACTICO.- La inconformidad de la parte demandante, la cual motiva la interposición del presente recurso de apelación, radica primordialmente en la decisión del juzgador Aquo en considerar que el contrato presentado por ambas partes, tanto la parte actora como la parte demandada consiste en un DOCUMENTO PRIVADO AUTENTICADO, es contrato de comodato y no arrendamiento.”...**B) FUNDAMENTO JURÍDICO DEL RECURSO:**----La alegación fáctica y jurídica de la parte actora para considerar que se trata de contrato de ARRENDAMIENTO, es porque tal como lo han declarado los demandantes en audiencia única mediante DECLARACION DE PROPIAS PARTE, la intención de los propietarios del inmueble fue “el alquiler” del inmueble, puesto que en caso contrario de no ser un arrendamiento, ni siquiera se hubiera otorgado un contrato escrito;

al efecto es de considerar que la declaración de propia parte se convierte en prueba propiamente tal desde el momento en que es controvertida por la parte contraria.”

“1.2 FIJACION DE LOS HECHOS Y VALORACION DE LAS PRUEBAS PARA EL DECISORIO JUDICIAL.-

(Según el Juez A quo Es un Comodato).----- De acuerdo al análisis del Juez A quo, al decir la controversia del caso planteado manifiesta en su resolución definitiva, que al valorar los medios probatorios aportados.... que el núcleo de la controversia, radica en **si el contrato celebrado es de arrendamiento** como lo sostiene la parte actora; o si se trata de un **comodato como lo alega la parte demandada**; admite que la parte demandada niega el arrendamiento y que admite el comodato; además relaciona que EL UNICO PUNTO EN EL QUE HAY CONTROVERSIA ES LA EXISTENCIA O INEXISTENCIA DEL PRECIO, siendo este el único punto en que gravitarán principalmente la valoración de todas las pruebas.” Pues para el recurrente sobre este punto existe una contradicción de parte del Juzgador. Además alega que los agravios que le producen la sentencia impugnada, es por la interpretación errónea que hace el Juzgador de los Art. 1315 C.C., y que se ha violentado los Art. 341 y 416 Inciso segundo CPCM; por otra parte señala que en la sentencia se ha inobservado lo dispuesto en los Arts. 216 y 217 CPCM, por falta de motivación y fundamento jurídico de la sentencia, pues únicamente la fundamentó el juez A-quo en los Arts. 4 y 5 de la Ley de Inquilinato, y el Art. 1315 C.C; asimismo considera que el Juez A quo se ha excedido en el uso racional y facultad de valoración por medio de la sana crítica.

3. 2. FINALIDAD DEL RECURSO DE APELACION: Según expresa la parte que recurre, que representa el Licenciado **OSCAR ARMANDO COLOCHO PALACIOS**, consiste en que se revisen: Los hechos probados que se fijan en la resolución, así como la valoración de la prueba, y el derecho aplicado para resolver las cuestiones objeto de debate, a lo cual se refiere

celebración de la respectiva audiencia, las **NUEVE** horas del día **VEINTIOCHO** de **SEPTIEMBRE** de dos mil diecisiete.-

3. 5. ALEGATOS HECHOS POR LAS PARTES EN LA AUDIENCIA.

El Licenciado **JAIME OVIDIO BURUCA MIRANDA**, apoderado de **LA PARTE APELADA**, durante el desarrollo de la audiencia, de conformidad a lo dispuesto en el Art. 514 CPCM, se le concedió primeramente la palabra, quien sobre el recurso de apelación interpuesto por el Licenciado **OSCAR ARMANDO COLOCHO PALACIOS**, apoderado de la parte apelante, **EXPRESO:** “””””””” Dicho recurso de apelación como ya tuvo una valoración de admisibilidad ha reunido todos los requisitos; en dicho recurso la parte apelante sostiene que dicha sentencia, la cual fue adversa a sus intereses, le causa agravios, ya que manifiesta que hubo una errónea interpretación del artículo 1315 del Código Civil, en el sentido que el juez a quo consideró que por falta de precio como elemento esencial, esa interpretación que el señor Juez A quo hace a la valoración de la prueba que se dio en la audiencia respectiva, hace referencia a lo mismo que hizo el juez A quo en cuanto a la valoración, en el sentido en que la audiencia que se realizó en el Juzgado Segundo de lo Civil y Mercantil, llegue con el cuadro fáctico de probar una relación que se había hecho en base a un documento debidamente autenticado ante una notario autorizada, probé en la audiencia mediante los elementos probatorios que la relación que en ese documento se estaba consignando era una relación más de confianza que existía entre los demandantes y mis representados, en ese sentido probé en base a todos los elementos probatorios que desfilaron y que han tenido a bien analizar, que el contrato que se celebró era un contrato de comodato, es decir hago esta aseveración, porque primeramente hice referencia a la declaración de propia parte en el sentido que ellos mismos establecen que conocen a los señores Virginia del Rosario, establece que el señor Cayetano es incluso su sobrino, es pariente, hay un grado de confianza y que en esa razón por ese mismo grado de confianza los dejaron cuidando la

casa; en la misma declaración de ambos señores, ofrecida por la parte demandante, declaración de propia parte en la misma expresan que dicho contrato fue celebrado en la ciudad de La Unión, que a dicha notario fueron ellos que la conocían y la buscaron para que hiciera dicho documento; esta representación probó que era ilógico que se estuviera alegando de parte de ellos querer probar el precio como elemento esencial, el cual faltaba en dicho documento, que se quisiera hacer incorporar a través de una declaración de propia parte, porque resulta ilógico en el sentido de aceptar ciertas las aseveraciones que ellos decían que al momento de la lectura, esta representación en la fase de conainterrogatorio les hizo la pregunta que si la notario autorizante de dicho documento les había leído íntegramente el documento, a lo cual ellos respondieron que sí, en el interrogatorio directo ellos manifestaron que habían escuchado la lectura del mismo, que el precio por dieciocho mil dólares, y que el precio mensual iba a ser de ciento cincuenta dólares mensuales de forma sucesiva y que iban a ser pagaderos de una forma acumulada cada vez que ellos vinieran al país, expresaron que al momento de la lectura ellos escucharon y que la notario se los leyó íntegramente, resulta ilógico que un notario se invente elementos en la lectura de un contrato, es más bien la lógica nos indica que a veces los notarios por la prisa, ellos mismos dicen que la notario no les entrego el documento, porque la notario tenía prisa, y si la notario tenía prisa más bien en vez de aumentarle elementos que no estaban dentro del contrato se hubiese saltado alguno, es lo más lógico de pensar. Ellos establecían que nunca tuvieron a la vista, sin embargo a contra preguntas el señor Felipe Antonio C., manifestó que dicho documento él lo había tenido a la vista en enero del año dos mil ocho, dicho documento había sido firmado un mes antes, contrario a la lógica y haber tenido a la vista el documento en el mes enero del año dos mil ocho un mes después de que se había celebrado el documento, contrario a eso, porque no acudir ante la notario y celebrar nuevamente con todas las formalidades de un contrato de arrendamiento, que conllevara el elemento esencial el cual era el precio, hay que recordar que el artículo 1315 C.C

regula que son de la esencia de un contrato aquellas cosas sin las cuales o no produce efecto alguno, o degenera en otro tipo de contrato; esta representación eso es lo que probó la falta de un elemento esencial que era el precio en un contrato de arrendamiento, el precio en los contratos de arrendamientos es un elemento esencial que sin la falta de eso, si bien es cierto en base al principio de libertad probatoria, la parte demandante quiso incorporar el precio con la declaración de propia parte, y dicha declaración de propia parte fue controversial e incluso contradictoria en ese mismo sentido ya que la lógica indica señores magistrados y en base a la valoración que el juez a quo ha hecho de ese tipo de relación que ha existido, él indica que contrario a haber celebrado, y haberse dado cuenta un mes después no hacen nada, no hacen ningún movimiento jurídico que les garantice a ellos lo que habían celebrado supuestamente en el sentido fáctico en diciembre del año dos mil siete, contrario a ello siguen visitando a nuestros representados, siguen haciendo mejoras, amueblan la casa; en dicho proceso se incorporaron cincuenta y tres “baucher” de recibo de remesas enviados por la señora Virginia del Rosario a favor de su representada para que hiciera reparaciones, para que construyera una segunda planta, esta representación probó esa relación de confianza que existía y que no había sido una relación de arrendamiento donde no existió un precio, la probó con la declaración de propia parte, la misma que resultó concordante con lo mismo planteado con la parte demandante, las cuales presentaron un movimiento migratorio el cual establecía que los demandantes visitaban el país hasta dos veces por año y que con la declaración de propia parte de su representado establecieron que incluso el grado de confianza que existía que incluso se quedaban de veintidós días hasta un mes en su casa de habitación propiedad de los demandantes donde residen sus representados, que probaron que hasta ellos mismos los van a traer al aeropuerto, la lógica nos indica, que sí es cierto es su casa, pero si esta arrendada no tendrían en base a lo legalmente establecido, si alguien goza de un contrato de inquilinato no tendría ni siquiera derecho de residir en esa casa,

más aún cuando con la prueba testimonial de dos personas ajenas al conflicto se ha establecido que los señores Cayetano y Ana Gladis, sus representados comparecían a reuniones de la ADESCO de la misma comunidad como representantes de los señores demandantes, asimismo ellos expresaron otro elemento importante que nos indica el grado de confianza que había existido, el cual es que en ocasiones incluso tuvieron a uno de los padres de ambos demandantes viviendo en la casa, cuidándolo, y una de las testigos es claro en decir que una vez hasta vio a su representado Cayetano C. cargar a la madre de uno de los demandantes en estado muy delicado de salud, eso nos indica que hubo una relación de confianza, familiar, en ese sentido lo que se quiso celebrar al margen de cómo se le haya llamado a los otorgantes un documento que les respaldara para quedar cuidando una casa, también llama la atención que si en el dos mil ocho se dieron cuenta de la existencia esencial del precio, del plazo, de las formas de pago, vengan hasta el año dos mil diecisiete, fecha en la cual estamos a meses de terminación del contrato a exigir el pago, esta representación no controvertió que se hayan hecho las gestiones de cobro, las mismas que sus representados se han negado a pagar porque no existía un fundamento legal que los obligara como tal, el mismo contrato el cual básicamente lo que se controvertió es la existencia del precio, porque en el acervo jurídico, si hubiésemos discutido sobre el precio, la cantidad que ellos exigían en ese sentido bien pudieron ellos venir exigiendo doscientos dólares mensuales, decir que era otra cantidad, en base a la buena fe ellos dijeron que no existió dicho precio, bien pudieron decir que fueron cien dólares mensuales, asimismo en la misma declaración de propia parte, señores magistrados ellos establecían que sólo se hizo un pago, pago que no aparece ni reflejado al momento de haberse realizado el documento privado autenticado por la notario, pago que si hubiese sido un arrendamiento hubiese estado reflejado en la misma relación del documento debidamente autenticado, es lógico que cuando alguien celebra un contrato de inquilinato llamado arrendamiento, en el mismo contrato de arrendamiento se le establece

cancelando la primera cuota en este mismo acto, pagadera de forma tal, elementos que no yacen sobre dicho documento, asimismo la parte apelante expresa que hay una falta de fundamentación jurídica del juez a quo sobre la sentencia impugnada; en ese sentido el juez a quo lo ha estructurado, de la lectura de la misma sentencia ha estructurado la sentencia en párrafos, las razones, el valor probatorio que le ha dado a cada uno de los elementos que se vertieron, que se controvirtieron en la audiencia, en ese sentido comienza diciendo que no le merece ningún valor probatorio la declaración de propia parte, y hace un análisis jurídico tanto de hecho como de derecho de cuáles son las razones por las cuales no le merece dar un valor probatorio a dicha declaración de propia parte, y en el mismo sentido resalta la declaración de lo que he manifestado lo que es la declaración del señor Felipe Antonio C., en la cual establece que fue en enero del dos mil ocho, el juez a quo lo resalta en la página trece de la sentencia, establece en la parte del interrogatorio que se enteró del documento sobre el contrato cuando vino al país con su esposa, distinto hacer las acciones legales correspondientes, se ve que lo que continuó fue una relación de confianza, relación que fuera lógico pensar que ya se ha roto por cuestiones que no se valoraron, que no se han dicho, pero que no vienen al caso mencionar, en ese sentido el juez hace una valoración de cada uno de los elementos probatorios, los divide en párrafos y hace una valoración explícita, jurídica, en ese sentido esta representación habiendo probado en dicha audiencia todos los elementos alegados y el cuadro fáctico planteado por esta misma representación con los comprobantes de la relación de confianza de los envíos de remesas, envíos que las mismas testigos ajenas al caso establecieron que ellas acompañaron a Ana Gladis, a retirar al Banco Davivienda dichas remesas, en varias ocasiones que era el señor Cayetano C., quien con Ana Gladis, iban en representación de los señores Felipe Antonio C. y Virginia del Rosario, como cuidadores de la vivienda, distinto hubiese sido que hubiesen ido en calidad propia de inquilinos de dicha vivienda, no es de la lógica que un arrendante vaya a vivir donde el

arrendatario y se quede hasta un mes donde sus inquilinos, la notario autorizante fue buscada por ellos mismos, es por eso que el juez a quo hace la valoración de que todos los elementos probatorios iban a versar sobre la existencia del elemento esencial el cual es el fundamento base del cual es la valoración, ha sido el motivo del recurso de apelación, esta representación en sus alegatos finales también alegó que lo regulado en el artículo 1703 del Código Civil, el cual es el concepto del arrendamiento; en pocas palabras, el arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente una a conceder el goce de la cosa y la otra a pagar por este goce, obra o servicio; en este contrato de arrendamiento por falta de lo regulado en el artículo 1315 C.C, es que versó sobre la existencia o no de un precio, ya el juez a quo hizo la valoración e hizo la determinación del valor probatorio que le merecía a su autoridad, cada una de las pruebas que versaron en la misma, así el Art. 1730 C.C., establece que el arrendatario es obligado a pagar el precio o renta; su representado ha probado que en ningún momento en la audiencia respectiva probaron que se estableció un precio o renta por el cual ellos establecieron que la relación se dio por una relación de confianza, las cuales eran prácticamente unos cuidadores, al margen de los elementos, pero la falta de un elemento esencial como es el precio en un contrato de arrendamiento no se puede presumir, de igual manera el Art. 1932 y siguientes C.C., regula lo referente al comodato o préstamo de uso en el cual se establece que el comodato o préstamo de uso, es un contrato en que una de las partes entrega a otra gratuitamente una especie mueble, raíz para que haga uso de ella y con cargo de restituir la misma especie después de determinado uso, en este sentido esta representación en la audiencia respectiva probó que lo que se quiso establecer en el documento autenticado fue una relación de comodato, al margen de cómo les hayan llamado a los otorgantes, también se refirió a los Arts. 1431 y 1437 C.C., el cual establece que conocida claramente la intención de los contratantes debe estarse a ella, más que a lo literal de las palabras, en este caso no se puede presumir la existencia de un precio en un

partir del día veintiséis de diciembre del año dos mil siete, fecha en que se suscribió el contrato en la ciudad de La Unión, y hemos sostenido y así lo mantenemos, que un evidente error notarial ha llevado a todo este problema, el error consistió en que se omitió escribir o consignar en el documento el precio que no es un precio como lo dice el colega que pudo haber sido inventado, pudo haber sido manejado a antojo de acuerdo a la conveniencia de cualquiera de las partes, no es cierto, porque

un precio de ciento cincuenta dólares, para una casa grande, situada en el perímetro de una ciudad, no estamos hablando de un precio que no sea justo, que no sea apegado a la realidad, ciento cincuenta dólares por un plazo de diez años, estamos hablando de un precio total pactado de dieciocho mil dólares, pagaderos por medio de ciento veinte cánones mensuales de ciento cincuenta dólares cada uno; ese es el punto de la discusión, ahora ¿Cuáles son los elementos fácticos que se demandaron y que se probaron? Ante tal circunstancia de omisión notarial no había oportunidad otra de poder traer testigos si ya se había establecido que únicamente estuvieron presentes las partes que firmaban el contrato, las partes materiales suscriptoras del contrato de arrendamiento y estaba presente la notario, porque se va a exigir traer otras personas, como decir testigos adicionales a las partes, necesariamente honorables magistrados tenían que ser las partes intervinientes y gracias a que de acuerdo al Art. 344 del Código Procesal Civil y Mercantil, hoy es permitido o permisible que se presente la declaración de propia parte que también es un medio de prueba que se va a inmediar y a valorar por parte de un juzgador, se presentó la declaración de sus representados, de doña Virginia y de don Felipe Antonio C., y ambos tal como la ley lo exige que tienen que declarar por separado sin comunicación, sin oírse lo que se va a declarar, fueron presentados a declarar como propia parte y de ello se obtiene que los señores fueron contestes y unánimes, ellos establecieron de viva voz que sí en efecto hubo un precio pactado, que hubo un canon pactado a pagar mensualmente, los señores manifestaron toda

la terminología del contrato, se ubican en lugar, tiempo, en fecha de celebración del contrato y que el mismo fue celebrado ante los oficios notariales de la Licenciada Karla María Flores, en la ciudad de La Unión, y el hecho de que ellos hayan buscado a la notario, no quiere decir que el actuar de un notario sea a conveniencia de quien lo busca, no obstante podría ser buscada porque sea un notario de su confianza, pero no certifica, no da certeza de que las actuaciones notariales vayan a ser correctas, en ese sentido a la hora de que don Felipe y doña Virginia, declararon y que fue sometido a contrainterrogatorio de su colega, los señores se mantienen con la misma literalidad del contrato, lo único que aducen es que sí efectivamente si se pactó el precio, sí se pactaron cánones, hay algunos aspectos colaterales, como por ejemplo dicen los señores “como nosotros no estamos viniendo a cada momento a El Salvador”; sus representados residen en Estados Unidos, y “cada vez que vengamos, cada seis meses nos van a tener el dinero y nos lo dan cuando lleguemos a El Salvador”; ellos preguntaban y decían “vamos a ir a El Salvador tal fecha, ya nos tienen el dinero, si decían las personas”; y ya estando acá no tenemos el dinero y eso es una parte que toca el señor Juez, que dice que no le merece credibilidad sus testigos, porque dice que eso es contradictorio de parte de sus clientes, declarantes de partes, que dice que cuando están en Estados Unidos, dicen que sí que ya les ofrecieron el dinero y que lo van a tener y que cuando vienen aquí no lo tienen, eso no es una falencia, no es un error de parte de los testigos, es un hecho que sí se puede dar, que cuando le llaman les digan “si ya les tenemos el pago” y cuando vienen acá no les tienen nada, además como iba a ser acumulado ese dinero, no les tenían nada; pero en ese sentido señores magistrados sí se probó y estamos completamente seguros y convencidos que ese punto sí fue acreditado, otra cosa que llama la atención, se ha señalado por la parte demandada para considerar que esto es un comodato, el hecho de que sus representados, mantenían una relación de confianza, pero esa relación lo deducen ellos, porque uno de los demandados el señor Cayetano, es sobrino de doña Virginia, y eso los hace pensar a

ellos que esa relación de confianza, les dijo que gratuitamente se los iba a dar, también el hecho de que la señora haya estado enviando dinero para hacer mejoras a la casa, si es su propiedad tiene derecho de mejorar ese inmueble, y por lo tanto ellos le enviaban los montos de gastos y ella se los mandaba, y esa parte es la que dicen que genera confianza y que por esa razón es que se trata de un comodato, algo importante que citó el colega textualmente en este caso y es el hecho de que el señor don Felipe C., dice que el contrato se firma en diciembre de dos mil siete, y que en enero viene el señor en el dos mil ocho y que se da cuenta que en el contrato hacía falta el precio y la forma de pago, él lo dijo, es cierto, en la audiencia, pero es el único punto de equivocación del señor, honorables magistrados, ¿cómo fue posible que nosotros pudiéramos tener el contrato? nunca lo tuvimos, porque también fue un hecho probado y aceptado por las dos partes, tanto por el contrainterrogatorio de los demandados, que el contrato lo leyeron rápido y que la notario se retiró rápido, y no les entregó el contrato a sus clientes, el contrato se lo entregaron a ellos, sino verifiquemos entre las pruebas presentadas por la parte demandada, se señala que el contrato lo presentan ellos, ellos nunca se lo exhibieron a sus clientes, en diez años que ya han pasado, porque ese contrato vence hoy en diciembre de dos mil diecisiete, nunca lo presentaron y esto es mucho más creíble que lo que pudo haberse equivocado el señor, nunca promovieron una acción de carácter legal ¿y cómo puedo probar esa circunstancia? porque esta parte demandante previo a la promoción de este proceso, en base al Art. 255 y siguientes del CPCM, promovimos diligencias de exhibición de documentos, diligencias preliminares para preparar este proceso y fue así como en la diligencia preliminar de exhibición presentaron el contrato, sino nosotros ¿cómo hubiéramos tenido la oportunidad procesal? la base, el documento legal para poder iniciar la acción, no la tuvimos antes, por lo tanto eso corrobora que sus clientes nunca tuvieron acceso a ese documento, independientemente de que haya sido hecha por una notario que buscaron ellos, otro problema del contrato es que nosotros sostenemos que es

un contrato de arrendamiento, porque veamos lo que dice el documento, dice que se llamarán los primeros “los arrendantes” señora dona Virginia y el esposo será el arrendante, y los otros el señor Cayetano y doña Gladys Z., serán los arrendatarios, se señala cual es el destino, para vivienda, se señala el plazo, prohibiciones, que son propias de los contratos como por ejemplo que no van a introducir objetos prohibidos, lo único que sí se omitió el precio, pero a falta de eso hemos probado fehacientemente que sí es un contrato porque ellos lo dijeron de arrendamiento, porque ellos mencionaron el precio y la forma en que se iba a pagar ese precio. El señor juez cuando valora la prueba y señala su argumento en donde fundamenta la sentencia hace suposiciones y eso llama la atención a esta representación, que un juez venga hacer suposiciones sobre las bases de lo que ha inmediato y dice en una parte el señor juez “lo que sucede es que a veces los notarios, ya tienen pre elaborados los contratos de arrendamientos y sólo los llenan” otra suposición del señor juez “lo que pasa es que en nuestro medio no es común hacer contrato de comodato”; ¿y cual es lo extraordinario para poder no hacer un comodato? si eso es fácil, pero el señor juez entra a valorar de esa forma, y dice que lo que pasa es que no es muy común que se hagan contratos de comodatos y a lo mejor lo que hizo fue llenar el formato de un contrato de arrendamiento y quitarle el precio para que se presuma que es un comodato, no es así la situación, de tal manera que rebatimos esa situación porque los señores Cayetano y Ana Gladys, en lo único que se han mantenido es en sostener que eran cuidanderos de la casa, los testigos que señalan que son personas ajenas al conflicto pero que de alguna manera tienen conocimiento del hecho, manifiestan que les consta que en algunas reuniones de la ADESCO llegaban y se presentaban en representación de los demandados y que eso basta para tener por acreditadas esas circunstancias, que la acompañaban al banco para hacer los cambios de las remesas que enviaba doña Virginia, para la construcción, en eso se basa la relación de confianza existente, que los iban a traer al aeropuerto, que le cuidaban a un señor enfermo, pero eso no los exime del pago,

cualquier familiar puede ser y se tiene el derecho de cobrar, esa circunstancia es la que ha sido no valorada y si se valora lo del término confianza, ese término no ha quedado plenamente establecido en esa argumentación. En esto se centra la circunstancia que ha alegado el abogado representante de los demandados; el Art. 1703 del Código Civil., establece que el arrendamiento es un contrato de dos partes que se obligan recíprocamente y que debe de haber un precio a pagar y a cambio, conceder el goce de una cosa, ejecutar obra o prestar un servicio y la otra a pagar; esto perfectamente está en armonía con el Art. 1730 del Código Civil, que dice: El arrendatario es obligado al pago del precio o renta, y también el Art. 1732 del Código Civil, dice que el pago del precio o renta se hará en los periodos estipulados y a falta de estipulación conforme a la costumbre del país y no habiendo estipulación y costumbre se fijan según las reglas que siguen: la renta de los predios urbanos se pagarán por meses y los predios rústicos por año; estamos hablando que este se trata de un predio urbano, por lo tanto el pago tendría que haber sido por meses tal como lo han corroborado sus representados; además en la parte de la prueba de las obligaciones en el Art. 1579 del Código Civil, dice que no se admitirá prueba de testigos respecto de una obligación que haya debido consignarse por escrito, también dice que deben constar por escrito los actos y contratos que contiene la entrega o promesa de una cosa que valga más de doscientos colones; en este punto el Art. 1582 del Código Civil, dice que se exceptúan lo dispuesto en los tres artículos precedentes en los casos que haya un principio de prueba por escrito, es decir un acto escrito del demandado o de sus representantes que hagan verosímil el hecho litigioso, que es el artículo más atinado a este caso, porque tenemos un principio de prueba por escrito inequívoco que señala que es un contrato de arrendamiento, si cuando declararon estas personas se les preguntó ¿Señor usted reconoce esta firma? Sí, ¿reconoce el contenido del contrato? Sí, ¿este es el contrato que firmaron? Sí. El mismo abogado lo acaba de decir que oyeron cuando les leyeron el contrato ¿y como no les va a llamar la atención si dice que era un

contrato de arrendamiento? no decía a título gratuito, por lo tanto era aceptable, era pertinente que se me admitiera como declaración de propia parte, no podían haber testigos, o personas ajenas, al momento de firmar el contrato, entonces ellos hacen esta excepción, tenemos por una parte un principio de prueba por escrito, pero yo suplo esa omisión notarial a través de la declaración de propia parte, que fue extremadamente buena, en términos comunes fue apegada al contrato, o sea no se dispara de lo que el contrato había establecido, por lo tanto el art. 1582 del Código Civil, lleva a la credibilidad a la circunstancia de que la prueba debe de merecer fe al haber sido controvertida frente a los otros medios o elementos de prueba, finalmente esta representación hizo referencia al Art.1431 del Código Civil, habla de que conocida claramente la intención de los contratantes debe de estarse más a ello que a lo literal de las palabras y el Art. 1432 del Código Civil, cuando habla que por generales que sean los términos de un contrato sólo se aplicará a la materia sobre lo que se ha contratado y finalmente el Art. 1434 del Código Civil, que dice que en aquellos casos en que no pareciere voluntad contraria deberá estarse a la interpretación que mejor cuadre con la naturaleza del contrato; ¿Qué es lo que mejor cuadra con la naturaleza del contrato? Lo que mejor cuadra es un arrendamiento, no un comodato. Y finalmente hizo réplica en cuanto a la aplicación del Art. 1315 del Código Civil, de que habló el colega y dice: “son de la esencia de un contrato aquellas cosas sin las cuales no produce efecto alguno o degenera en un contrato diferente, aquí se habla de los elementos esenciales de un contrato, pero no por el hecho de que le haya hecho falta un elemento como es el precio podamos decir que venimos a caer en el comodato, porque sí se probó en juicio, en proceso de que efectivamente hubo precio, hubo pacto de precio, cosa diferente hubiese sido que no se hubieran presentado las partes para que lo manifestaran de viva voz, o que ellos se hayan contradicho o se hayan equivocado en la declaración; pero sí se ha establecido que es un contrato de arrendamiento y así debe de considerarse, y finalizo con el punto de que se habla de que ha

habido una fundamentación del señor Juez A quo, no es cierto, si se dan cuenta en la parte del fundamento que le pone el epígrafe “fundamento jurídico”, lo que hace es señalar los Arts. 4 y 5 de la Ley de Inquilinato y el Art. 1315 del Código Civil, que dice que la falta de un elemento degenera en otro contrato, es lo único que el juez dice relacionar para fundamentar su sentencia, la cual considero que no está apegada a derecho y por lo tanto solicito que sean revisados los medios de pruebas, las alegaciones iniciales de las partes y con ello se concluya que sí existe un contrato de arrendamiento, el cual debe darse primeramente por terminado, se ordene la desocupación inmediata del inmueble, se condene el pago de la cantidad que se demandó es decir **DIECISÉIS MIL OCHOCIENTOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.**””””

4. FUNDAMENTOS DE DERECHO.

4. 1. Habiéndose expresado en la audiencia que se dictará la sentencia dentro del término de ley, se procede a ello, por lo que se relacionan en ésta los fundamentos fácticos y jurídicos del fallo, los cuales son los siguientes:

ANTECEDENTES. FUNDAMENTOS FACTICOS

Se ha examinado el escrito que contiene el recurso, demanda, contestación, pruebas, la audiencia, lo que se mencionó en la audiencia celebrada en esta instancia; y en el recurso dice que se observen y analicen los hechos probados, la valoración de la prueba y el derecho aplicado, son las tres cosas en que fundamenta el apelante el recurso. Después de hacer todo el análisis en el expediente sobre todo de la prueba porque es el centro de todas las demás alegaciones, es la valoración de prueba la que nos lleva a determinar que hechos se van a tener como probados y en base a esa prueba se determina qué derecho se va a aplicar, examinamos bien ese contrato de arrendamiento y todas las cláusulas de un arrendamiento las tiene este contrato, salvo la cláusula del pago, el juez de primera instancia sostuvo y llegó a la teoría de la parte demandada en que sí

es un elemento esencial del contrato podría degenerar en otro contrato, también examinamos parte de la doctrina y la naturaleza del contrato, es un contrato consensual, puede hacerse verbalmente, no necesariamente tiene que existir por escrito y analizamos las circunstancias, si parte está por escrito y parte no, no pierde la naturaleza de consensual el contrato y por eso es que el legislador establece en el artículo 1332 del Código Civil, que a falta de estipulación de la cláusula de pago, se aplicarán las costumbres del país y también en un contrato consensual se prueba con testigos cualquier otra circunstancia que rodea al mismo, y al aplicar las reglas de interpretación de los contratos de acuerdo a las cláusulas mismas que contiene, se va a considerar su interpretación de acuerdo al sentido mismo o la intención que las partes querían desde el inicio, ambas partes reconocen que han firmado un contrato de arrendamiento, ambas han aceptado que han firmado y de lo único que no se encuentra con claridad es la cláusula de pago, ni tampoco en el contrato se dice que a pesar de ser un arrendamiento no habrá pago, no dice si habrá o no habrá, en caso que hubieren dicho “no habrá pago”, pudiera talvez degenerar en un contrato de comodato, siendo que pues, se permite el uso de algo, que puede ser un bien mueble o inmueble gratuitamente, la naturaleza de contrato de comodato no es semejante a la del contrato de arrendamiento, ese es un contrato real tiene que hacerse entrega de la cosa para que se perfeccione, este es un contrato consensual para que se perfeccione no necesita de que se haga por escrito, también examinamos la Ley de Inquilinato, que establece que cuando se trata de locales todo arrendamiento o subarrendamiento que esta ley regule debe de hacerse por escrito, pero a falta de que se haga por escrito no quiere decir de que por eso no existe el contrato, sí existe, nada más que al propietario del inmueble que se está arrendando debe de pagar el cincuenta por ciento como multa equivalente al cincuenta por ciento del arrendamiento, de las cuotas del canon; según el art. 5 de la Ley de Inquilinato tampoco esta ley exige que para que se perfeccione se haga por escrito, establecidos estos parámetros, lo que no consta por escrito en

este contrato no quiere decir entonces que no exista, y no quiere decir entonces que por eso va a degenerar en otro contrato, dado la naturaleza consensual que tiene el mismo, y entonces si la ley, el Código Civil, está estableciendo que se puede hacer por la costumbre, se puede probar con testigos y cuando se trata de predios urbanos se pagará por meses, este es un predio urbano localizado en la Colonia [...], y si lo hacemos por la costumbre, ha sido de costumbre en el área notarial que cuando se establecía el precio de un inmueble, se determinaba la renta anual, siempre se anotaba en la escritura la renta anual, consta en el contrato de compraventa del inmueble arrendado que el precio de venta es por treinta y cinco mil dólares; entonces la renta anual es de dos mil novecientos dieciséis dólares con sesenta y seis centavos, la renta mensual es de doscientos cuarenta y tres dólares con cinco centavos, esa es la costumbre, que ya después no hubo necesidad de hacerla constar porque en el registro ya no se exigía esto, pero es una costumbre conocida por todos los abogados y notarios; también declararon como testigos los propietarios del inmueble, el señor Felipe Antonio C. y la señora Virginia del Rosario C. D. C., y entonces entramos a la valoración de la prueba, para esto hay que aplicar la sana crítica, el juez no le dio mucho valor a las declaraciones de ellos, y más que todo por aquel nivel de confianza y familiaridad que había entre los dueños y los arrendatarios y se les llama así porque hay un contrato de arrendamiento, y ese nivel de confianza puede llevar a pensar de que se hizo un contrato de arrendamiento que parece comodato y porque ese nivel de confianza, llevó a que se mandaran o se recibieran remesas acá en El Salvador procedente de USA, lo que reflejo que, la intención era que no pagaran; en cambio en las declaraciones del señor Felipe dice que la renta es por ciento cincuenta dólares mensuales y de eso pagó una cuota, si complementamos esto con el contrato tiene sentido; entonces complementado el contrato con esto que se dice en la declaración; sí hubo un primer pago de la cuota de ciento cincuenta dólares, don Felipe está admitiendo que sí le pagaron ciento cincuenta dólares y le está atribuyendo a los arrendatarios

que sí pagaron una de las cuotas; es lógico que entre familia haya un nivel de confianza y en base a eso no se estableció una cuota de doscientos cuarenta y tres dólares, sino una de ciento cincuenta dólares porque son parientes, tiene lógica en relación con los niveles de amistad y de buen entendimiento, y tiene lógica que si ellos estaban viviendo ahí, eran los adecuados para realizar las obras de construcción, pero que el hecho de que hubiese un grado de confianza y se les encomendara de forma oficiosa que realizaran obras de construcción, también podía haber la posibilidad de que se les eximiera de lo acordado en el pago del canon; cuando hablamos de sana crítica estamos hablando de un método de valoración de la prueba y un método que pone límites al poder discrecional jurisdiccional que tiene el juzgador para decidir algo, para valorar la prueba, nosotros como Cámara también tenemos ese poder discrecional jurisdiccional, para decidir, para valorar; al juez de primera instancia le convenció esa teoría del comodato, a nosotros no nos ha convencido esa teoría porque habiendo un documento en el que consta este contrato de arrendamiento, que pudiera faltarle una de las cláusulas, que por eso va a degenerar en otro contrato, no nos cabe la posibilidad de que eso sea así dado la naturaleza misma del contrato por ser consensual el arrendamiento distinto es en el contrato de compraventa, el precio es esencial porque dentro de los elementos comunes está el objeto, la causa, el consentimiento, la voluntad; pero dentro de los especiales está el precio sino hay precio puede haber permuta o donación u otra cosa, podría degenerar en otro contrato, en este caso no cabe la posibilidad por la naturaleza misma del contrato, y en la hipoteca a manera de ejemplo es elemento esencial especial que se haga en escritura pública, que se inscriba en el registro; sino, no existe la hipoteca, son elementos esenciales especiales, eso para poner ejemplos, por eso es que no nos convence la teoría del comodato porque el contrato mismo tiene el noventa y cinco por ciento de las cláusulas para hacer un arrendamiento, el hecho de que falte una por ser un contrato consensual, esto se suple con otras pruebas, y la prueba de que son parientes, que había grado de

confianza, que había remisión de remesas tampoco es una prueba que convence para sostener la teoría del comodato.

CONCLUSION.

Por lo ante expuesto, se tendrá por estimada la pretensión planteada por la parte apelante en su recurso de apelación, se revocará la sentencia venida en apelación, se tendrá por terminado el contrato de arrendamiento, y se ordenará la desocupación del inmueble arrendado; asimismo se condenará a los demandados al pago de los cánones de arrendamiento adeudados y no habrá especial condena en costas procesales en esta instancia, por no haberse discutido y pedido.

FALLO:

Por tanto, en vista de las consideraciones hechas y de conformidad a las disposiciones legales anteriormente citadas y los Arts. 29, 206, 212,215, 216, 217, 219, 275 508, y 514 y siguientes del Código Procesal Civil y Mercantil, a nombre de la República de El Salvador,

FALLAMOS:

A) ESTIMASE la pretensión plateada en el recurso de apelación, interpuesto por el Licenciado **OSCAR ARMANDO COLOCHO PALACIOS**, como apoderado general judicial y especial de los señores **FELIPE ANTONIO C. y VIRGINIA DEL ROSARIO C. D. C.**, presentado a las doce horas y treinta minutos del día treinta de agosto del año dos mil diecisiete.

B) REVOCASE, en todas sus partes, la sentencia venida en apelación, dictada por el señor Juez Segundo de lo Civil y Mercantil de esta ciudad, a las ocho horas con cinco minutos del día dieciocho de agosto del año dos mil diecisiete.

TIÉNESE POR TERMINADO EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, celebrado entre los señores **FELIPE ANTONIO C. y VIRGINIA DEL ROSARIO C. D. C.**, a favor de los señores **CAYETANO C.**, conocido por **CAYETANO C. A.**, y **ANA GLADIS Z.**,

en la ciudad de La Unión, el día veintiséis de diciembre del año dos mil siete, autenticado ante los oficios de la Notario **KARLA MARIA FLORES**.

C) ORDENASE LA DESOCUPACION del inmueble dado en arrendamiento, situado en la Colonia [...], Pasaje [...], casa número [...], de esta ciudad y departamento.

D) CONDENASE a los señores **CAYETANO C.**, conocido por **CAYETANO C. A.**, y **ANA G. Z.**, a pagar la cantidad de **Diecisiete mil Cuatrocientos Dolares de los Estados Unidos de America**, valor de los cánones de arrendamiento adeudados hasta el día veintiséis de septiembre del año dos mil diecisiete; y considerándose que se pagó un mes de arrendamiento, o sea la cantidad de **CIENTO CINCUENTA DOLARES**; también porque no se incluyen los tres meses restantes del plazo del contrato, es decir **CUATROCIENTOS CINCUENTA DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA**, esto en caso que fuese desocupado de inmediato el inmueble; pero en caso contrario se le sumarán los cánones de arrendamiento hasta su completa desocupación, sin que signifique prórroga del plazo del contrato, por lo que al quedar firme esta sentencia podrá procederse a la ejecución forzosa.

E) No hay especial condena en costas procesales de esta instancia por no haberse discutido y pedido; y,

F) Devuélvanse oportunamente los autos originales al tribunal de su procedencia, con la certificación respectiva,

NOTIFIQUESE.

Tal como lo pidió en el escrito de fs. 28 de este incidente, el apelado Licenciado **JAIME OVIDIO BURUCA MIRANDA**, notifíquesele esta sentencia en la dirección indicada o por del medio técnico señalado para recibir notificaciones.

PRONUNCIADA POR LOS SEÑORES MAGISTRADOS QUE LA SUSCRIBEN.-

5.6 DERECHOS DE AUTOR

La información contenida en este documento puede ser reproducida total o parcialmente, informando previa y expresamente al titular del derecho de autor y mencionando los créditos y las fuentes de origen respectivas ("Contrato de Arrendamiento de Inmueble"). Así mismo se enviará un ejemplar a la Unidad Bibliotecaria de la Universidad de El Salvador (FMO), otro a la biblioteca del Departamento de Jurisprudencia y Ciencias Sociales de la Universidad de El Salvador (FMO) y un ejemplar al titular de esta obra

~Elio Josué Portillo Hernández, 2024