



UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE ASUNCIÓN
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS, POLÍTICAS Y
SOCIALES
MAESTRÍA EN CIENCIAS JURÍDICAS

TÍTULO:

ANÁLISIS DEL JUICIO DE DESALOJO EN LOS CASOS DE
INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO DE LOCACIÓN

Autor
Christian D. Lomaquis Paez

Asunción, Paraguay
2021

Autor
Christian D. Lomaquis Paez

**ANÁLISIS DE JUICIO DE DESALOJO EN LOS CASOS DE INCUMPLIMIENTO DE
CONTRATO DE LOCACIÓN**

**Tesis presentada a la Universidad Autónoma de Asunción como requisito para
la obtención del Título de Magister en Ciencias Jurídicas.**

Orientador: Prof. Dr.: RAMON SIXTO MORA

Asunción, Paraguay
2021

Autor (2020). Procedimiento de desalojo en los casos de incumplimiento de contrato de locación.

-

Prof. Dr. RAMON SIXTO MORA

Tesis de Maestría en Ciencias Jurídicas – UAA – 2020.

Autor
Christian D. Lomaquis Paez

**ANÁLISIS DE JUICIO DE DESALOJO EN LOS CASOS DE INCUMPLIMIENTO DE
CONTRATO DE LOCACIÓN**

Esta Tesis fue avalada y aprobada para la obtención del Título de Magister en Ciencias Jurídicas por la Universidad Autónoma de Asunción.

Aprobada por el Comité Examinador en Asunción, Paraguay, el
_____de_____de 2021

Miembros

Profesor Doctor: _____

Profesor Doctor: _____

Profesor Doctor: _____

Calificación: _____

AGRADECIMIENTOS

Son muchas las personas que han contribuido a la elaboración del presente trabajo de investigación entre ellas mi SEÑORA MADRE MARIA EUGENIA PAEZ FLOREZ, por siempre demostrar con actos sus incondicional apoyo y amor, por ser la mujer que me motiva cada día a buscar la excelencia como persona, como hijo y como profesional.

A mis HERMANOS MARIA EUGENIA LOMAQUIS PAEZ, ESTEBAN NICOLAS LOMAQUIS PAEZ, LIZ MARIELA LOMAQUIS PAEZ con quienes siempre cuento en los momentos difíciles.

A MI TIO EDGAR MACHUCA GAUTO, quien siempre creyó en mí y con quien de manera incondicional siempre cuento y el también cuenta conmigo.

A mi tutor el PROFESOR DOCTOR RAMON SIXTO MORA por su motivación constante y tiempo, que le doy un valor incalculable y le agradezco de manera infinita.

A estas personas mencionadas les dedico este trabajo y espero que en alguna medida cumpla con mi intención de que se sientan orgullosos de mí, porque yo me siento orgulloso de tenerlos a todos y a cada uno siempre presentes en mi mente y mi corazón.

RESUMEN

La presente investigación trata de Procedimiento de desalojo en los casos de incumplimiento de contrato de locación, para ello se procedió a exponer los principios normativos que afectan al proceso de desalojo, a describir el criterio en la doctrina referente al derecho de propiedad, la posesión, el ocupante precario y desalojo entre otros aspectos importantes para el tema.

Se verificó la legislación vigente respecto del proceso de desalojo en el Paraguay y se analizó el proceso de desalojo que pueda implementarse en el Paraguay. En cuanto a la metodología, trata de un estudio no experimental, de tipo descriptivo, con un enfoque cualitativo, a través del estudio documental de fuentes primarias y secundarias.

Palabras Clave: **PROCESO DE DESALOJO.**

ABSTRACT

This investigation deals with the eviction procedure in cases of non-compliance with the lease contract, for which the normative principles that affect the eviction process were exposed, to describe the criteria in the doctrine regarding the right to property, possession, the precarious occupant and eviction among other important aspects for the subject; The current legislation regarding the eviction process in Paraguay was verified and the eviction process that can be implemented in Paraguay of the eviction process applicable in Paraguay was analyzed. Regarding the methodology, it is a non-experimental, descriptive study, with a qualitative approach, through the documentary study of primary and secondary sources.

Keywords: EVICTION PROCESS.

INDICE

| | |
|--|----|
| CONTENIDO | 8 |
| INTRODUCCION | 10 |
| PREGUNTAS DE INVESTIGACIÓN..... | 12 |
| OBJETIVOS: | 13 |
| JUSTIFICACIÓN | 13 |
| CAPÍTULO I: MARCO TEÓRICO | 15 |
| I.1. Derecho de Propiedad..... | 15 |
| I.1.1. Concepto..... | 15 |
| I.1.2. Naturaleza Jurídica..... | 21 |
| I.2. El Derecho de Posesión | 23 |
| I.2.1 Naturaleza Jurídica..... | 25 |
| I.2.2 La posesión..... | 28 |
| I.3. Posesión originaria y derivada..... | 34 |
| I.3.2 Posesión ilegítima | 35 |
| I.3.3 Posesión y Dominio | 38 |
| I.4. Ocupante precario..... | 40 |
| I.5. Contrato de locación..... | 43 |
| I.5 El Desahucio..... | 45 |
| I.6 El Desalojo | 46 |
| 1.6.1 Naturaleza Jurídica | 50 |
| I.6.2 En países de la región | 52 |
| I.6.3 En Paraguay | 59 |

| | |
|---|----|
| CAPÍTULO II. MARCO METODOLOGICO | 65 |
| II.1 Diseño de la Investigación | 65 |
| II.2 Tipo de Investigación | 65 |
| II.3 Enfoque de Investigación | 65 |
| II.4 Descripción de los Instrumentos de Investigación..... | 66 |
| II.5 Procedimiento de Aplicación de Instrumentos..... | 66 |
| CAPÍTULO III: ANÁLISIS Y DISCUSIÓN..... | 68 |
| III.1. .Exponer los principios normativos que afectan al proceso de desalojo | 68 |
| III.2. .Describir el criterio en la doctrina | 69 |
| III.3. Verificar la normativa vigente. | 70 |
| III.4. .ANÁLISIS de juicios de desalojo aplicable en Paraguay | 71 |
| CONCLUSIÓN | 78 |
| BIBLIOGRAFÍA | 80 |

INTRODUCCIÓN

El Código Procesal Civil paraguayo otorga al locador propietario de un inmueble procedimientos judiciales para defender su propiedad en los casos en que el locatario no quiera abandonarla. Se trata de un juicio especial de desalojo, con plazos cortos en comparación con los plazos de un juicio ordinario, sin embargo, existen dos motivos específicos por los cuales estos procedimientos jurídicos no representan una solución determinante, para la problemática de la ocupación precaria y su consecuente desalojo, ellas son, por un lado, el excesivo formalismo del juicio ya que el mismo permite iguales reglas tanto para el demandante como para el demandado, habiendo el primero demostrado sus derechos fundadamente lo que genera una suerte de injusticia al dar al demandado facultades excesivas de defensa, con esto no se quiere privar al mismo de su derecho a la defensa sino que se trata de un derecho fácil de comprobar y al hacerlo con los requisitos fundamentales, no debería bastar nada más, y; el segundo motivo es la situación de la justicia paraguaya la cual se halla sobrecargada de trabajo lo que genera mucha morosidad privando al propietario de sus derechos de uso y disposición de su propiedad.

Por todo lo expuesto sucintamente, este trabajo investigativo pretende a través de análisis de legislación comparada pertinentes, proponer una solución a dicha problemática revisando normativas que fueron usadas de referencia y que se puede tomarse como base para la aplicación en nuestro país previa modificación de la normativa vigente.

PROBLEMA DE INVESTIGACIÓN

El Código Civil paraguayo establece en su art. 1911 que el que poseyere como locatario es poseedor de la cosa y también lo es la persona de quien proviene su derecho u obligación. Quien posee a título de propietario, tiene la posesión originaria, los demás, en este caso el locatario, tiene una posesión derivada que no anula a la que da origen¹.

Igualmente, la ley faculta al propietario a disponer de su bien -inmueble- dentro de los límites y con la observancia establecida en el Código, la de repeler la usurpación del mismo y recuperarlo del poder de quien lo posea injustamente. El propietario puede ejecutar todos los actos jurídicos de los cuales es el bien susceptible: arrendarlo, enajenarlo a título oneroso o gratuito, incluso gravarlo con servidumbres e hipotecas. (Art. 1954)

Dentro del ejercicio de sus derechos como propietario, la ley le concede la facultad de defender su inmueble contra la usurpación injusta a través de la acción de desalojo. El carácter del juicio de desalojo, en la legislación nacional prevé un procedimiento especial, lo que implica el sometimiento a trámites específicos con plazos menores a los del proceso ordinario, simplificando sus formas y dando mayor celeridad al mismo. Esto es así debido a la necesidad del dictamiento de una resolución definitiva en el tiempo más breve posible y que, si así fuera el caso, se le restituya en el uso y goce de la propiedad, a quien derecho tiene para ello. Este es el objetivo principal del procedimiento especial.

Sin embargo, a pesar de que se haya establecido trámites simplificados, surge igualmente la problemática de que el procedimiento tiene una duración igual a la de los juicios ordinarios,

1 Código Civil Paraguayo. Art. 1911.- El que poseyere como usufructuario, acreedor prendario, locatario, depositario o por otro título análogo en cuya virtud tenga derecho u obligación a poseer temporalmente una cosa, es poseedor de ésta, y también lo es la persona de quien proviene su derecho u obligación. El primero es poseedor inmediato; el segundo mediato. Quien posee a título de propietario, tiene la posesión originaria. Los otros tienen una posesión derivada que no anula a la que le da origen.

con lo cual, se desvirtúa la posibilidad de que el justiciable tenga una justicia rápida; y con ello, se vulnera el derecho a la propiedad privada establecido constitucionalmente².

Tal es la situación que se presenta con los locatarios o inquilinos con contratos vencidos y/o morosos que, aunque se encuentren en mora y/o incumpliendo el contrato celebrado a tal efecto, tienen el derecho a presentarse en juicio para ejercer su defensa, privando al propietario por el tiempo que dure el juicio al uso y disposición de su bien inmueble.

De ahí que se plantea, la necesidad de un procedimiento especial para los casos de locatarios con contratos vencidos y/o morosos, que no tengan intenciones de desalojar la propiedad aun después de haberseles notificado por la vía correspondiente de dicha disposición del propietario a causa del incumplimiento de lo acordado en contrato por ambos. A tal efecto se requiere de un proceder excepcional, con plazos y ejecución mucho más sumarios luego de haber acreditado con documentos pertinentes las condiciones de propietario locador y locatario moroso demostrado con contrato debidamente elaborado.

PREGUNTAS DE INVESTIGACIÓN

Genérica:

- ¿Cuál es el procedimiento de desalojo en los casos de incumplimiento de contrato de locación en la República del Paraguay?

2 Constitución Nacional. Artículo 109 - DE LA PROPIEDAD PRIVADA. Se garantiza la propiedad privada, cuyo contenido y límites serán establecidos por la ley, atendiendo a su función económica y social, a fin de hacerla accesible para todos.

La propiedad privada es inviolable.

Nadie puede ser privado de su propiedad sino en virtud de sentencia judicial, pero se admite la expropiación por causa de utilidad pública o de interés social, que será determinada en cada caso por ley. Esta garantizará el previo pago de una justa indemnización, establecida convencionalmente o por sentencia judicial, salvo los latifundios improductivos destinados a la reforma agraria, conforme con el procedimiento para las expropiaciones a establecerse por ley.

Secundarias:

- ¿Cuáles son los principios normativos rectores en el proceso de desalojo?
- ¿Cuál es el criterio de la doctrina respecto al proceso de desalojo?
- ¿Qué establece la normativa vigente respecto del proceso de desalojo en el Paraguay?
- ¿Existe referencia de proceso de desalojo aplicable en el Paraguay que agilice los juicios?

OBJETIVOS:

General:

- Analizar el procedimiento de desalojo en los casos de incumplimiento de contrato de locación en la República del Paraguay

Específicos:

- Exponer los principios normativos que afectan al proceso de desalojo.
- Describir el criterio en la doctrina.
- Verificar la normativa vigente.
- Existe referencia de proceso de desalojo aplicable en el Paraguay que agilice los juicios.

JUSTIFICACIÓN

Esta investigación responde a la necesidad de la observancia estricta de la normativa superior paraguaya “La Constitución Nacional de la República” que protege la propiedad privada
Artículo 109 - DE LA PROPIEDAD PRIVADA

Se garantiza la propiedad privada, cuyo contenido y límites serán establecidos por la ley, atendiendo a su función económica y social, a fin de hacerla accesible para todos.

La propiedad privada es inviolable.

Nadie puede ser privado de su propiedad sino en virtud de sentencia judicial, pero se admite la expropiación por causa de utilidad pública o de interés social, que será determinada en cada caso por ley. Esta garantizará el previo pago de una justa indemnización, establecida convencionalmente o por sentencia judicial, salvo los latifundios improductivos destinados a la reforma agraria, conforme con el procedimiento para las expropiaciones a establecerse por ley.

Existe respaldo procesal legal para los propietarios de inmuebles que quieran hacer valer sus derechos sobre locatarios que incumplieron con lo estipulado en el contrato celebrado entre ambos, sin embargo, esto no es rápido por lo cual pierde eficacia por la excesiva morosidad en la tramitación del juicio. El proceso reglado en el Código Procesal Civil para los juicios de desalojo prevé plazos sumarios más, debido a la recarga de trabajo en los tribunales, dichos plazos no pueden ser respetados haciendo que el proceso dure mucho más de lo previsto en la normativa.

Dicho retardo procesal genera que el propietario pierda sus derechos de uso, goce y disposición de su inmueble por el tiempo que lleve la resolución del proceso judicial que puede tomar varios años. Es por ello que se hace inminente la creación legislativa de un sistema de resolución de este tipo de conflictos de manera más directa y efectiva eliminando las consecuencias perjudiciales que acarrea el proceso actual para el propietario del inmueble.

CAPÍTULO I: MARCO TEÓRICO

I.1. Derecho de Propiedad

I.1.1. Concepto

El concepto de la propiedad privada nace con la Revolución Industrial y el advenimiento del capitalismo. Es el derecho que tienen las personas físicas y jurídicas de adquirir bienes muebles e inmuebles y de ser protegidos en el uso y goce de los mismos.

El código civil paraguayo no define el derecho de propiedad, pero sí al propietario, como aquel que tiene derecho de propiedad sobre una cosa, especialmente sobre bienes inmuebles.

Apelando a una concepción filosófica base en el derecho natural, todo hombre tiene el derecho de ocupación de la tierra en cuanto existe y requiere de una materia de explotación y de trabajo. Así, en número de ocupantes va creciendo y disminuyendo la porción a ocupar, que estará en proporción inversa a la población. Lo cual imposibilita en derecho hacer permanente, o fija, la posesión, por lo cual resulta imposible que llegue de hecho a convertirse en propiedad. Concluye al respecto que: “todo ocupante es, pues, necesariamente poseedor o usufructuario, calidad que excluye la de propietario”. (Pierre, 1983, p. 82)

Así el mismo autor, continúa diciendo: “En este concepto queda destruida la definición romana de la propiedad: derecho de usar y de abusar, inmoralidad nacida de la violencia, la más monstruosa pretensión que las leyes civiles hayan sancionado jamás. El hombre recibe el usufructo de manos de la sociedad, que es la única en poseer de un modo permanente, el individuo pasa, la sociedad nunca muere”. (Pierre, p. 83)

Otra disyuntiva existente es el de la propiedad contra la posesión. Al respecto se puede decir que la propiedad es la atribución definitiva que el ordenamiento reconoce sobre los bienes,

con la finalidad de obtener su goce y disfrute; mientras tanto, la posesión es la atribución provisional o interina, que otorga protección para esa misma finalidad, pero hasta que un tercero exhiba un título mejor.

Una de las confusiones que más se dan y se perciben en las controversias entre particulares es la que involucra a la propiedad y a la posesión, son comunes los casos en que los poseedores de predios pretenden tener sobre éstos los mismos derechos que los propietarios y les es muy difícil aceptar la limitación de sus derechos.

En el ámbito de los derechos reales, las normas y principios se construyen alrededor de la idea de propiedad o de la posesión. Esa es la base de la ordenación jurídica que regula la asignación, uso y circulación de los bienes conformantes de la riqueza material.

Para Wagener (2012) Un sistema jurídico, basado en la realidad de la naturaleza y condición humana, es un sistema de leyes sabio que sirve a la sociedad y a su propia organización y ordenamiento legales, permiten un apropiado desarrollo, tanto en el campo económico-social, como en el moral, cultural e intelectual.

Para muchos sociólogos, la prosperidad y los derechos de propiedad son conceptos absolutamente inseparables. En la actualidad, la importancia de que haya derechos de propiedad bien definidos y fuertemente protegidos cuenta con amplio reconocimiento por parte de economistas y autoridades responsables del diseño de políticas.

El derecho se ha definido como un conjunto sistemático de normas jurídicas que regulan la conducta del ser humano tendiente a un bienestar general, entendido éste como normas jurídicas de carácter obligatorio, interrelacionándose entre sí, para el logro de una convivencia pacífica y sana dentro del grupo social a que va dirigido en busca de su desarrollo integral de la persona y de la sociedad.

“El derecho procura la paz y armonía sociales, mediante el orden, la sociedad realiza los fines que le son propios, y que no son otros que la consecución del Bien Común.” (Moto, 2001, p. 4). Por lo que se puede afirmar que, uno de los aspectos más importantes es la creación de normas jurídicas justas, que den seguridad jurídica y certeza, según las necesidades de cada grupo a que va dirigida, “(...) el derecho no ha nacido en la vida humana por virtud del deseo de rendir culto u homenaje a la idea de justicia, sino para colmar un ineludible urgencia de seguridad y de certeza en la vida social (...)” (Recasens, 2002, p. 220)

Para Wagener (2012) Un sistema de propiedad privada otorga a los individuos el derecho exclusivo a usar sus recursos como ellos deseen. El dominio sobre lo propio hace que los usuarios de la propiedad tomen plena conciencia de todos los costos y beneficios de emplear sus recursos de una determinada manera. El proceso de ponderar estos costos y beneficios produce lo que los economistas denominan “resultados eficientes”, los cuales luego se manifiestan en estándares de vida más elevados para todos.

Se debe también destacar que la libertad en el ámbito de la economía reditua en la democracia más perfecta que se pueda concebir, le otorga voz y voto a cada ciudadano, pero además le da la posibilidad a cada uno de recibir aquello que vota, a diferencia de las democracias políticas donde solo se puede obtener lo que la mayoría prefiere. Cuando el gobierno interfiere en este mecanismo, inmediatamente perdemos nuestra libertad de expresión en la materia puesto que nuestro voto —llamado compra— se encuentra en blanco, su información no será transmitida y, en consecuencia, los consumidores serán acallados.

La libertad es el requisito y condición fundamental para el desenvolvimiento y desarrollo humano y, en esa condición de ser libre, es creativo, próspero y feliz. (Wagener, 2012)

Para Bastiat³ (s.f.) “La vida, la libertad y la propiedad no existen por razón de leyes hechas por el hombre. Por el contrario, el hecho es que la vida, la libertad y la propiedad existen con anterioridad a aquello que hizo a los hombres hacer leyes por primera vez”.

Por todo ello, es posible afirmar que la propiedad privada tiene su génesis en una necesidad del hombre para su desarrollo social. La autoridad debe dar seguridad y certeza en el derecho de propiedad de los individuos en el seno social, claro está, con las limitaciones que se establezcan de la misma y en consecución del bienestar general.

El origen y evolución del hombre y, por ende de la familia y la propiedad han sido objeto de estudios durante muchos siglos. Los investigadores se han apoyado en diversas conductas y formas de socialización sexual, practicadas por el hombre en el transcurso de su existencia. Las corrientes de conocimiento que mayor aceptación han tenido la sociológica y la teológica o deísta.

“La propiedad, como la familia y la organización política (polis, imperio, Estado), es una institución fundamental en la formación y evolución de la vida social y la cultura en general” (Aguilar, 2008, p. 43)

Al decir de Wagener (2012) Una sociedad que legisla desconociendo los valores innatos, perennes y esenciales del hombre no conduce a su pueblo por el camino de la estabilidad, la seguridad y la prosperidad. En cambio, una sociedad que contempla y conserva sus valores naturales inherentes al ser humano, avanza con la protección de sus propios valores y

³ Claude Frédéric Bastiat fue un economista francés, legislador y escritor que fue paladín de la propiedad privada, el libre mercado y el gobierno limitado. Quizás el principal tema subyacente de los escritos de Bastiat fue que el libre mercado era inherentemente una fuente de "armonía económica" entre los individuos, en la medida en que el gobierno estuviera restringido a la función de proteger las vidas, libertades y propiedad de los ciudadanos del robo o la agresión. Para Bastiat, la coerción gubernamental era legítima solo si servía "para garantizar la seguridad de la persona, su libertad y sus derechos de propiedad, para hacer que la justicia reine sobre todo".

permanentemente observa el progreso material y espiritual de sus habitantes, con la constante del beneficio común.

Desde un punto de vista estrictamente jurídico, la propiedad es un derecho real, que es aquel derecho subjetivo que atribuye a su titular un poder o señorío directo e inmediato sobre una cosa, que impone a todos un deber de respeto y es, consecuentemente, oponible frente a todos (erga omnes), lo que viene a diferenciarle, entre otras razones, de los derechos de crédito u obligación, que tan sólo son exigibles frente al deudor.

Al referirnos a la propiedad privada debemos tener presente, que en Roma era considerada un derecho real por excelencia que otorga a su titular un sin número de facultades, dentro de las que se destacan: el uso, goce, disfrute y la disposición, es decir, su titular puede utilizarla como mejor le parezca, pero sin afectar a terceros; al gozar obtiene satisfacción de la misma; en el disfrute puede obtener frutos y al disponer tiene la posibilidad de transmitirla por cualquier medio, compraventa, permuta, donación, otras es decir, puede enajenarla.

"Es un derecho absoluto, de contenido patrimonial, cuyas normas sustancialmente de orden público, establecen entre una persona (sujeto activo) y una cosa (objeto) una relación inmediata, que previa publicidad, obliga a la sociedad (sujeto pasivo) a abstenerse de realizar cualquier acto contrario al mismo (obligación negativa), naciendo para el caso de violación una acción real y que otorga a sus titulares las ventajas inherentes al ius perseguendi y al ius praeferendi". (Borda, s.f.)

“Es el derecho de propiedad el derecho real por excelencia, el más importante de esta clase de derechos, por ser el más extenso en cuanto a su contenido, y también porque es el derecho real originario y conceptualmente fundante de los otros derechos que autorizan a actuar

sobre las cosas, ya que todos ellos suponen la existencia previa de la propiedad para poder estructurarse.” (Morineau et al, 1998, p. 121).

El bienestar es producto y resultado del respeto a los valores de una sociedad, y en la práctica es la protección jurídica y legal a estos mismos valores jurídicos.

El bienestar, tanto personal, familiar, social como el económico están íntimamente relacionados con los derechos a la propiedad privada. Cualquier especialista en la materia estará de acuerdo con esta premisa. De ahí la importancia de proteger legalmente dichos derechos.

Según Wagener (2012) El desarrollo y prosperidad del hombre es el fruto del ejercicio de sus plenas libertades, lo cual sólo es posible dotado de un patrimonio y de la posibilidad de autodeterminación, como, asimismo, de la conducta crítica, activa y libre del hombre.

La libertad de propiedad, como cada una de las especies del género libertad, constituye uno de los atributos más importantes del hombre, que le permite satisfacer una amplísima gama de necesidades, tanto de índole material como espiritual, de carácter individual o social. Desprovisto de ese atributo por obra de la ley positiva, el hombre tendrá sumamente restringido su campo de desarrollo y creatividad, generando un grave perjuicio para la sociedad en orden a su progreso y bienestar.

En la medida que una persona tiene una cosa como propiedad se le protege su libertad como un medio de cumplir sus fines sociales en busca de un bienestar general, garantizando su segundo bien preciado que es la libertad, ya que el primero es la vida, sin embargo hay que tener presente que la persona debe cumplir con las necesidades que le señale la sociedad y ésta debe proteger el derecho de propiedad, en el desarrollo económico, en consecución de bien común.

“La propiedad es, según esto, un derecho natural del hombre sobre las cosas. Es un poder sobre las cosas, necesario para garantizar el ejercicio de la libertad.” (Aguilar, 2008, p 27).

Ese derecho natural se traduce jurídicamente en el derecho a la propiedad privada sobre los bienes de uso y producción, que es reconocida por la ley positiva como causa y objeto de la actividad laboral y productiva del hombre, encaminada a satisfacer sus necesidades individuales y las necesidades sociales de los grupos humanos en los cuales se desarrolla su existencia.

“Las garantías de propiedad son aquellas dirigidas a procurar que se respeten las facultades del propietario de usar, disfrutar y disponer de las cosas que conformen su patrimonio.” (Aguilar, 2010, p. 122).

I.1.2. Naturaleza Jurídica

Por ser un derecho real, el derecho de propiedad se encuentra regulado por el Art. 1953 del Código Civil Paraguayo: “Todo derecho real sólo puede ser creado por ley. Los contratos o disposiciones de última voluntad que tuviesen por fin constituir otros derechos reales o modificar los que este Código reconoce, valdrán como actos jurídicos constitutivos de derechos personales, si como tales pudiesen valer. Son derechos reales: el dominio y el condominio, el usufructo, el uso y la habitación, las servidumbres prediales, la prenda y la hipoteca”.

Todo derecho real puede ser creado por la ley. Se garantiza la propiedad privada cuyo contenido y límites serán establecidos en la ley. Se garantiza la propiedad privada cuyo contenido y límites serán establecidos en la ley, atendiendo a su función económica y social, a fin de hacerlo accesible para todos. La propiedad es inviolable (CN 109, CC 1953). Existe un vínculo jurídico entre la persona y la cosa.

En cuanto al concepto económico-jurídico, de la propiedad tiene sentido objetivo, acentuando la relación de pertenencia de la cosa a la persona, es también la relación jurídica en la que figura como titular el propietario, y como sujetos pasivos, obligados a reconocer sus

prerrogativas, el resto de los ciudadanos, a quienes mediante un poderoso aparato de coacción y represión se mantiene imposibilitado de interferir con el disfrute exclusivo del titular privilegio. Muchas veces se emplea el término “dominio” en lugar de “propiedad”. Entre ambos no hay diferencia de extensión o facultades, sino de puntos de vista.

El Estado tiene la responsabilidad de proteger la propiedad privada, así como la planeación y el crecimiento económico sustentado en un derecho de propiedad, como un derecho real perpetuo, haciendo participar a los sectores: público, privados y social- para el desarrollo de las actividades que son inherentes a la Nación en busca del bienestar general.

Las relaciones sociales y las diferentes transacciones que se pueden llevar a cabo, suscitan en ocasiones conflictos debido a las diferentes opiniones e intereses de las partes, por lo que “(...) Otra de las dimensiones funcionales intrínsecas que todo Derecho tiene por esencia es la resolución de los conflictos de intereses por medio de imposición inexorable.” (Recasens, 2002, p. 226).

Por lo mismo, el Código Civil Paraguayo establece cuanto sigue: “La ley garantiza al propietario el derecho pleno y exclusivo de usar, gozar y disponer de sus bienes, dentro de los límites y con la observancia de las obligaciones establecidas en este Código, conforme con la función social y económica atribuida por la Constitución Nacional al derecho de propiedad. También tiene facultad legítima de repeler la usurpación de los mismos y recuperarlos del poder de quien los posea injustamente”.

En esencia el derecho se ha de cumplir, de lo contrario el Estado a través de la autoridad tiene la potestad coercitiva para hacerlo cumplir, como una consecuencia de su falta de cumplimiento que va en detrimento de la colectividad y de sus integrantes en particular, no obstante hay que dejar claro que primordialmente se busca el cumplimiento espontáneo de las

normas jurídicas y en el supuesto de que no se cumplan, vendrá la potestad del Estado, a través de la autoridad para hacerla cumplir de manera coercitiva.

Por otra parte, es también preciso establecer las similitudes y diferencias entre propiedad y dominio. En cuanto al primero es el poder directo e inmediato sobre un objeto o bien, por la que se atribuye a su titular la capacidad de disponer del mismo, sin más limitaciones que las que imponga la ley. Es el derecho real que implica el ejercicio de las facultades jurídicas más amplias que el ordenamiento jurídico concede sobre un bien. En cuanto al dominio, es el poder absoluto que tiene alguien sobre algo. Se da sobre las cosas, por lo que en general coincide con la propiedad, de la que se puede disponer a antojo del dueño, mientras no cause perjuicios a terceros. Como equivale a la propiedad no es correcto decir que se tiene dominio sobre otras personas; sobre ellas puede ejercerse una relación de poder, pero no de derecho de propiedad, al haberse abolido la esclavitud.

I.2. El Derecho de Posesión

La Posesión es la tenencia de una cosa o el disfrute de un derecho por una persona. Posesión civil es esa misma tenencia o disfrute unidos a la intención de haber la cosa o derechos como suyos. La posesión se ejerce en las cosas o en los derechos por la misma persona que los tiene y los disfruta o por otra en su nombre.

Deriva de la voz latina “possidendi” a la vez compuesta del término “cederé” y del prefijo de fuerza “pos”, y significa sentarse, o establecerse, o estar establecido, y sirve para designar una íntima relación física entre una persona y una cosa, que otorga aquella la posibilidad de utilizar el bien con exclusividad. (Palacios Paiva, 2008)

La posesión es un simple poder de hecho; se opone a la propiedad y a los otros derechos reales, que confieren a su titular un poder de derecho. Por lo general, es el propietario de la cosa en que tiene la posesión de ella; pero puede suceder de modo diferente, un ejemplo podría ser el de alguien que encuentre un objeto en la calle, con lo cual adquirió posesión de dicho objeto.

La posesión debe distinguirse de la detentación; el detentador (arrendatario rural, inquilino, depositario), sin ser propietaria ni titular de un derecho real, tiene sobre la cosa un poder de derecho, poder que se le ha conferido por el propietario o por la ley. Mientras que el poseedor, cuando no es propietario, desconoce los derechos del dueño; el detentador (arrendatario, inquilino, depositario,), reconoce esos derechos.

Entonces se puede entender a la posesión es el poder de hecho (poder físico) que tiene una persona sobre una cosa realizando actos materiales que revelan la intención de comportarse como verdadero dueño o titular de cualquier derecho real. La posesión es la tenencia por alguna persona de una cosa bajo su poder, con intención de someterla al ejercicio de un derecho de propiedad, ya actúe por sí o por otro. No es un poder de derecho porque o nace de una situación jurídica.

La calidad jurídica de poseedor o mero tenedor, en quien tiene los bienes, materia ya sea por una promesa de compraventa, de un contrato de alquiler o de otra figura contractual, ha suscitado divergentes opiniones y criterios judiciales.

Posesión y propiedad son dos diferentes caras de una misma moneda. Las dos instituciones tienen un mismo eje: el disfrute, principalmente económico, de un bien. Sin embargo, mientras que la primera, tradicionalmente, se ha sostenido como un poder de facto o de hecho, el dominio o propiedad ha merecido la calificación de derecho real.

Entonces se puede entender que la posesión se reconoce como un mero hecho jurídico, que modifica un derecho subjetivo, la propiedad, como todo derecho real, se la reconoce dotada de dos elementos reales: un haz de poderes directos sobre un bien y una serie de vínculos obligacionales (obligaciones reales). En estas líneas hablaremos de estas dos instituciones, hoy más que nunca, colindantes.

Al decir de Ross (2005, p. 218) la posesión no ofrecería libertad o ventaja alguna a un sujeto, ni impondría ninguna restricción a otro.

La posesión se identificaría como un hecho operativo, causales o dispositivos. Hablaríamos de un hecho que, de manera directa y autónoma, modifica derechos subjetivos. Por ejemplo, podría pensarse que con la posesión se impone una condición resolutoria sobre el dominio del propietario desposeído: su propiedad se perdería si se enfrenta a la feliz usucapión del poseedor. (Hohfeld, 2001, p. 39)

I.2.1 Naturaleza Jurídica

La definición que da de la posesión el artículo 1909 revela, inequívocamente, su filiación germánica, por más que la fórmula empleada no responda exactamente al texto del código civil alemán. En efecto, según el aludido artículo: “Poseedor es quien tiene sobre una cosa el poder físico inherente al propietario, o al titular de otro derecho real que lo confiera”.

Si hiciéramos una síntesis de los grandes tipos histórico-legislativos de la posesión y ubicáramos en ellos las variantes a que han dado lugar, tendríamos que admitir que nuestra legislación milita en las filas de la concepción germánica puesto que la existencia de la posesión la condiciona, nuestro artículo, a la sola posibilidad de ejercicio del poder físico inherente al propietario. Es poseedor, quien ejerce señorío sobre una cosa.

Nuestra legislación no distingue entre detentación y posesión. Poseedor, es el que ejerce sobre la cosa el poder físico inherente al propietario sin que tenga ninguna importancia saber qué intenciones abriga. Biboloni (s.f.), en nota al artículo que define la posesión, manifiesta: “lo que es esencial para el legislador, decía el autor del Código Suizo, es la posesión misma sin otro carácter que el derivado del hecho que le da nacimiento. Lo demás no le interesa, y la intención de las partes es un asunto que sale del cuadro de la ley”.

Añadamos, para finalizar estos comentarios a la norma del artículo 1909, lo que expresa Villarejo (s.f.) “...con nuestra regla se elude el problema existente con el sistema de Savigny, de tener que sumar al “corpus”, amén de ese “animus domini”, para poder confirmar la posesión; aunque no debemos olvidar el engranaje de presunciones paralelo allanando los problemas sobre el punto. En el presente código, quien dispone sobre una cosa del poder físico inherente al propietario (a menudo incluso cuando lo representa), ha de considerarse poseedor, salvo que la ley diga lo contrario. Nuestro código lo dice, por ejemplo, en el artículo siguiente”.

Se ha expuesto una noción clara y precisa de la posesión, es claro a su vez, que para todos tropieza con dificultades prácticamente insalvables, por una diversidad de causas igualmente ya expuestas. No es menor, probablemente, la importancia de las dificultades que tienen su origen en la profunda controversia doctrinaria producida alrededor de las especies de posesión. A las ya indicadas en párrafos anteriores, hay que agregar la establecida por el artículo 1911, según el cual: “El que poseyere como usufructuario, acreedor prendario, locatario, depositario o por otro título análogo en cuya virtud tenga derecho u obligación a poseer temporalmente una cosa, es poseedor de ésta, y también lo es la persona de quien proviene su derecho u obligación. El primero es poseedor inmediato; el segundo, mediato”.

La distinción establecida por el artículo 1911 tiene su origen inequívocamente, en la tradición germánica en la cual la posesión de otro presupone una relación jurídica entre lo que se llama poseedor superior y el sub-poseedor, modalidades que se dan, cabalmente en las hipótesis previstas, por nuestro artículo: (usufructo, prenda, arrendamiento depósito, etc.). De todo ello se infiere que el poseedor mediato tiene un derecho que hacer valer contra el mediador: el de entrega de la cosa que es objeto de la relación. En la posesión inmediata, en cambio, no existe ninguna mediación.

Dividida la posesión, en las dos especies a que alude nuestro 1911, parece oportuno recordar lo ya dicho a propósito de las situaciones en las cuales la norma general, según la cual, propiedad y posesión van unidas, se rompe y se produce el antagonismo entre ambas.

De Gásperi (s.f.) en la nota al artículo 2518 de su Anteproyecto expreso: “A diferencia del servidor o del obrero que, desde el punto de vista económico no son sino Instrumentos de la posesión de su patrón, los que detienen temporariamente la cosa en razón de una obligación particular, o en virtud de un derecho propio son verdaderos poseedores y como tales, facultados a defender su posesión por los diversos medios establecidos por la ley.

El presente artículo, agrega, por el que se inviste de la calidad de poseedor al que, por limitado y provisional que sea su actual señorío sobre la cosa (poseedor mediato), lo ejerce con carácter de independencia permite u su posesión de la detentación, subordinada, caracterizada por la falta de toda iniciativa personal e independencia en la relación de hecho con la cosa, reducida así a ser un medio de realización de la posesión de otro.

Por su parte, Biboloni (s.f.), comenta: “Hemos creído conveniente acentuar en nuestra redacción, si bien a costa de una repetición de palabras, el principio del Art. 868 del Código Alemán, porque, dada la tradición que informa nuestro Código, no hemos querido dar lugar a

dudas de que tanto el titular de derecho, u obligado, es poseedor, como aquel respecto de quien existe la Posesión. Y no es este el propietario solamente. El usufructuario puede arrendar, y entonces hay tres poseedores: dos mediatos y uno inmediato”

Se puede afirmar que las posesiones mediata e inmediata no se hallan totalmente desconectadas entre si porque la posesión mediata existe por conducto de la inmediata; es esta una posesión interina, si se quiere, que tornará al titular de la mediata cuando venza el plazo estipulado Lo esencial, asegura Bibolini, es que la posesión mediata concorra con la inmediata que por su medio se ejercita.

El poseedor mediato, concluye, es el que ejerce la posesión por medio de otro el que goza de ella a través del tercero.

Considerando la naturaleza jurídica de la posesión, se la presume, siempre y cuando no empezó como detentador (Quien sin justo título ni buena fe retiene la posesión o pretende la propiedad de lo que no es suyo). El Derecho reconoce al tenedor, el poseedor y el propietario, contra todos los cuales se planta el detentador.

Si se prueba que se poseyó, se presume el tiempo intermedio.

La posesión actual no hace presumir la posesión anterior, pero si existe título se presume la posesión continua desde la fecha del título.

I.3. La posesión

La posesión tuvo su origen cuando el hombre primitivo ejerce físicamente la posesión a través de apropiación de las cosas, las somete a su dominio, mediante la recolección de frutos, la caza y la pesca con el fin de atender a sus necesidades; la posesión, es la primera manifestación de la propiedad. Aparece la posesión como una simple situación de hecho, que con el transcurso

del tiempo el derecho le confiere el carácter de institución jurídica y como talla garantiza. Posteriormente, sobre la base de la posesión, el derecho configura la propiedad como el derecho real más amplio y completo.

Para Ramírez (2004) la posesión es el derecho real que establece una relación directa e inmediata de dominación exclusiva (uso y goce, o sea aprovechamiento económico) entre una persona y un bien, con autonomía y prescindencia de la titularidad (derecho) a ella es un derecho de carácter provisional esta es la posesión de hecho aquella que carece de un título justificativo.

Se puede entonces colegir que la posesión es el poder de hecho, la propiedad es un poder de derecho, para determinar quién es el poseedor, se examina la situación de hecho, sin indagar si esa situación de hecho corresponde a una situación de derecho; es decir, si el poseedor es propietario o titular de otro derecho real⁴.

Al decir de Palacios (2004) la posesión viene hacer un derecho real consistente en un poder físico, de hecho, ejercido sobre un bien para el fin de su utilización económica, vale decir, para satisfacer una necesidad económica.

La posesión es un derecho real, es el poder físico de hecho que tiene el sujeto para ejercer el dominio sobre las cosas, de usar, gozar y disfrutar del bien de manera inmediata, y que puede

4 Éste debe entenderse, en el sentido empleado, como uso y disfrute efectivo, sin que tenga por qué estar vinculado al derecho de dominio. En este sentido, SAP Barcelona 62/2003, de 16 de enero (José María Assalit Vives), expone que la protección penal no alcanza al derecho de propiedad inmobiliaria y ni siquiera se refiere a la posesión "civil", sino a la posesión "natural" o "material" que es la que determina el señorío directo sobre la cosa y cuyo contenido es el goce y disfrute de la misma. La Audiencia hace referencia a los arts. 431 y 432 del CC. El primero consigna que la posesión se ejerce en las cosas o en los derechos, teniéndolos y disfrutándolos. El segundo de los preceptos apuntados reconoce la posesión en distinto concepto que el de dueño, en el tenedor de la cosa o derecho. En la misma línea: SAP Cádiz 108/2000, de 9 de noviembre (M^a Fernanda García Pérez); SAP Madrid 145/2004, de 20 de febrero (Jesús Fernández Entralgo); SAP Madrid 270/2007, de 12 de marzo (Fernando Fortén Cebrián); AAP Madrid 419/2006, de 20 de abril (Fernando Forten García); SAP La Rioja 97/2010, de 31 de marzo (José Luís Díaz Roldán); AAP Barcelona 315/2010, de 15 de abril (José María Assalit Vives); SAP Cádiz 36/2013, de 29 enero (Juan Carlos Campo Moreno); SAP Cáceres 298/2014, de 30 de junio (Jesús M^a Gómez Flores); SAP Barcelona 100/2014, de 14 de julio (María Magdalena Jiménez Jiménez).

ser de carácter provisional o permanente, con autonomía y que prescinde de la titularidad del bien, la propiedad.

En cuanto a su diferenciación con el derecho de propiedad, el derecho real de posesión emana del hecho, en cambio la propiedad es un poder de derecho, cuando se quiera determinar e identificara al poseedor basta establecer la situación de hecho sin requerir mayores análisis si tal circunstancia de hecho se relaciona con una situación jurídica.

El derecho real de posesión surge del hecho de la posesión lo que conlleva que el posesionario tenga título o no puede defender su posesión aún contra el propietario

El estudio de la posesión entraña el análisis de muchos otros problemas que no por ser derivados de la cuestión principal dejan de tener grande importancia. En realidad la posesión se ha hecho apreciar por si sola por el gran fin práctico que representa, el carácter de importancia que ostenta se lo ha dado el figurar al lado del más importante de todos los derechos reales o sea el de la propiedad. Es inadmisibile ya el concepto de posesión por posesión misma. Las diferencias que entre una y otra existen son contundentes, lo que una representa es una relación que tuvo su origen en un hecho, mientras que la otra nació de un derecho; la posesión constituye en uno de sus aspectos un poder físico material, por oposición a la propiedad que indica un poder jurídico legal. El propietario por último, tiene el derecho de poseer, el poseedor ejercita de hecho aquel derecho del propietario.

A continuación se desarrollan los mayores exponentes teóricos respecto de la posesión: Savigny: Elaboró la teoría subjetiva de la posesión, que plasmó en su obra "El Derecho de Posesión" que escribió a principios del siglo XIX, en la que recogió los elementos de la posesión considerados en la doctrina romana, con la única diferencia que él llamado animus o intención de poseer como propietario debía presumirse, salvo prueba en contrario. En ese sentido, sostuvo que

la posesión era la exteriorización de la propiedad y como conclusión estableció que: "a/ poseedor se le presume propietario, salvo prueba en contrario.

Savigny que indudablemente tuvo un gran mérito, por ser el primero que explicó con bastante claridad la idea romana acerca de la posesión, recogió de los glosadores aquellas excepciones de tradición simbólica, y en ellas precisamente fundó su teoría, pues vio en aquel acto la expresión misma de la idea dominante en materia de posesión.

Savigny manifiesta que el poseedor se caracteriza por una voluntad especial, distinta de la general que debe existir en todos los actos jurídicos. Es algo así como una orientación de la voluntad o de la intención en el sentido de poseer la cosa para determinados fines, a la manera como sucede con el dolo en los hechos ilícitos.

Lo mismo sucede en los actos jurídicos, los que no son solamente actos voluntarios lícitos sino que en ellos la voluntad se encamina hacia un propósito determinado, ya que tiende a producir una modificación en el estado jurídico de las personas: crear un derecho, modificarlo o extinguirlo.

“Savigny sostiene que la posesión es un poder físico que se ejerce sobre una cosa, con el ánimo de conducirse como propietario, requiere de dos elementos: el corpus elemento material y el animus elemento intencional que hace de que el sujeto se convierta de mero detentador, en poseedor”. (Palacios, 2004)

Savigny habla de dos elementos necesarios para adquirir la posesión: el Corpus y el Animus. El Corpus (elemento físico objetivo) es la posibilidad de disponer físicamente de la cosa (regalarla, venderla, prestarla, etc.) en cualquier momento (no necesita estar en contacto físico permanente con la cosa (y defenderla de acciones extrañas; dicha posibilidad debe ser querida, para así diferenciarse de la posición local.

El Animus (elemento subjetivo) consiste en que la persona que posee la cosa se sienta dueño de ella, es decir que no reconozca en otra persona un mejor derecho sobre la cosa.

Aunque no sea el dueño, mientras se comporte como tal, basta. Ej.: un ladrón, que actúa como si fuera dueño de lo que robó.

El Animus distingue la posesión de la tenencia; sin animus estamos ante un caso de tenencia.

Ihering: Ihering en su obra "El Espíritu del Derecho Romano", y luego "La Posesión" atacando ideas entonces muy admitidas y que propugnara Savigny, recogidas en el Código Napoleónico y todos los Códigos que lo siguieron, comienza por preguntarse: ¿Por qué se protege la posesión?, ¿por qué nadie formula tal pregunta para la propiedad? ¿Por qué la protección dispensada a la posesión tiene a primera vista algo de extraño y contradictorio? ¿Por qué se protege a quien se apropia de algo ilícitamente? y luego razona, que cuando una institución existe después de siglos, ningún hombre imparcial puede sustraerse a la convicción de que debe estar fundada en motivos imperiosos, y de hecho, la necesidad de la protección posesoria no ha sido nunca puesta seriamente en duda, aunque no hay acuerdo sobre sus motivos. (Rodríguez, 2014)

Ihering quien descarta el elemento intencional el "animus" solo se precisa el corpus y, existe este cuando el propietario se conduce frente a la cosa como si fuera su propietario todo el que tiene contacto con la cosa debe ser amparada por la ley, con prescindencia de su intencionalidad. (Palacios, 2004)

Ramírez (2004) sostiene que Ihering combate frontalmente la noción savigniana de entender el corpus como un puro poder factico sobre la cosa el error fundamental de Savigny consiste respecto su ilustre refutadoren que identifica la noción de la cosa con la del poder físico

sobre la cosa, sin advertir que esta última no es más que una verdad relativa y limitada, por la que llega a constreñirla, de tal suerte, que pierde al fin toda la verdad y queda reducida a ser la negación de sí misma para fundamentar este postulado nuevamente Ihiering recurre a la identificación de la posesión con la propiedad, el interés de la propiedad se opone a que se limite la noción de la posesión a la tenencia física de la cosa.

Considera que la tesis de Savigny es subjetiva, porque el Animus debe exteriorizarse (sino es imposible probar la voluntad del poseedor) y para ello se usan los actos posesorios (Ej.: edificar, demoler, cultivar, etc.). Además ¿Qué pasa si mañana el poseedor se siente tenedor?, es por esto que Ihiering considera que es una situación subjetiva, que debe ser controlada por el Estado. Para él el Corpus es comportarse con la cosa como lo haría el dueño, el vínculo exterior se relaciona al dueño con la cosa, más un mínimo de voluntad en esa relación (no es la posibilidad material de disponer de la cosa ya que a veces, el poseedor no tiene esa posibilidad física de disponer);

El Animus no es exigido (por ser subjetivo y variable, según la voluntad que tenga el poseedor) y lo cambia por la norma legal (cuya voluntad es objetiva e invariable). Solamente con tener la cosa ya se es poseedor, salvo que la ley disponga lo contrario (es decir, siempre que esté amparado en la ley). Con probar que existe el Corpus, alcanza para ser poseedor y si alguien dice que esa persona no es poseedor, debe probar que una ley lo priva de acciones posesorias (hay que recordar aquí que Ihiering se refería al derecho romano en donde las acciones posesorias eran sólo para el poseedor, no para el tenedor). (Rodríguez, 2014)

De todas formas en nuestro derecho los tenedores cuentan con interdictos y algunas acciones posesorias.

I.3.1 Posesión originaria y derivada

Posesión originaria: La posesión originaria se obtiene a través de una transmisión de derechos que realiza el propietario en favor del poseedor, mediante compraventa, donación, herencia, dación en pago, etcétera.

Posesión derivada: La posesión derivada es aquella que se transmite por arrendamiento, usufructo, depósito u otro título análogo.

El art. 1911 establece: "Quien posee a título de propietario, tiene la posesión originaria. Los otros tienen una posesión derivada que no anula a la que le da origen".

La posesión originaria es a título de dueño o propietario; la posesión derivada, es a nombre de otro. La división en posesión originaria y derivada, de nuestro Código sigue la teoría objetiva (Ihering), porque acepta que el animus dominii puede separarse del corpus; incluso lo hace imprescindible, atendiendo a que solamente con el animus dominii puede lograrse la adquisición de la propiedad de la cosa poseída, por vía de la usucapión.

El poseedor derivado al igual que el inmediato no tiene el animus rem sibi habendi (intención de tener la cosa para sí), por tanto no puede usucapir

La posesión inmediata o derivada no enerva la usucapión del poseedor mediano y originario.

El poseedor "derivado" reconoce en el poseedor originario el "animus rem sibi habendi"

El poseedor derivado lo que pretende es la defensa de su derecho de explotar la cosa poseída en función al contrato real que lo vincula a la cosa,

El poseedor originario pretende que su posesión surta efectos, entre los cuales está la usucapión.

Otra arista derivada del mismo tema trata de la posesión de buena y mal fe.

La posesión de buena fe de una cosa mueble equivale a título; su poseedor no puede verse expuesto a las consecuencias de la reivindicación, si no fuere robada o perdida;

Quien poseyere un inmueble, con justo título y buena, tiene derecho a la usucapión corta, es decir por la posesión ininterrumpida de diez años, mientras que, el que no pueda acreditar dicho extremo (la buena fe en su posesión), podrá llegar al mismo resultado sólo después de una posesión ininterrumpida de veinte años;

El poseedor de buena fe hace suyos los frutos, etc. (según se verá más adelante)

Es poseedor de buena fe el que entra en la posesión en virtud de un título suficiente para darle derecho de poseedor. También lo es el que ignora los vicios de su título que le impiden poseer con derecho.

Es poseedor de mala fe el que entra a la posesión sin título alguno para poseer; lo mismo que el que conoce los vicios de su título que le impiden poseer con derecho.

Se entiende por título la causa generadora de la posesión.

I.3.2 Posesión ilegítima

Se entiende por posesión ilegítima que es aquella que es ejercida por quien adquiere la posesión de quien no se encuentra apto legalmente para entregarla, esto es, de quien no se encuentre legitimado para transmitir tal derecho, o aquella que se accede en forma directa sin contar con la autorización del titular del derecho.

La posesión legítima y la posesión ilegítima o precaria se distinguen en razón del origen o causa de nacimiento, expresa que la legislación tienden a suprimir esta clasificación de la posesión, estimándola más doctrinaria que práctica, que la posesión es legítima cuando nace de un título legal utilizando el vocablo título en su aceptación de causa de derecho en cambio la

posesión ilegítima es la posesión sin título, es decir la posesión de hecho, o la que devino en ilegítima por invalidez o caducidad del título. (Palacios Paiva, 2008)

Puede suceder que el poseedor crea en la legitimidad de su adquisición, lo que evidenciará que está frente a un poseedor de buena fe; como el caso de quien adquiere la posesión en virtud de un contrato (arrendamiento, compraventa, comodato, etc.), de quien no tiene la titularidad del derecho o que no se encuentre facultado por éste para realizar tal contrato, pero con la particularidad de que el adquirente de la posesión desconocía tal hecho; se dice que el poseedor, en tal caso, porta un título que contiene un derecho que emana de un acto o negocio jurídico nulo o anulable o ineficaz.

La posesión ilegítima es en realidad una posesión precaria, Lama (2007) sostiene que la relación que existe entre posesión ilegítima y la posesión precaria, no es la de sinonimia, sino la de género a especie, pues la posesión ilegítima puede no ser precaria, pero la posesión precaria siempre es ilegítima. Descarto la buena y la mala fe al decir de algunos autores.

Estando en presencia de un poseedor ilegítimo, interesa establecer si tiene buena o mala fe. Lo primero supone la ignorancia o desconocimiento de su ilegitimidad. Lo segundo implica, por el contrario, el conocimiento pleno y cabal de su posesión injusta. La buena fe es, en consecuencia, una creencia equivocada. El poseedor se considera legítimo. Estima que tiene derecho a la posesión que ejercita. Ignora, por consiguiente, que su posesión es ilegítima. Esto puede darse tanto en un propietario-poseedor como en un poseedor no propietario. En el primer caso, imaginemos por ejemplo el caso de un comprador que contrata con un "non domino", situación ésta que ignora. En el segundo caso, pensemos en el arrendatario que alquila también de un no propietario.

La posesión de buena fe se produce cuando el poseedor considera que la adquisición de su derecho es válida y, por tanto, carece de vicio alguno y la posesión de mala fe consiste en el conocimiento de la irregularidad de la posesión por parte del poseedor de mala fe, ya que sabe que no tiene título para poseer o que éste es vicioso.

La ignorancia y el error de hecho se presentan cuando el poseedor desconoce o está equivocado respecto de determinados elementos fácticos que rodean su posesión. Así, por ejemplo, el poseedor puede ignorar o desconocer que el verdadero titular de la posesión ha fallecido, o que el lote de terreno que está comprando corresponde en realidad a una manzana distinta. Se trata entonces de un error en los hechos.

Pero el poseedor puede también desconocer o estar equivocado respecto del derecho. Así ocurre cuando ignora las normas legales existentes o cuando cree que ellas regulan de manera distinta la situación que se presenta. Esto último ocurre, por ejemplo, cuando el poseedor se considera legítimo titular porque cree equivocadamente que la ley lo llama a heredar cuando legalmente el heredero es otro. Hay en este caso error en cuanto a lo dispuesto por el derecho.

Es preciso anotar que tratándose de un acto nulo, la presunción de buena fe acompañará al poseedor en tanto la causal de invalidez no resulten manifiestas o razonablemente evidentes, caso contrario el acto jurídico podría incluso ser declarado invalidado por el juez de oficio, esto es, sin que medie solicitud o demanda alguna, en razón de que en tal caso el agravio al interés público emana por sí mismo del título, sin necesidad de otro elemento adicional, que tenga que ser probado; en cuanto al título anulable, éste continuará surtiendo todos sus efectos en tanto no se declare judicialmente su invalidez. (Lama, 2007)

El precario no es un caso de posesión ilegítima a pesar de no tener título el precarista no puede ser considerado poseedor ilegítimo, el problema estriba en que la clasificación de buena fe

y de mala fe es inaplicable a la situación de precario. El precarista conoce que posee sin título, no puede ser considerado por tanto como poseedor de buena fe. Las consecuencias de considerarlo de poseedor ilegítimo de mala fe resulta inaceptables. No pueda pretenderse que quien ha poseído por tolerancia del propietario se vea obligado a reintegrar los frutos que percibió mientras estaba en posesión.

La posesión precaria se refiere al poseedor sin título o el que tenía a fenecido y que nace por concesión del dueño, de tal manera que el poseedor ilegítimo no se equipara a la posesión precaria ya que proviene de un título viciado que hace que el poseedor tenga la calidad de ilegítimo de manera que no es lo mismo que precario.

I.3.3 Posesión y Dominio

Dominio: Facultad de usar y de disponer de algo; y en especial, de lo que por eso es propio. (...) Para el Derecho Civil, dominio significa tanto como propiedad o plenitud de facultades legalmente reconocidas sobre una cosa. (Cabanellas, 1998)

Posesión: Estrictamente, el poder de hecho y de derecho sobre una cosa material, constituido por un elemento intencional o animus (la creencia y el propósito de tener la cosa como propia) y un elemento físico o corpus (la tenencia o disposición efectiva de un bien material) (...). (Cabanellas, 1998)

Tenencia: La mera posesión de una cosa; su ocupación corporal y actual, sin título que permita disfrutarla ni adueñarse de ella. (...). (Cabanellas, 1998)

Salta a la vista la relación existente entre estas figuras jurídicas, esto es porque las tres suponen un derecho real, es decir, suponen una relación entre el sujeto y la cosa, pero esta relación varía de acuerdo al grado de poder sobre la cosa que tenga el sujeto.

La discusión para establecer la diferencia entre unas y otras, es una cuestión que ha inquietado a juristas de todos los tiempos, pues es tan delgada la línea que separa a una de otra, que generalmente se torna en una confusión.

Se debe establecer, es el grado de poder del sujeto sobre la cosa en cada una de las figuras jurídicas, pues ya se ha establecido que las tres suponen un derecho real sobre la cosa.

Acudiendo a la etimología de la primera, “el dominio”; se puede decir, que reconoce su origen en la palabra latina “dominium”, que denota la idea de poder o señorío sobre una cosa; a su vez la misma deviene de las palabras “domus”, cuyo significado sería “casa”, y “dominus”, señor. La idea clara que se extrae de esto, es el poder que tiene el sujeto sobre la cosa, en virtud del imperio que se ejerce sobre ella.

En cuanto al concepto, se puede decir, que el mismo supone el derecho sobre la cosa, el cual se hace en virtud de un título, ya que son las facultades legalmente reconocidas a un sujeto, y en virtud de un título que así lo reconozca. Por ello, el dominio pleno es aquel que un sujeto tiene sobre una cosa de la cual tiene un título acreditante de propiedad y además tiene la posesión actual.

La posesión, ésta es la segunda figura jurídica analizada, la distinción de ésta de las otras figuras es de vital importancia, pues la misma encierra una similitud muy grande con el derecho de dominio o propiedad, y en realidad los conceptos están concatenados.

No se acude a la etimología de la palabra, pues hay tantas versiones sobre la misma, que es difícil establecer cuál es el verdadero origen etimológico de la palabra. A pesar de esta situación, si se mira el concepto de la posesión se puede denotar que el mismo denota una idea de poder de hecho sobre la cosa, y de derecho por ser la posesión actual; pero además de ello, encierra la idea de ánimo, es decir, está el elemento volitivo de sentirse como el verdadero dueño

de la cosa, existe una creencia de que la cosa se posee con título de dueño y además de ello la disposición efectiva del bien.

La posesión sin duda, al lado de la propiedad (sinónimo de posesión), es una de las instituciones más importantes, pues la posesión continuada de un bien inmueble puede suponer la “prescripción adquisitiva o usucapión”, institución a su vez que exige la posesión continuada por 10 años, y con ánimo de dueño.

Esto es lo que mayormente genera la confusión, pues no existe una verdadera disquisición entre ambos conceptos, quedando inmerso uno en el otro y no estableciéndose por consiguiente una nítida distinción entre los mismos.

Por último está la tenencia, que es un instituto de más fácil diferenciación y escisión de las dos anteriores, pues supone una ocupación actual y efectiva, pero sin ningún título, y por consiguiente reconociendo el dominio en otra persona. De esto se desprende que la misma, no da el derecho a la prescripción adquisitiva, ya que no se cumple una de las condiciones, que es el “animus”.

I.3.4 Ocupante precario

Las demandas de desalojo por ocupación precaria, se ha constituido en la mayor prueba de la importancia social que tienen los conflictos sobre la propiedad y la posesión en el Paraguay. La coyuntura social y económica ha impulsado esta problemática a niveles inesperados, para muchos doctrinarios, la innecesariedad de títulos de propiedad reconocidos y registrados, en el

cual el trabajo del hombre sobre inmueble que posee, a través de sus cuidados y mejoras, constituyen el reconocimiento tácito de su derecho⁵.

La posesión es un valor patrimonial de primer orden, pues resulta frecuente que se trate, casi, del único activo de muchas personas. En este orden de ideas, se acrecienta la necesidad de una respuesta jurídica acertada, y que sea percibida como justa por toda la sociedad.

Valencia (1983) cita a Barassi: “se debe reconocer, pues, que generalmente el estado de la posesión implica actuación de las energías productoras de una cosa o de un patrimonio, para su goce normal. Por consiguiente, esta actividad es favorablemente considerada por las leyes, en cuanto económicamente es mucho más útil que la vacua titularidad del derecho que representa un estado de cosas improductivo ... y que es considerado con razón como una pérdida de riqueza, como un daño social” (p. 177).

En cuanto a su origen Torres (2006) expone cuanto sigue: el precario proviene del latín *preces* que significa ruego, fue la forma de participación en la propiedad ajena. En roma precario era el que posee una cosa solicitada por ruego a su dueño (*precario dans*), quien lo concedía por benevolencia, y podía recuperarla en cualquier momento, porque la posesión precaria no originaba ningún derecho Ulpiano expresa. “Es precario lo que, al que o pide con ruego, se le concede para que lo use en tanto que lo consiente el que se le concedió”. El *pater familias* (*patrono*) entregaba porciones de tierra en *precarium* no solo a los plebeyos sino también a los

5 “La evidencia, entonces, no apoya la tesis del papel decisivo que jugaría la titulación registrada como llave para una serie de beneficios económicos y sociales. Y, en cuanto a la pregunta que se hace al inicio de esta sección, ¿cuán seguro es el derecho registrado?, la respuesta parecería ser que la seguridad es alta, pero que no se diferencia sustancialmente de la seguridad que otorgan los títulos no registrados u otros documentos, e incluso con los propietarios sin documento. Y detrás de esa respuesta hay una explicación: la diferenciación entre el título registrado y otros documentos es baja, porque la seguridad del derecho se ha venido construyendo gradualmente y a través de múltiples mecanismos. No se ha esperado la invención de un COFOPRI, y por eso, el título registrado de COFOPRI no ha producido milagros en la vida de ese tercio de la población urbana pobre beneficiada por su programa”: WEBB, Richard; BEUERMANN, Diether y REVILLA, Carla. La construcción del derecho de propiedad. El caso de los asentamientos humanos en el Perú, Colegio de Notarios de Lima, Lima 2006, p. 67.

siervos manumitidos y a otros extranjeros sometidos o acogidos voluntariamente por una gens.
(p.212)

Al entender del autor la posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que tenía ha fenecido. En tal situación, el “precario” es el poseedor sin título o con título fenecido que está obligado a la restitución del bien cuando lo requiera su concedente.

De pensamiento distinto es Gonzales Barrón (2005), quien sostiene que la posesión precaria es legítima, pues “no se realiza en contradicción a la voluntad del concedente”, esto es, que la situación del precario se origina en la licencia del dueño. Y añade cuanto sigue: “el precario debe ser necesariamente un poseedor inmediato y cuyo contacto con el bien se origina en virtud a la licencia del concedente o poseedor mediato”.

La posesión precaria no es legítima, sino todo lo contrario, esto es, una variante de la posesión ilegítima. El precario, según el nuevo concepto es un poseedor ilegítimo porque posee contrario a derecho, más aún, puede considerársele un poseedor ilegítimo de mala fe puesto que nadie que no tenga título puede considerarse de buena fe.

“Una persona tiene la condición de poseedor precario cuando ocupa un inmueble ajeno, sin pago de renta y sin título para ello, o cuando dicho título no genera ningún efecto de protección para quien lo ostenta, frente al reclamante, por haberse extinguido el mismo. Cuando se hace alusión a la carencia de título o al fenecimiento del mismo, no se hace referencia al documento que haga alusión exclusiva al título de propiedad, sino a cualquier acto jurídico que le autorice a la parte demandada a ejercer la posesión del bien, puesto que el derecho en disputa no será la propiedad sino el derecho a poseer” (Arias, s.f.)

Ramírez, (2004) sostiene que la posesión precaria es la que se ejerce sin título alguno o cuando el que se tenía ha fenecido. Se posee precariamente cuando se usa un bien, conociendo que es ajeno y sin intención de apropiárselo, es la concepción que se tiene hoy.

“El precario queda reducido a una peculiar situación posesoria situación de hecho sin otro fundamento que la liberalidad o tolerancia del propietario o poseedor real y sin vinculo jurídico alguno del que puedan desprenderse obligaciones específicas, ajenas a las que son comunes a todo poseedor que se repute de buena fe”. (Gonzales, 2008)

Ahora bien, asumiendo un punto de vista intermedio, el ocupante tiene un mérito intrínseco, que va más allá de la buena o mala fe. El ocupante es un gestor o administrador que causa riqueza, que invierte, que trabaja y proporciona trabajo, que tributa y activa la economía. Entendiendo el ocupante como el poseedor del bien, aa posesión se convierte en una institución humanista, que combina el sujeto, la tierra y el trabajo. (Valencia, 1983)

Sobre el ocupante precario puede describirse como una situación de hecho que implica la utilización gratuita de un bien ajeno cuya posesión jurídica no le corresponde, aunque se halle en la tenencia del mismo, y por lo tanto la falta de título que justifique el goce de la posesión, que puede deberse sencillamente al hecho de no haberlo tenido, por haberse extinguido o por ser de peor derecho y falta de renta o contraprestación. (Centurión, 2014)

I.4 Contrato de locación.

El contrato es un acto jurídico, entre vivos, bilateral o plurilateral de naturaleza patrimonial, destinadas a crear, modificar, extinguir derechos y obligaciones, a las cuales las partes deben someterse como a la ley misma.

Para Miranda (1995) la palabra contrato proviene del latín “contractus” derivado de “contrahere”, que significa, concertar, lograr.

En sentido amplio, aplicable al derecho privado como al público e incluso al derecho internacional, en ese sentido son contratos no solo los celebrados por particulares, sino también los concluidos por el estado con los concesionarios de obras y servicios públicos. En sentido restringido, circunscrita a la órbita del derecho privado el contrato tiene por efecto producir cualquier efecto jurídico querido por las partes dentro del derecho civil. Así mismo define que el contrato es la relación jurídica patrimonial existente entre dos o más partes sobre un objeto de interés jurídico. (Peralta, 2005)

El contrato no constituye otra cosa sino simplemente un "acuerdo de voluntades destinados a reglar los derechos patrimoniales" entendido ello, porque la vida económica de los hombres hoy se desarrolla a través de una inmensa e intrincada red de contratos que el orden jurídico ofrece a los sujetos de derecho, para regular con seguridad sus intereses.

En cuanto a lo específico, referimos al contrato de locación como un contrato en virtud del cual el locador se obliga a ceder temporalmente en favor del locatario el uso del bien a cambio de una renta convenida.

La locación tiene por objeto la cesión del uso y goce de una cosa o de un derecho patrimonial, por un precio cierto en dinero. Se aplicarán a este contrato, en lo pertinente, las disposiciones de la compraventa. (Art. 803, CCP)

“...el arrendamiento es la cesión del uso de la cosa por un plazo y por una renta. Si partimos del hecho que la propiedad de usar y disponer de una cosa, veremos que el arrendamiento es la facultad de usar en cambio de una renta. de esas facultades el arrendamiento cede en favor de otra persona las facultades de usar y disfrutar, en cambio de una renta, el sujeto

que sede se llama arrendador y el que ejercita la facultad de uso se llama arrendatario. (Peralta, 2005)

El contrato de locación, entonces es entendido como el acuerdo de voluntades de ambas partes, locador y locatario, que se obligan, el locador a ceder temporalmente el uso del bien al locatario a cambio de una renta convenida y por tiempo establecido por las partes, para usar y disfrutar del bien.

I.5 El Desahucio

Según Velasco (1998) establece que el término Desahucio, etimológicamente procede del latín “des”, que implica negociación, y “ahucio”, sustitutivo de “ahusiar” contracción de fiduciar, que a su vez viene fiducia, confianza: significando por consiguiente, pérdida de la confianza.

El desahucio en el contrato de arrendamiento es la petición de desocupación del inmueble que formula el locador al locatario, por medio de la notificación que se hace de terminación del contrato de alquiler, esto cuando se han establecido las reglas claras desde un principio en dicho contrato. Cuando se decide dar por terminado el contrato por cualquiera de las partes es necesaria la notificación a la otra parte.

Es por su naturaleza ejecutivo, y por tanto, la sentencia que se dicte decidirá sobre la procedencia de la ejecución, del requerimiento y del apercibimiento de lanzamiento que se realiza en el auto inicial.

Para la procedencia del desahucio, no se requiere que la falta de pago de rentas sea imputable al inquilino, ya que ese tipo de juicios se funda únicamente en la simple falta de pago de dos o más mensualidades sin hacer distinción alguna.

A su vez, el locatario puede oponer las excepciones que estime conveniente, entre ellas la falta de legitimación, que puede prosperar si la persona que demanda no es el locador o no se encuentra facultada para ejercer esa acción. Esto se debe a la relación personal que surge al suscribir el contrato de arrendamiento, la legitimación para ejercitar cualquier acción que se derive del incumplimiento de la obligación relativa al pago del alquiler, recae en el locador, por lo tanto, no se puede considerar que carezca de legitimación para demandar en el juicio de desahucio.

Para Cabanellas (1998) el proceso de desahucio es “el acto de despedir el dueño de una causa o propietario de una heredad a un inquilino o arrendatario, por las causas expresas por la ley o convenidas en el contrato”.

A su vez, Ossorio (2001) lo define como la “tramitación o procedimiento judicial para que los ocupantes de un inmueble urbano o rústico (inquilinos, locatarios, arrendatarios, aparceros, precaristas⁶) lo desocupen y lo restituyan a quien tiene el derecho a él”.

I.6 El Desalojo

El derecho de propiedad -si bien ya no es absoluto como en el derecho romano⁷ o en el liberalismo clásico, pues a través del triunfo de los derechos sociales, se han establecido

6 Es poseedor precario todo aquel que por necesidad realice actos de posesión estables y efectivos, como dueño, en forma pacífica, pública e ininterrumpida, por más de un año y con el propósito de ponerlos en condiciones de producción para su subsistencia o la de su familia, sobre un terreno debidamente inscrito a nombre de un tercero en el Registro Público”. Consultado en: Artavia Barrantes, S. Los procesos de Desahucio y sus causales. Editorial Jurídica Dupas y Editorial Sapiencia. San José de Costa Rica. 1998, p. 57

7 (...) poderes inherentes a la propiedad (poseer la cosa, servirse de ella, usarla y gozarla según la voluntad del propietario, desnaturalizarla, degradarla o destruirla..., etc.) se establece, recordando en nota una ley romana – Digesto 39, 2, 24, 12- que “el ejercicio de estas facultades no puede ser restringido –al propietario- porque tuviera por resultado privar a un tercero de alguna ventaja, comodidad o placer, o traerle algunos inconvenientes, con tal que NO ATAQUE SU DERECHO DE PROPIEDAD”. (Carames, 1.975, p.p. 259-260)

limitaciones al mismo- permite al propietario, ejercer todas las acciones legales⁸, pues ya no puede actuar por sí mismo, salvo aquellos casos donde la norma lo permita⁹; sin embargo, tiene las acciones legales para poder repeler cualquier perturbación que pueda sufrir su propiedad.

En cuanto a la conceptualización del instituto en estudio, no nos queda más que coincidir con lo establecido con la mayoría de los doctrinarios especialistas en el tema, por tanto podemos decir que, el procedimiento de desalojo es un instrumento sumario, para reintegrar en el uso de la cosa a quien lo reclame, para que pueda disponer de él, desde luego con el respaldo del título que corresponda a la cosa.

Es la situación dada con el desalojo, en donde el propietario del bien, contrato mediante, cede el uso a otra persona, que por supuesto, deberá darle a cambio una contraprestación, y además de ello, atenerse a las condiciones de uso que se establece en el contrato. Parece una situación simple, desde el momento en que se establece a través de un contrato la posibilidad de usar de un bien inmueble que pertenece a otro, con las condiciones fijadas en el contrato, condiciones que incluyen los modos de terminación del contrato.

“...la acción de desalojo persigue asegurar la libre disponibilidad de los inmuebles a quien tiene derecho a ello, cuando son detentados contra su voluntad por personas que entraron en posesión precaria – tenencia – mediante actos o contratos que por cualquier causa no se los

8 Así, si en mi carácter de propietario de una finca que tiene un parque, uso este último paseando por él, hago ejercicio de hecho de mi derecho de propiedad, mediante un acto material respecto del cual el derecho no intervendrá sino cuando alguien pretenda oponer un obstáculo a tal ejercicio, en cuyo caso puedo reaccionar contra el mismo, con un acto que será jurídico y que se llama acción. (Carames, 1.975, p. 256)

9 Legítima defensa. No obra antijurídicamente quien realizara una conducta descrita en el tipo legal de un hecho punible, cuando ella fuera necesaria y racional para rechazar o desviar una agresión, presente y antijurídica, a un bien jurídico propio o ajeno. (Art. 19, Código Penal). La posesión da el derecho de protegerse en la posesión propia, y repeler la fuerza con el empleo de una fuerza suficiente, en los casos en que los auxilios de la justicia llegarían demasiado tarde; y el que fuese desposeído podrá recuperarla por sí mismo sin intervalo de tiempo, con tal que no exceda los límites de la propia defensa. Ese derecho puede ser ejercido por el poseedor, o en su nombre, por los que tienen la cosa, como subordinados de él, o quienes ejerzan sobre la cosa una posesión derivada o mediata. (Art. 1941, Código Civil)

puede considerar existentes o, en su caso, cuando se hallan sin derecho y contra la ley, en el uso y goce de la cosa ajena (intrusos). Palacio refiere que el proceso de desalojo es aquel que tiene por objeto una prestación tendiente a recuperar el uso y goce de un bien inmueble que está ocupado por quien carece de título para ello, sea por tener una obligación exigible de restituirlo o por revestir el carácter de simple intruso, aunque sin pretensiones a la posesión”. (Alvarado, 2005)

Al decir de Lamas (2007) “la acción de desalojo o de desahucio es el procedimiento breve y sumario que se entabla contra el arrendatario o inquilino de una finca por el propietario o por el que tiene derecho a gozar y usar de ella, para que la desocupe y la deje a su disposición.

El desalojo es proceso especial y sumario cuya finalidad es la recuperación del uso y goce de un inmueble, siempre y cuando que quien lo detenta no tenga título para hacerlo, para lo cual deberá realizarse un proceso judicial, pues como es sabido, nadie puede hacerse justicia por mano propia.

Procedimiento judicial para que los ocupantes de un inmueble (inquilinos, locatarios, arrendatarios, aparceros, precaristas) lo desocupen y lo restituyan a quien tiene derecho a él. Estos juicios se tramitan por procedimiento sumarísimo.

Es un proceso especial y sumario, que en la doctrina española recibe también el nombre de proceso de desahucio, cuya finalidad reviste la recuperación del uso y goce de un inmueble ocupado por quien carece de título, mediante el lanzamiento por orden judicial para entregarlo a quien tiene derecho a él. (Centurión, 2014)

El juicio de desalojo es un proceso especial que se sustancia por el procedimiento establecido para el sumarísimo, no existiendo norma alguna que disponga otro procedimiento se

debe entender que se refiere al proceso sumarísimo, como es el caso de inadmisibilidad de la reconvencción.

Tiene por objeto recuperar o reintegrar en el uso y goce (tenencia) de un inmueble a quien reclama su libre disposición frente a quien no tiene ningún título pero se encuentra ocupando sin derecho a permanecer en él y sin pretensiones a la posesión.

El objeto del desalojo, que es el de devolver al propietario el uso y goce de un bien inmueble, a través de una acción judicial, en la que se deberá determinar el derecho que detenta el propietario, y una vez hecho esto, restituirle el derecho que le fue conculcado. Ahora bien, para que se dé un desalojo, primero tuvo que haber una locación, una sublocación, salvo que se trate de una ocupación precaria.

Debe existir una cosa -inmueble- que sea objeto del contrato, y sobre el cual se estipula el contrato, que deberá basarse en las reglas establecidas en las cláusulas del contrato celebrado, y en cual se establecen las condiciones de continuidad, y de terminación del mismo. Por supuesto, el contrato al ser sinalagmático, exige la entrega de la cosa por un lado, y por el otro, el pago; el incumplimiento de cualquiera de las condiciones, hará cesar el contrato.

“...refiere que el denominado juicio de desahucio es aquel que está dirigido...”a obtener el desalojo 62 de un inmueble, imponiendo incluso el lanzamiento de sus ocupantes, sirviendo para resolver, tanto cuestiones de arrendamiento, como situaciones de precario en las que se posee una finca sin título que lo justifique. (Ramírez, 2007)

1.6.1 Naturaleza Jurídica

La naturaleza evidentemente es sumaria, tal como ya se ha dejado expuesto desde el momento de su definición y se ha venido repitiendo dentro de esta investigación, y de hecho existe también coincidencia entre los autores al respecto de dicho extremo.

La idea de que se estableciera un procedimiento especial, que ya se dio desde el origen de la institución¹⁰, es la de dar una solución rápida sobre la tenencia de una cosa, hacia quien demuestre tener mejor derecho para detentarlo. Aunque esta situación es discutida por algunos – ALSINA 1.981, p. 59- en el sentido de que se ha desnaturalizado lo que se pretendía con esta institución, y que su naturaleza en realidad debiera ser sumarísima.

Se discute, especialmente por Palacio la calidad de proceso de carácter sumario del juicio de desalojo, entendiéndose el que en realidad, como el juicio de desalojo no causa estado, y se puede discutir en otro proceso la calidad de dueño o poseedor del inmueble, y en el que se puede determinar una situación distinta sobre la tenencia –que es el objeto de este juicio- con lo cual se desvirtúa la calidad de plenario rápido -sumario- que pueda tener. Responde a esto Salgado (1991) del siguiente modo:

Entendemos que la posibilidad de que en otro proceso se pueda –eventualmente- discutir la posesión o el dominio no pone en tela de juicio la calidad de plenario rápido del desalojo, ya que ambas (posesión y dominio) conforman conflictos que giran en órbitas distintas a lo juzgado en el desalojo. De allí que no abriéndose juicio al respecto, lo sentenciado en otro proceso en que

10 El proceso especial de desalojo nace, pues, como un medio de brindar urgente protección al derecho de propiedad, bien jurídico que, por su importancia en el momento de su creación, justificaba el procedimiento adoptado. De tal forma brindaba, en su origen, sólo la posibilidad de un conocimiento restringido a ciertas cuestiones, como el vencimiento del plazo y la falta de pago, quedando las demás controversias que se suscitaban con motivo de la restitución de un inmueble, reservadas para su decisión en un proceso de conocimiento amplio (ordinario). (Salgado, 1.991, p. 250)

se juzguen la posesión o el dominio no altera lo decidido respecto de la tenencia del inmueble y juzgado sin límites en el proceso de desalojo.

Generalmente, el juicio de desalojo interpone al locador y al locatario de la cosa, con el la finalidad de la obtención o restitución de la tenencia de la cosas otorgada a través de un contrato. Aunque esto no es definitivo, porque también existen otros legitimados para la promoción del juicio de desalojo.

En cuanto a la legitimación activa, el Código Procesal Civil establece que se encuentra activamente legitimado, todo aquel que tiene el derecho de uso y goce de la cosa, o sea que además del propietario mismo, están legitimados a desalojar, el locador, el poseedor, el usufructuario, el usuario, el comodante entre otros.

“Otros autores incluyen también al condómino, a los herederos, al administrador de la sucesión y al consorcio de propietarios”. (Lama, 2008)

Como podemos apreciar el Código Procesal Civil Paraguayo, no prevé en forma expresa quienes puede entablar la demanda de desalojo, más bien quienes pueden ser demandados. Pero a la luz de la doctrina podemos establecer un listado de los legitimados a demandar:

- El propietario. Persona física o jurídica que tiene derecho de dominio sobre una cosa, especialmente sobre bienes inmuebles. Frente al inquilino, el dueño de la cosa alquilada.
- El arrendador o Locador. En el contrato de locación se llama así quien concede el uso o goce de una cosa, ejecuta la obra o presta el servicio. Denominase también arrendador
- El administrador Persona física o jurídica que administra sus propios bienes o los ajenos. En Derecho Público es administrador, por medio de sus organismos, el Estado en general y específicamente el Poder Ejecutivo en sus diversos aspectos.
- Todo aquel que considere tener derecho a la restitución, salvo que el actual poseedor haya interpuesto interdicto.

I.6.2 En países de la región

En Argentina: Al igual que nuestra normativa, el proceso de desalojo en la República Argentina tiene por objeto lograr la recuperación del uso y goce del inmueble, cuando medie una obligación de restituir exigible. El desalojo reconoce la existencia de un suceso vinculante del que provenga la calidad de tenedor emplazado y su derivada obligación de restituir esa relación real con la cosa, que debe aparecer exigible. En cuanto a la competencia, su artículo 5 inc. 3 del CPCN establece que salvo convención en contrario el Juez competente será el del lugar de la ubicación del inmueble (cuando existe un vínculo) o al Juez del lugar del domicilio del demandado (cuando no exista vínculo entre las partes).

La ley 23.091 regula los contratos de locación y en su artículo 1 establece que los contratos de locaciones urbanas, además de sus modificaciones y prórrogas, deberán ser formalizados por escrito, pero como no pueden ignorar la circunstancia de que bien pudo un locatario entrar en la tenencia por un contrato verbal, establece que cuando el contrato sea de esta forma, este se cuenta desde el principio de su ejecución, y se tomará en consideración como plazo mínimo el que establece la ley.

De los contratos de plazo vencido, esta ley en su artículo 2 establece el plazo de dos años para las locaciones urbanas con destino a vivienda familiar y tres años para otros destinos. Cuando el plazo haya vencido debe reintegrarse la cosa. En tal caso corresponde accionar para ello, por haber operado este artículo. En los casos que una vez vencido el contrato las partes mantienen continuidad de este, el administrador de justicia argentino, recurre a la jurisprudencia en el cual se establece que una vez extinguido el plazo locativo, se produce la extinción del contrato de locación, y por ello la obligación de restituir por parte del locatario y/o demás ocupantes que hubiere. La jurisprudencia obliga a que en ningún caso se deba interpretar como

tácita reconducción, establece que esto debe hacer de acuerdo con las previsiones del artículo 1622 del Código Civil argentino, para la continuación de la misma locación, por el tiempo que las partes hubieren pactado hasta que el locador exija concretamente la restitución del inmueble.

En cuanto a la falta de pago, el artículo 1507 del Código Civil argentino establece que el beneficio establecido en el artículo 2 de la ley 23.091, deja de tener efecto por falta de pago. Para estas situaciones el artículo 5 de esta misma ley establece una notificación previa, la ley prevé una notificación previa especial de 10 días al inquilino, para que pueda regularizar su situación. A pesar de ello, la interpretación que se le ha dado es que la no constituye un requisito imperdonable para la viabilidad de la demanda que se haya de promover, para explicarlo mejor transcribimos cuanto sigue:

“La finalidad del art. 5º de la Ley 23091 no es la de constituir en mora al inquilino, pues ésta se produce en forma automática por el mero vencimiento del término (sic), sino que es la de anunciar al deudor la voluntad del acreedor de acudir a la vía jurisdiccional para satisfacer su pretensión. Las omisiones o defectos de la intimación prevista en el art. 5 de la Ley 23.091 no obstan al progreso de la acción de desalojo por falta de pago si el locatario no prueba haber abonado los alquileres ni ofrece pagarlos en el proceso, en el cual la notificación de la demanda, suple con holgura esa intimación fehaciente. Máxime si aquél habría incurrido en mora por el mero hecho del vencimiento del plazo establecido en el contrato de locación.”(CNCiv. Sala H, 17/09/99, “Góngora, Héctor Julian Pascual c/ Deutsch, Oscar S. – Desalojo por falta de pago”, ED 11/8/00 – p.8.” (Ramírez, 2001)

De las causales en la legislación argentina, se pueden establecer varias, las cuales en forma esencial surgen de lo establecido en el Código Civil y de la ley 23.091, como se trata de situaciones de acción de tipo personal que en la mayoría de los casos provoca la resolución de un

contrato, puede deber a varias razones, que podrían ser atribuidas al locador, en otros al locatario. Los artículos 1520 al 1524 del Código Civil, menciona la situación de no mantener al locatario en el uso y goce de la cosa, o según lo establecido en el artículo 1529 del Código Civil, si el locatario no usa la cosa dada en locación de acuerdo con lo establecido en el contrato, también procede contra tenedores precarios, intrusos u otros ocupantes. Es así que en la provincia de San Juan por ejemplo, se establece un tratamiento especial en los casos de hallarse fijo el plazo de restitución del inmueble, de haber vencido el plazo establecido o en cuando hubiere falta de pago de los canones del alquiler, tratando del contrato la base probatoria del mismo, el cual permite un trámite abreviado (sumarísimo). En los casos en un contrato de carácter verbal, en donde no exista principio de prueba por escrito, deberá ser tramitado por el proceso sumario, el cual posee mayor abarque probatorio y plazos procesales más amplios que permite mayor debate.

En la Provincia de San Juan, el desalojo de inmuebles urbanos o rurales es sustanciado en juicio sumario¹¹, salvo que se haya fundado en la falta de plazo para la desocupación del inmueble, en haber vencido el plazo establecido del mismo o en la falta de pago de los alquileres, en estos últimos casos serán aplicados el juicio sumarísimo¹², en donde no es admitida otra prueba del pago que la confesión de la parte actora o recibo en que se haya instrumentado. El proceso sumarísimo es de carácter excepcional.

La legislación argentina contempla el recupero anticipado de la cosa, el artículo 680 bis, incorporado al Código Procesal Civil de la Nación, permite que en los casos en que la acción de

11 DESALOJO - TRAMITE SUMARIO Art. 479: "Únicamente serán apelables, la resolución que rechaza de oficio la demanda; la que declara la cuestión de puro derecho; la que decide las excepciones previas; las providencias cautelares; las resoluciones que pongan fin al juicio o impidan su continuación y la sentencia definitiva."

12 DESALOJO – TRAMITE SUMARISIMO Art 481 inc. 2º Todos los plazos serán de dos días, salvo el de contestación de la demanda, que será de cinco días y el de prueba que fijará el juez.Inc. 4º Sólo serán apelables, la sentencia definitiva y las providencias que decreten medidas precautorias. El recurso se concederá en relación y en efecto devolutivo.

desalojo dirigida contra intruso, en cualquier estado del juicio, esto se da una vez trabada la Litis y pedido de parte, el juez dispondrá la inmediata entrega del inmueble, invocando la verosimilitud y la caución previa por los posibles daños y perjuicios que puedan ser causas al inmueble.

La primera cautela que impone la norma es la acción de desalojo de intrusos, en la segunda que se trabe la Litis, entonces, que se haya aplicado la notificación de traslado de la demanda.

Entendemos entonces, que la norma otorga al juez la facultad de disponer la entrega anticipada sujeta a la verificación de la verosimilitud del derecho y caución.

Para ello, la caución a diferencia de lo que establece artículo 684¹³ bis del Código Procesal se encuentra reservada a criterio del juez quien impone caución real. Entonces este artículo prevé la desocupación inmediata en los supuestos en que la causa que se invoque para el desalojo sea la falta de pago del alquiler o que el contrato del mismo se encuentre vencido, bajo caución real conforme a lo estipulado en el artículo 680 bis¹⁴ del mismo cuerpo legal.

En Chile: La legislación chilena establece normas sobre arrendamiento de predios urbanos a través de la Ley 18.801 y su modificatoria Ley 19.866. Como en cualquier país en donde impera el Estado Social de Derecho, las partes son libres de acordar las cláusulas de los contratos, salvo que tales cláusulas transgredan de forma expresa alguna normativa legal. Estas

13 ARTICULO 684 bis.- En los supuestos en que la causal invocada para el desalojo fuere la de falta de pago o vencimiento del contrato, el actor podrá también, bajo caución real, obtener la desocupación inmediata de acuerdo al procedimiento previsto en el artículo 680 bis. Para el supuesto que se probare que el actor obtuvo esa medida ocultando hechos o documentos que configuraren la relación locativa o el pago de alquileres, además de la inmediata ejecución de la caución se le impondrá una multa de hasta \$ 20.000 en favor de la contraparte.

14 ARTICULO 680 bis.- En los casos que la acción de desalojo se dirija contra intruso, en cualquier estado del juicio después de trabada la litis y a pedido del actor, el juez podrá disponer la inmediata entrega del inmueble si el derecho invocado fuese verosímil y previa caución por los eventuales daños y perjuicios que se puedan irrogar.

disposiciones llevan incluidas el plazo de vigencia y las formalidades que tienen que ver con su terminación.

Es así, que si el contrato lleva un plazo de vigencia establecido, en donde además se indiquen el tiempo y las formas requeridas para ponerle fin, las partes deberán ajustarse a lo dispuesto en el contrato para el logro de dicho acuerdo.

Para los contratos de duración indefinida, el desalojo o desahucio según la normativa chilena, podrá llevarse a cabo mediante vía judicial o por notificación personal efectuado por un escribano público¹⁵. Para situaciones tales a estas, el plazo de desalojo será de dos meses, que serán contados a partir de la notificación del mismo, el cual será aumentado en un mes por cada año que haya completado el arrendatario en el inmueble ocupado, el cual no excederá de seis meses¹⁶.

“En este mismo tema, también se ha señalado que: “Si de acuerdo a la época de celebración del contrato de arrendamiento celebrado por las partes, éste se encuentra sujeto a las disposiciones de la Ley N° 18.101 sobre Arrendamiento de Predios Urbanos, en su texto anterior a las modificaciones que le introdujo la Ley N° 19.866 de 2003, tratándose de contratos de duración indefinida, el arrendador sólo podía ponerles término mediante desahucio judicial, limitándose de esta manera la autonomía de la voluntad de los contratantes. En consecuencia, ante un contrato de este tipo y sujeto a esa regulación, las vías extrajudiciales no resultan idóneas para provocar el desahucio del contrato, porque no se sujetan al modo de comunicación previsto por la ley, conclusión que no se ve alterada por la circunstancia que el arrendatario haya tomado conocimiento del aviso. En efecto, si solo a partir de las enmiendas introducidas por la Ley N°

15 Artículo 3º- En los contratos en que el plazo del arrendamiento se haya pactado mes a mes y en los de duración indefinida, el desahucio dado por el arrendador sólo podrá efectuarse judicialmente o mediante notificación personal efectuada por un notario.

16 CPC. Art. 588. (746). El desahucio de la cosa arrendada puede efectuarse judicial o extrajudicialmente.

19.866 pasó a aceptarse la notificación personal efectuada por un notario como medio apto para el desahucio, eso quiere decir que no lo era antes de dicha ley”. (Corte de Apelaciones de Santiago, 02/04/08, Rol N° 1.477-2006)”.

Ahora bien, yendo al tema que nos compete, la legislación chilena establece que el arrendador tiene derecho a entablar un juicio después de un periodo entero de mora, es decir si el pago del alquiler es mensual, basta con un solo mes sin pago.

“Establece el artículo 1.951 del Código Civil: “Si no se ha fijado tiempo para la duración del arriendo, o si el tiempo no es determinado por el servicio especial a que se destina la cosa arrendada o por la costumbre, ninguna de las dos partes podrá hacerlo cesar sino desahuciendo a la otra, esto es, noticiándose anticipadamente. La anticipación se ajustará al período o medida de tiempo que regula los pagos. Si se arrienda a tanto por día, semana, mes, el desahucio será respectivamente de un día, de una semana, de un mes. El desahucio empezará a correr al mismo tiempo que el próximo período”. (Paz, 2016. Disponible en: <https://slidex.tips/download/el-desahucio-empezara-a-correr-al-mismo-tiempo-que-el-proximo-periodo>)

Para la conclusión del contrato por falta de pago del alquiler, la legislación chilena prevé estos casos en el artículo 611¹⁷ del Código de Procedimiento Civil. Es así, que la falta de pago de la renta en un periodo autoriza a solicitar la terminación del contrato de arrendamiento.

17 Cuando la terminación del arrendamiento se pida por falta de pago de la renta, de conformidad a lo dispuesto por el artículo 1977 del Código Civil, la segunda de las reconveniones a que dicho artículo se refiere, se practicará ocurriendo al tribunal respectivo, quien citará a las partes a una audiencia inmediata y procederá en lo demás con arreglo a lo establecido en los artículos precedentes.

Al ejercitarse la acción a que se refiere el inciso precedente podrá deducirse también la de cobro de las rentas insolutas en que aquélla se funde y la de los consumos de luz, gas, energía eléctrica, agua potable, riego u otras prestaciones análogas que se adeuden.

Tales peticiones se substanciarán y fallarán conjuntamente con la cuestión principal.

Demandadas estas prestaciones, se entenderán comprendidas en la acción las de igual naturaleza a las reclamadas que se devenguen durante la tramitación del juicio hasta la expiración del plazo que se haya fijado para la restitución o para el pago.

Entonces la demanda deberá ser presentada cumpliendo con todo lo establecido para el caso, en el artículo 254¹⁸ del mismo cuerpo legal, en donde se indicará la el concepto de la demanda, en este caso la terminación del contrato de arrendamiento por falta de pago.

El artículo 611 faculta no solamente al cobro de los alquileres, además de ello los demás gastos que puedan surgir en ocasión del arrendamiento.

En cuanto a la apelación, el dictamen es susceptible de ser impugnada, en donde se apelará contra la sentencia de desahucio, esto por regla general mediante casación¹⁹.

En el artículo 595²⁰ establece la manera del cumplimiento de la sentencia de desahucio.

Cuando se trate del vencimiento del plazo del contrato o por la extinción del derecho del arrendador, tiene lugar el artículo 604, de restitución del bien arrendado, el cual a su vez exige la existencia de un contrato a plazo fijo, y se tramita bajo las mismas condiciones procesales que el juicio de desahucio.

El plazo de oposición a la restitución o para convalidar derecho de retención, correrá desde que una las partes que pida la terminación del arrendamiento comunique al otro su intención de exigirla, esto en el plazo de diez días.

18 La demanda debe contener:

1° La designación del tribunal ante quien se entabla;

2° El nombre, domicilio y profesión u oficio del demandante y de las personas que lo representen, y la naturaleza de la representación;

3° El nombre, domicilio y profesión u oficio del demandado;

4° La exposición clara de los hechos y fundamentos de derecho en que se apoya; y

5° La enunciación precisa y clara, consignada en la conclusión de las peticiones que se sometan al fallo del tribunal. 19 Art. 606 (764). Las sentencias en que se ratifique el desahucio o se ordene el lanzamiento, las que den lugar a la retención, y las que dispongan la restitución de la cosa arrendada, en los casos de los dos artículos anteriores, sólo serán apelables en el efecto devolutivo, y la apelación se tramitará como en los incidentes.

20 Si, ratificado el desahucio, llega el día señalado para la restitución sin que el arrendatario haya desalojado la finca arrendada, éste será lanzado de ella a su costa, previa orden del tribunal notificada en la forma establecida por el artículo 48.

Se efectúa con el lanzamiento previa orden del tribunal, con el auxilio de la fuerza pública si es necesario.

I.6.3 En Paraguay

Poseedor es quien tiene sobre una cosa el poder físico inherente al propietario, o al titular de otro derecho real que lo confiera. (Art. 1.909)

Como ya se dijera con anterioridad, el Código Civil no define la posesión, pero en el artículo precitado se refiere a la posesión. Lo primero que se denota de la lectura del artículo, es el abandono de la teoría que propugnaba la necesidad del “animus”, para que haya posesión; con lo cual se abandonó la teoría subjetiva y se adoptó la teoría objetiva.

En su artículo 1953 el Código Civil se refiere a los derechos reales, es decir, establece cuales son los derechos reales y lo hace del siguiente modo: “el dominio y el condominio, el usufructo, el uso y la habitación, las servidumbres prediales, la prenda y la hipoteca”. Se puede decir al respecto de este artículo, que sólo los dos primeros constituyen derechos reales sobre la cosa propia, constituyendo los demás derechos reales sobre la cosa ajena.

La ley garantizará al propietario el derecho pleno y exclusivo de usar y disponer de sus bienes, dentro de los límites y con la observancia de las obligaciones establecidas en este Código, conforme con la función social y económica atribuida por la Constitución Nacional al derecho de propiedad. También tiene facultad legítima de repeler la usurpación de los mismos y recuperarlos del poder de quien los posea injustamente. El propietario tiene la facultad de ejecutar respecto de la cosa todos los actos jurídicos de que ella es legalmente susceptible; arrendarla y enajenarla a título oneroso o gratuito, y si es inmueble, gravarla con servidumbres o hipotecas. Puede abdicar su propiedad y abandonar la cosa simplemente, sin transmitirla a otra persona. (Art. 1.954, Código Civil).

Como se puede denotar, también en el Código Civil, se hace una diferenciación entre los conceptos de tenencia, posesión y dominio, y si bien, como se ha recalcado, es sutil la diferencia

entre los mismos; se puede denotar, sin embargo, que el dominio es el derecho de propiedad –que es un derecho real sobre la cosa propia- el que se reconoce como más importante, por ende, cuando se pueda discutir, entre una persona que detente la posesión, o peor aún, la tenencia, y una que tiene el dominio -propiedad- el derecho de este último debe prevalecer, salvo casos excepcionales, en donde pueda darse un mejor derecho de los otros dos.

En el Código Procesal Civil Paraguayo, Procedimiento judicial para que los ocupantes de un inmueble urbano o rústico inquilinos o locatarios, arrendatarios, lo desocupen y lo restituyan a quienes tienen derecho a él

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

El juicio de desalojo inicia con la presentación de la demanda, siempre y cuando esta reúna los requisitos exigidos por la norma (C.P.C. Art. 624²¹, concordante con el 219²² del mismo cuerpo legal); la demanda se presenta por escrito y se corre traslado a la parte demandada, por un plazo mucho más corto que el ordinario²³.

En cuanto a los requisitos generales, la demanda deberá contener el nombre, domicilio real del demandante, y mismos datos del demandado, la identificación del objeto -inmueble- de la demanda, los hechos y derechos en que funda su pretensión, y por supuesto la solicitud o petitorio, (Centurión, 2014).

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

22Agregación de la prueba documental. El actor deberá acompañar con la demanda la prueba documental que tuviere en su poder. Si no la tuviere a su disposición, la individualizará indicando su contenido, el lugar, archivo, oficina pública o persona en cuyo poder se encuentre.

23 (...) La demanda se presentará por escrito y se correrá traslado de ella al demandado por el plazo de seis días. (Art. 621. C.P.C.- Procedencia).

Al correrse traslado de la demanda, tal como ya lo prescribe el (art. 621), el demandado tiene un plazo de seis (6) días para contestar el traslado, bajo apercibimiento de que si no lo hiciera, se tendrán por cierto los hechos deducidos en la demanda²⁴, en el cual además de ofrecer todas sus probanzas, deberá oponer todas las excepciones que se puedan presentar; una vez que se conteste el traslado, el demandante tendrá la oportunidad de probar sobre los hechos nuevos alegados por el demandado, y en la misma oportunidad, deberá contestar las excepciones que se hubiesen presentado y probar sobre las mismas²⁵.

El juicio de desalojo se presenta contra el inquilino, subinquilino u ocupantes precarios, tal como ya quedó establecido; en el caso del primero, se da el trámite normal enunciado más arriba, pero con los segundos, se da un trámite especial, pues se les emplaza en un tiempo mucho menor a ser parte del juicio, y que ejerzan sus defensas, lo que a su vez habilita a que la sentencia tenga efecto contra ellos²⁶.

Una vez que se den estos trámites, el juzgado deberá determinar su competencia –que está regido por las reglas del C.O.J²⁷-, abrirá la causa a prueba, si hubieran hechos controvertidos sobre los cuales probar, por todo el término de ley (15) quince días, no admitiéndose el plazo

24 Apercibimiento. El traslado de la demanda se correrá con apercibimiento de que si no se la contestare se tendrán por ciertos los hechos expuestos en ella y se dictará sentencia sin más trámite. (Art. 622, C.P.C.)

25 Trámite. (...) De la contestación de la demanda se dará traslado al actor para que, dentro del plazo de seis días, pueda ampliar su prueba respecto de los nuevos hechos que alegare el demandado. En el mismo plazo deberá contestar las excepciones que se hubieren opuesto y ofrecer la prueba respectiva. (Art. 624, C.P.C.)

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

27 En las acciones personales será competente el Juez del lugar convenido para el cumplimiento de la obligación, y a falta de éste, a elección del demandante, el del domicilio del demandado, o el del lugar del contrato, con tal que el demandado se halle en él aunque sea accidentalmente. Si hubiere varios coobligados, prevalecerá la competencia del Juez ante quien se instaure la demanda. El que no tuviere domicilio conocido podrá ser demandado en el lugar en que se encuentre. (Art. 18, Código de Organización Judicial)

extraordinario. Pasado este trámite, precluye la etapa y la causa quedará para sentencia definitiva, que deberá dictarse en diez días²⁸.

Como es sabido, el juicio de desalojo es un proceso sumario, por lo mismo, existen ciertos procedimientos –normales dentro del proceso ordinario- que no se realizan en este tipo de proceso, este es el caso de los alegatos, que de acuerdo a la regla establecida en el C.P.C. (Art. 626), que establece en forma expresa entre una de las limitaciones: “(...) No se admitirá la presentación de alegatos (...)”.

Tal como prescribe el art. 625, ya citado, el Juez, una vez cerrado el período probatorio, deberá dictar sentencia en el plazo de (10) diez días, y una vez dictada la sentencia, salvo que hubiera una apelación²⁹, deberá procederse al lanzamiento o desahucio³⁰, pues las acciones que el demandado pueda presentar contra el demandante en otro juicio, no suspenden este trámite, salvo que tenga una retención por mejoras; y asimismo, el juicio de desalojo no puede ser usado como defensa en otro juicio que el demandado tenga contra el demandante³¹.

Como se puede denotar, el proceso de desalojo, es sumario, y con ello se quiere proteger el derecho de propiedad, sin embargo, como ya se ha repetido varias veces, este no es suficiente en muchos casos para dar respuestas rápidas al demandante, que se encuentra con un proceso que puede durar incluso años, y mientras tanto sigue sin tener el uso y goce del bien que le pertenece;

28 Apertura a prueba y resolución. Si existieren hechos controvertidos, el juez dictará, dentro del día siguiente, el auto de apertura de la causa a prueba por un plazo máximo de quince días, y proveerá la ofrecida por las partes. No se admitirá el plazo extraordinario. Vencido el plazo de prueba y agregadas a los autos las producidas, quedará concluida la causa para definitiva, lo mismo que si se reconocieren los hechos o no se articulara prueba, debiendo el juez dictar sentencia dentro del plazo de diez días. (...). (Art. 625, C.P.C.)

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

30 Lanzamiento. El lanzamiento se verificará sin perjuicio de las acciones que por cualquier concepto el demandado pudiere hacer valer en juicio distinto contra el demandante; pero si aquél hubiere obtenido la retención en el juicio correspondiente, el lanzamiento no tendrá lugar, salvo que el demandante garantice su pago con caución suficiente a criterio del juez. No será admisible la caución juratoria. (Art. 630, C.P.C.)

31 Derechos de posesión o dominio. El resultado del juicio de desalojo no podrá hacerse valer contra los derechos de posesión o dominio que las partes invocaren en otro juicio. (Art. 633, C.P.C.)

todo esto, urge la necesidad de un procedimiento más especial para determinados casos en el desalojo.

La necesidad de reducción sustancial de los plazos reglados, para la tramitación de juicios de desalojo.

Con el ánimo de abonar mi tesis de la necesidad de una exhaustiva revisión sobre el proceso de DESALOJO en el Paraguay tomo como ejemplo práctico y con fines meramente didácticos la S.D NUERO 356 DEL Año 2018 CARATULADO “CIMPORTEX PARAGUAYA I.C.S.A C/ CESAR CIRILO PUJOL S/ DESALOJO”.

Como anteriormente exprese se trata de un análisis meramente investigativo del fallo en cuestión ya que con los comentarios vertidos por mi parte no pretendo hacer un juicio de valor sobre la procedencia o no del fallo en cuestión ,sino bien es un buen ejemplo que agrego al anexo de este trabajo investigativo donde se puede apreciar que en su párrafo segundo da por iniciada la demanda de DESALOJO ,en fecha 02 de diciembre del año 2011 y tiene como fin la sentencia definitiva recaída en autos 21 de agosto del año 2018 ,lo cual demuestra que mi critica al proceso establecido para el desalojo tiene hacedero practico ,ya que en el código procesal civil si bien define claramente los plazos no limita las herramientas procesales(recusación sin causa, incidentes de nulidad planteadas fuera del plazo ,invocando el artículos del código civil paraguay y la Constitución Nacional) , a utilizar en el mismo ya que no delimita los plazos ni las garantías a lo establecido en el CODIGO PROCESAL CIVIL ,si no que define plazos cortos que permiten demasiados recurso y/o garantías que se pueden hacer valer en el mismo juicio o en otro juicio que suspenda el cumplimiento de la sentencia de desalojo (como ser el juicio de retención de inmuebles por mejoras).Mencionados recursos procesales no permiten que el

espíritu de los plazos cortos se cumplan y el uso excesivo de las garantías proporcionadas por la constitución lo cual genera para el titular del inmueble entre en un proceso por demás engorroso y por ende también oneroso ,que genera una inseguridad jurídica ,porque por más de que se encuentran taxativamente las reglas del juicio, se encuentran tácitamente reglas que suplen o complementan los plazos y las garantías del desalojo.

Con lo brevemente expuesto me permito hacer una propuesta de reducción de plazos como ser los plazos para su contestación de traslado de la demanda de DESALOJO CONTESTACION 9 DIAS, apertura de causa a prueba máximo 10 días y plazo máximo para la sentencia definitiva 9 días.

CAPÍTULO II. MARCO METODOLOGICO

II.1 Diseño de la Investigación

El diseño de investigación es no experimental ya que no se realizó la manipulación intencional de ninguna variable de estudio.

II.2 Tipo de Investigación

En cuanto al tipo de investigación es el descriptivo. Consiste, en caracterizar un fenómeno o situación concreta indicando sus rasgos más peculiares o diferenciadores. Los datos descriptivos se expresan en términos cualitativos o cuantitativos. Se puede utilizar uno de ellos o ambos a la vez. (Morales, 2010)

Se toman como fundamento algunos principios o conocimientos generales que son aplicables, y con base a ellos inferir conclusiones particulares, es decir, se emplea el método deductivo.

II.3 Enfoque de Investigación

El enfoque de investigación a ser utilizado en el presente trabajo es el cualitativo. "Utiliza recolección de datos sin medición numérica para describir o afinar preguntas de investigación y puede o no probar hipótesis en su proceso de interpretación". (Hernández, Fernández y otros, 2003, p. 6)

El enfoque cualitativo de investigación consiste en conocer de cerca el objeto de estudio (un evento, una norma, la aplicación de un sistema jurídico, un fenómeno, una situación jurídica

o una persona). El enfoque cualitativo nos habla de cualidades, de calidad particular de un determinado objeto de estudio.

II.4 Descripción de los Instrumentos de Investigación

Algunas técnicas de investigación son: encuesta, cuestionarios, entrevistas, observación, test, estudio de casos, etc.

También corresponden a este ámbito las técnicas exegéticas de análisis e interpretación de documentos filosóficos, teológicos, legales, históricos, literarios, etc. (Miranda, 2010, p. 80)

Cada técnica tiene ventajas y desventajas, por lo cual se debe seleccionar las que más se adecuan al tipo de investigación realizada. El investigador podrá seleccionar otras técnicas siempre y cuando estén fundamentadas bibliográficamente. En este caso se ha utilizado:

- Bibliografía especializada
- Marco Normativo: Constitución Nacional; Código Civil y Código Procesal Civil Paraguayo.
- Normativa Argentina y chilena

II.5 Procedimiento de Aplicación de Instrumentos.

Para el estudio de las variables se realiza un análisis exhaustivo de fuentes documentales (Libros, Manuales, Tesis, Revistas nacionales como extranjeras) con el fin de analizar desde la perspectiva legal y doctrinaria lo referente al incumplimiento del locador en cuanto al contrato de alquiler.

Se utiliza principalmente el análisis documental, consistente en el análisis de la Legislación Nacional y Extranjera y ciertas posiciones doctrinarias relacionado con el tema. Los datos Documentales pertinentes se obtienen a través de las diversas fuentes como ser bibliotecas

públicas, privadas y la red internet. Las comparaciones legales son realizadas en base a los textos de las leyes objeto de comparación.

CAPÍTULO III: ANÁLISIS Y DISCUSIÓN

III.1. Exponer los principios normativos que afectan al proceso de desalojo.

El principal derecho vulnerado durante el proceso de desalojo es el que tiene el propietario respecto a su inmueble, es decir, el derecho de propiedad. El código civil paraguayo no define el derecho de propiedad propiamente dicho, pero sí al propietario, como aquel que tiene derecho de propiedad sobre una cosa, especialmente sobre bienes inmuebles.

“El derecho procura la paz y armonía sociales, mediante el orden, la sociedad realiza los fines que le son propios, y que no son otros que la consecución del Bien Común.” (Moto, 2001, p.4). Por lo que se puede afirmar que, uno de los aspectos más importantes es la creación de normas jurídicas justas, que den seguridad jurídica y certeza, según las necesidades de cada grupo a que va dirigida, “(...) el derecho no ha nacido en la vida humana por virtud del deseo de rendir culto u homenaje a la idea de justicia, sino para colmar un ineludible urgencia de seguridad y de certeza en la vida social (...)” (Recasens, 2002, p. 220)

En otras palabras, la seguridad jurídica queda también vulnerada al no poder el propietario respaldarse en las leyes para proteger lo que es suyo. Este derecho de propiedad está respaldado en el artículo 1953 del Código Civil Paraguayo el cual dispone cuanto sigue: “Todo derecho real sólo puede ser creado por ley. Los contratos o disposiciones de última voluntad que tuviesen por fin constituir otros derechos reales o modificar los que este Código reconoce, valdrán como actos jurídicos constitutivos de derechos personales, si como tales pudiesen valer. Son derechos reales: el dominio y el condominio, el usufructo, el uso y la habitación, las servidumbres prediales, la prenda y la hipoteca”.

En virtud del Principio de Celeridad, se entiende que la economía del tiempo procesal está edificada sobre un conjunto de institutos orientados a conseguir una pronta solución de las contiendas judiciales (lo cual está estrechamente relacionado con el derecho a ser juzgado en un plazo razonable, que es un elemento del debido proceso), impidiendo la inercia de las autoridades judiciales, partes, abogadas y abogados y servidores judiciales³².

III.2 Describir el criterio en la doctrina

En cuanto al criterio doctrinario sobre la propiedad, podemos citar a Pierre (1983) quien explica a la luz del derecho natural que todo hombre tiene el derecho de ocupación de la tierra en cuanto existe y requiere de una materia de explotación y de trabajo. Así, en número de ocupantes va creciendo y disminuyendo la porción a ocupar, que estará en proporción inversa a la población. Lo cual imposibilita en derecho hacer permanente, o fija, la posesión, por lo cual resulta imposible que llegue de hecho a convertirse en propiedad. Concluye al respecto que: “todo ocupante es, pues, necesariamente poseedor o usufructuario, calidad que excluye la de propietario”.

“En este concepto queda destruida la definición romana de la propiedad: derecho de usar y de abusar, inmoralidad nacida de la violencia, la más monstruosa pretensión que las leyes civiles hayan sancionado jamás. El hombre recibe el usufructo de manos de la sociedad, que es la única en poseer de un modo permanente, el individuo pasa, la sociedad nunca muere”. (Pierre, p. 83)

Es el derecho a la propiedad la que otorga la facultad de ejercer la acción de desalojo por parte del propietario, al respecto expone la doctrina:

32Vargas Lima, Alan. (2013). Principios del Nuevo Código Procesal Civil. Disponible en URL: https://www.la-razon.com/la_gaceta_juridica/Principios-Nuevo-Codigo-Procesal-Civil_0_1958204249.html

“...la acción de desalojo persigue asegurar la libre disponibilidad de los inmuebles a quien tiene derecho a ello, cuando son detentados contra su voluntad por personas que entraron en posesión precaria – tenencia – mediante actos o contratos que por cualquier causa no se los puede considerar existentes o, en su caso, cuando se hallan sin derecho y contra la ley, en el uso y goce de la cosa ajena (intrusos). Palacio refiere que el proceso de desalojo es aquel que tiene por objeto una prestación tendiente a recuperar el uso y goce de un bien inmueble que está ocupado por quien carece de título para ello, sea por tener una obligación exigible de restituirlo o por revestir el carácter de simple intruso, aunque sin pretensiones a la posesión”. (Alvarado, 2005)

El juicio de desalojo es un proceso especial que se sustancia por el procedimiento establecido para el sumarísimo, no existiendo norma alguna que disponga otro procedimiento se debe entender que se refiere al proceso sumarísimo, como es el caso de inadmisibilidad de la reconvención.

III.3. Verificar la normativa vigente.

En el Código Procesal Civil Paraguayo, Procedimiento judicial para que los ocupantes de un inmueble urbano o rústico inquilinos o locatarios, arrendatarios, lo desocupen y lo restituyan a quienes tienen derecho a él

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

El juicio de desalojo se presenta contra el inquilino, subinquilino u ocupantes precarios, en el caso del primero, se da el trámite normal enunciado establecido para los juicios especiales en el segundo caso, se da un trámite especial, pues se les emplaza en un tiempo mucho menor a

ser parte del juicio, y que ejerzan sus defensas, lo que a su vez habilita a que la sentencia tenga efecto contra ellos.

El juicio de desalojo inicia con la presentación de la demanda, siempre y cuando esta reúna los requisitos exigidos por la norma (C.P.C. Art. 624, concordante con el 219 del mismo cuerpo legal); la demanda se presenta por escrito y se corre traslado a la parte demandada, por un plazo mucho más corto que el ordinario.

Al correrse traslado de la demanda, tal como ya lo prescribe el (art. 621), el demandado tiene un plazo de seis (6) días para contestar el traslado, bajo apercibimiento de que si no lo hiciera, se tendrán por cierto los hechos deducidos en la demanda, en el cual además de ofrecer todas sus probanzas, deberá oponer todas las excepciones que se puedan presentar; una vez que se conteste el traslado, el demandante tendrá la oportunidad de probar sobre los hechos nuevos alegados por el demandado, y en la misma oportunidad, deberá contestar las excepciones que se hubiesen presentado y probar sobre las mismas.

Una vez que se den estos trámites, el juzgado deberá determinar su competencia –que está regido por las reglas del C.O.J-, abrirá la causa a prueba, si hubieran hechos controvertidos sobre los cuales probar, por todo el término de ley (15) quince días, no admitiéndose el plazo extraordinario. Pasado este trámite, precluye la etapa y la causa quedará para sentencia definitiva, que deberá dictarse en diez días.

III. 4. ANÁLISIS de juicios de desalojo aplicable en Paraguay

PROCESO PARA EL DESALOJO SEGÚN LAS LEYES DEL ESTADO DE FLORIDA
– EEUU

Las leyes Federales de los distintos Estados de Estados Unidos regulan un proceso para el

desalojo, en este caso vamos a tomar como ejemplo el del Estado de Florida³³ en el cual un arrendador debe cumplir con todos los requisitos contemplados por la ley para desalojar a un inquilino, los cuales son los siguientes:

- El inquilino recibe una notificación por escrito de desalojo.
- El inquilino recibe una citación judicial (summons and complaint) por parte de un alguacil (sheriff).
- El inquilino tiene la oportunidad de responder a la demanda (en algunos casos, se podría incluir una audiencia en la corte).
- Un auto de posesión (writ of possession) es ejecutado.

Si un arrendador trata de desalojar a su inquilino sin seguir los pasos descritos anteriormente, él/ella está infringiendo la ley. Algunas veces, los arrendadores tratan de forzar el desalojo desconectando los servicios de agua, electricidad o gas, o cambiando las cerraduras de las puertas. Este tipo de acciones son ilegales. Si su arrendador trata de usar este tipo de acciones, el inquilino debe comunicarse inmediatamente con la policía, un alguacil o un abogado.

La ley de Florida indica que un arrendador que usa estas prácticas ilegales puede ser demandado por el inquilino por daños y perjuicios con hasta tres meses de renta. El inquilino tendría que demandar a su arrendador para recobrar los daños sufridos.³⁴

Pasos para un desalojo legal

Existen ciertos pasos que un arrendador está obligado a seguir para una acción de desalojo. Un arrendador no puede obligar a su inquilino a mudarse si no sigue el siguiente procedimiento:

33Community Legal Services of Florida. Disponible en URL: <https://clsmf.org/wp-content/uploads/H-2S-Desalojo.pdf>

34 Ídem.

1. Notificación por Escrito

A. *Por incumplimiento de pago.* Para desalojar a un inquilino por incumplimiento en el pago de la renta, el arrendador debe presentar una notificación por escrito a su inquilino comunicándole que tiene tres días para pagar la renta o desocupar el inmueble (notificación de 3 días); no se cuenta el día en el que la notificación es entregada, fines de semana, ni días feriados (holidays). Si el inquilino entrega el pago completo de la renta dentro de los tres días de plazo, el arrendador debe aceptarlo. Sin embargo, el arrendador podría rechazar un pago parcial.

B. *Desalojo por causa:* El arrendador puede desalojar a su inquilino por violaciones al contrato de arrendamiento (como por ejemplo: ruido excesivo, daños a la propiedad, fallo en la limpieza y sanidad, etc.) El arrendador debe entregarle al inquilino una notificación por escrito comunicándole la intención de dar por terminado el contrato de arrendamiento en los próximos 7 días si no remedia la situación (notificación de 7 días). Si la violación por parte del inquilino es seria y recurrente dentro de los 12 meses posteriores a una notificación por escrito por parte del arrendador, se podría solicitar al inquilino el desalojo del inmueble en los próximos 7 días. Sin embargo, si la violación no es seria y puede ser remediada, el arrendador debe permitirle al inquilino solucionar el problema en los próximos 7 días. Si el inconveniente es resuelto, el arrendador no puede proceder al desalojo por este incidente.

C. *Finalización del Contrato de Arrendamiento:* Si el contrato de arrendamiento no especifica un determinado tiempo o si este no existe, el arrendador puede cancelar el acuerdo en cualquier momento dando la notificación correspondiente. Si la renta es pagada mensualmente, la notificación debe entregarse al menos con 15 días de anticipación a la fecha de pago. Si la renta es pagada semanalmente, este aviso debe entregarse al menos con 7 días de anticipación a

la fecha de pago. La notificación de finalización del contrato de arrendamiento debe hacerse por escrito.

2. Citación Judicial (Summons and Complaint)

Si el inquilino no paga la renta luego de haber recibido la notificación de 3 días, no remedia el problema dentro del plazo dado en la notificación de 7 días, o si el inquilino no desocupa el inmueble luego de que el contrato de arrendamiento se ha vencido, el arrendador puede presentar una demanda en la Secretaría de la Corte (Clerk of the Court). La demanda y una citación judicial son entregadas al inquilino por el alguacil (Sheriff); el cual, podría colocar los documentos en la puerta del inquilino (posting) luego de dos intentos fallidos de entregarlos personalmente. En este caso, los documentos también serán enviados por correo.

3. Llenando una demanda de desalojo.

Desde 1993, los propietarios, abogados y administradores de propiedades pueden presentar una demanda de desalojo. Sin embargo, si el administrador de la propiedad presenta la demanda y el inquilino la responde, el proceso de desalojo se detiene hasta que el propietario o un abogado se haga cargo de caso y continúe con el proceso. Si el administrador de la propiedad presenta la demanda y el propietario vive fuera del estado, este tendrá que ir a Florida o contratar a un abogado para completar el proceso.

4. Respuesta del Inquilino.

El inquilino tiene 5 días para responder a la demanda. Los días se cuentan desde la fecha de entrega de la demanda por parte del alguacil (Sheriff) o de su colocación en la puerta del

inquilino, no por la fecha de envío de la Corte. No se incluye el día de entrega, fines de semana ni días feriados.

Una respuesta por escrito, en donde se presente la defensa para el desalojo, debe ser entregada en la Secretaría de la Corte (Clerk of the Court) y una copia debe ser enviada al arrendador dentro de los cinco días de plazo. Además, el inquilino tendrá que depositar el monto de la renta en la Corte, a menos que la defensa indique que el inquilino ya le ha pagado al arrendador.

Si el inquilino no envía su respuesta, o envía su respuesta pero no deposita la renta, se le otorga inmediatamente al arrendador un fallo, lo que significa que el arrendador gana.

Si el inquilino disputa el monto de la renta adeudada, él/ella debe adjuntar a su respuesta una petición por escrito para determinar el monto de la renta a ser pagada. La petición debe contener las razones por las que esta cantidad debería ser diferente y pedir al juez que determine el monto correcto. Debe adjuntarse a esta petición recibos o cualquier otro tipo de documentación. A este punto, el juez podría establecer una audiencia para determinar la cantidad correcta. Las rentas futuras deben depositarse en la corte a medida que se venzan.

5. Audiencia en la Corte.

Si el inquilino presenta una respuesta, deposita el dinero de la renta en la corte o presenta una moción para determinar el valor de la renta, y no se determina un fallo, tanto el arrendador como el inquilino podrían acordar una audiencia antes del juicio.

Si ninguna de las partes acuerda una audiencia, el juez lo hará. Las partes serán notificadas de la fecha y el lugar de la audiencia, y ellos tendrán una oportunidad de presentar su

caso. Si el arrendador gana, obtendrá una Sentencia para Posesión (Judgment for Possession). Si el inquilino no asiste a la audiencia, el arrendador ganará automáticamente.

6. Desalojo.

Si el arrendador gana (por fallo o luego de la audiencia) y obtiene una Sentencia para Posesión (Judgment for Possession), la corte enviará un auto de posesión (writ of possession) al alguacil (sheriff). Este a su vez, colocará este documento en la vivienda del inquilino. A este punto, el inquilino tendrá 24 horas para desocupar el inmueble; después de esto, el comisario (sheriff) o el propietario podrían forzar el desalojo y asegurar las puertas de la propiedad, con o sin las pertenencias del inquilino al interior. El arrendador podría imponer un embargo a las pertenencias del inquilino por hasta el valor de la renta adeudada.

En general podemos mencionar que la ley paraguaya prevé la protección de la propiedad privada así como también otorga el procedimiento judicial que faculta al propietario a ejercerla contra poseedores en infracción. El proceso – como ya se ha visto conforme lo estipula la legislación- es especial, lo que implica que los plazos son menores a los de un juicio ordinario.

La problemática responde a la falta de celeridad en los procesos judiciales en los tribunales nacionales, es por ello que la normativa analizada representa un parámetro ejemplar que puede servir de base para la modificación en nuestra legislación pertinente.

Del resultado del análisis realizado de la legislación nacional prevista para el proceso de desalojo, notamos que queda abierta a muchas posibilidades de ejercer excepciones por parte de la demandada lo que hace que el tiempo de duración del proceso se extiendan mucho más, esta posibilidad no está contemplada en la legislación analizada lo que hace que todo sea más ágil y con mayor celeridad. También para que se haga efectiva la celeridad en la tramitación del juicio

de desalojo reglado en nuestro código procesal civil es procedente la reducción sustancial de los plazos en cuanto a la contestación de la demanda y/o juicio de desalojo, periodo probatorio y tiempo máximo para sentencia en primera instancia y en segunda instancia.

CONCLUSIÓN

El presente trabajo de investigación tiene por objeto demostrar que el proceso judicial previsto para el desalojo presenta falencias y que en alguna medida vulneran los derechos de propiedad.

La problemática que nos atañe es la que se presenta con los inquilinos que incumplen con el contrato de locación que han suscripto junto con el propietario de un inmueble, quien al encontrarse ante esta situación debe recurrir a la justicia solicitando un desalojo para poder disponer nuevamente de su propiedad.

El Código Procesal Civil paraguayo otorga al locador, herramientas procesales para defender su propiedad en los casos en que el locatario no quiera abandonarla, ésta es un juicio especial de desalojo previsto a partir del art. 621 del Código Procesal Civil en adelante, con plazos reducidos en comparación con los plazos de un juicio ordinario, sin embargo como ya lo hemos mencionado previamente a lo largo del desarrollo de esta investigación, dicho proceso no representa la solución definitiva al problema ya que si bien los plazos son cortos los Tribunales nacionales no cuentan con la celeridad que el caso amerita, además del trámite previsto en el art. 624 del CPC se deduce excesivo formalismo para hechos que pueden ser fácilmente probados con un título de propiedad y un contrato de locación “Art.624.- Trámite. Al deducir la demanda deberá acompañarse la prueba documental, en los términos del artículo 219, y ofrecer todas las pruebas que se pretenda hacer valer. Al contestarla se cumplirán iguales requisitos y se articularán todas las defensas que se tuvieren. De la contestación de la demanda se dará traslado al actor para que, dentro del plazo de seis días, pueda ampliar su prueba respecto de los nuevos hechos que alegare el demandado. En el mismo plazo deberá contestar las excepciones que se

hubieren opuesto y ofrecer la prueba respectiva.” esto facilita la extensión del proceso a través de la misma articulación de defensas que prevé dicho articulado a las que estamos expuestos los profesionales durante el desarrollo del proceso.

Todo esto va en detrimento de los derechos que tiene el locador respecto a su propiedad ya que, al estar a la espera de la resolución del proceso judicial de desalojo, con la extensión de tiempo que ello conlleva como ya lo mencionamos, queda privado de su facultad de disposición del inmueble, además del gasto que eso significa en concepto de honorarios profesionales y gastos de justicia en general.

De ahí deviene la necesidad de la creación de un nuevo proceso que se ajuste a las necesidades de celeridad del caso, el que consideramos más cercano como referencia válida a lo que se requiere es el proceso que se lleva a cabo en el Estado de Florida en EEUU (además de otros Estados como el de Michigan pero en este caso solo tomaremos el mencionado). En dicho proceso se establecen causales definidas de desalojo que facultan al propietario a recurrir a la justicia para ejecutarla tales como la falta de pago, finalización del contrato de arrendamiento, violaciones al contrato de arrendamiento (como por ejemplo: ruido excesivo, daños a la propiedad, fallo en la limpieza y sanidad, etc.), entre otros. El arrendador debe cumplir con todos los requisitos contemplados por la ley para desalojar a un inquilino, los cuales son los siguientes:

1. El inquilino recibe una notificación por escrito de desalojo;
2. El inquilino recibe una citación judicial (summons and complaint) por parte de un alguacil (sheriff);
3. El inquilino tiene la oportunidad de responder a la demanda (en algunos casos, se podría incluir una audiencia en la corte);
4. Un auto de posesión (writ of possession) es ejecutado, todo ello se lleva a cabo en un plazo que no supera el mes hasta la resolución a través de la sentencia judicial.

El procedimiento para el desalojo se lleva a cabo si el arrendador gana (por fallo o luego de la audiencia) y obtiene una Sentencia para Posesión (Judgment for Possession), la corte enviará un auto de posesión (writ of possession) al alguacil (sheriff). Este a su vez, colocará este documento en la vivienda del inquilino. A este punto, el inquilino tendrá 24 horas para desocupar el inmueble; después de esto, el comisario (sheriff) o el propietario podrían forzar el desalojo y asegurar las puertas de la propiedad, con o sin las pertenencias del inquilino al interior. El arrendador podría imponer un embargo a las pertenencias del inquilino por hasta el valor de la renta adeudada.

La mayor ventaja que, consideramos, presenta este proceso para el desalojo es que, además de los plazos mucho más reducidos, una resolución más directa en casos en que la parte demandada no se presente o lo haga de manera insuficiente contrario a la normativa legal, es que todo el procedimiento está apoyado directamente por la institución encargada de la seguridad ciudadana de ese Estado, es decir, el Sheriff, a quien se le es notificada la resolución judicial de manera automática y del mismo modo debe actuar notificándola al inquilino y ejecutándola a través del desalojo (en 24 hs. por la fuerza de ser preciso) propiamente dicho en auxilio del propietario y en cumplimiento de las leyes y la orden judicial.

Consideramos factible como referencia válida para el estudio y posterior modificación del Derecho de fondo y de forma la aplicación del mismo procedimiento en la legislación nacional.

De esta manera hemos cumplido con los objetivos de esta investigación analizando la normativa nacional en materia de proceso de desalojo, exponiendo los principios normativos que afectan al proceso de desalojo y describiendo los criterios doctrinales en dicha materia.

1

JUICIO: "CIMPORTEX PARAGUAYA I.C.S.A. C/ CESAR CIRILO MARTINEZ PUJOL Y FABRI OFERTAS S/ DESALOJO".---



Poder Judicial



S.D. N° 356

Lambaré 21 de agosto del 2018.-

EL PRESENTE JUICIO, DEL QUE:-----

RESULTA:

Que, en fecha 14 de noviembre del 2011, se presentan los abogados NERI WALTER FLEITAS y VICENTE RODRIGUEZ, en nombre y representación de la Firma CIMPORTEX PARAGUAY I.C.S.A., a promover juicio de desalojo de los inmuebles 1) FINCA N° 21.153, CTA. CTE. CTRAL. N° 27-986-09, 2) 21.167, CTA. CTE. CTRAL. N° 27-986-11, 3) FINCA N° 21.161, CTA. CTE. CTRAL. N° 27-986-13, 4) FINCA N° 21.162, CTA. CTE. CTRAL. N° 27-986-12 Y FINCA N° 21.156, CTA. CTE. CTRAL. N° 27-986-10 todas las del DISTRITO DE FERNANDO DE LA MORA, contra CESAR CIRILO MARTINEZ PUJOL, LA FIRMA UNIPERSONAL FABRI OFERTAS y TERCEROS; fundando su petición en razón de que a los demandados le es exigible su lanzamiento conforme a lo expuesto en su escrito obrante a fs. 25/33 de autos., que en parte medular el accionante dice "...el Sr. Cesar Martínez Pujol ha celebrado contrato privado de alquiler de los bienes detallados con el anterior propietario Hugo Ataliva Araujo, a los efectos de ser utilizados para asiento de la tienda comercial denominada FABRI OFERTAS, propiedad del mismo... como S.S., ~~verá~~ en análisis de la cláusula segunda del referido contrato privado de alquiler, el plazo de duración y vencimiento del mismo desde el 1 de abril de 2008 hasta el 28 de febrero de 2010, es decir a la fecha se encuentra completamente feneo el plazo de vigencia del contrato en cuestión. El contrato de referencia solo es mencionado como antecedente de la ocupación precaria actual en la que se encuentran el Sr. Cesar Martínez Pujol y Fabri Ofertas, estas personas, además del contrato mencionado,



ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL

Abog. CARLOS J. ORTEGA Actuario Judicial

Abog. JOEL MEGARIC ALLEGRETTO

no poseen ni cuentan con documento alguno que justifique la legalidad de la ocupación de los bienes inmuebles propiedad de nuestra representada, la EMPRESA CIMPORTEX I.C.S.A... considerando la calidad de legítimo propietario de la empresa CIMPORTEX PARAGUAYA I.C.S.A. de lo bienes inmuebles ocupados por los demandados, venimos a solicitar, se proceda al desalojo de los mismos (demandados) quienes ocupan y se benefician indebidamente con los bienes inmuebles cuya propiedad, a la fecha, pertenecen a nuestra representada...".-----

Que, el juzgado por providencia de fecha 02 de diciembre de 2011 se tuvo por presentado a los recurrentes en el carácter invocado y por constituido su domicilio en lugar señalado. Tuvo iniciado el presente juicio de desalojo y de los documentos presentados se corrió traslado a la adversa.-----

Que, en fecha 15 de diciembre de 2011, se presentó el abogado VICTOR FERREIRA CACERES en representación del Sr. CESAR CIRILO MARTINEZ PUJOL Y LA FIRMA UNIPERSONAL FABRI OFERTAS, a los efectos de contestar la demanda. Oponer excepción de falta de acción. Incidente de inoponibilidad parcial de instrumento público y redargución de falsedad de clausula, conforme a los términos del escrito obrante a fs. 71/80, que en parte medular dice que: "...excepción de falta de acción como medio general de defensa: la demanda de desalojo que fuera opuesto por la parte actora, de ninguna forma es oponible a mi instituyente, considerando que por los efectos jurídicos de la demanda de nulidad de acto jurídico absoluto de mi parte ha opuesto contra el título de propiedad presentado por la actora como sustento de su acción, torna el derecho del mismo en discusión y por ende carece de oportunidad, pero unida ello se encuentra el hecho de que mi mandante se encuentra ocupando las fincas objeto de esta demanda, en su calidad de propietario por derecho otorgado y por el ejercicio, cuál es su opción de compra, el cual ante la violación acontecida, ha recaído la demanda de nulidad...".-----

contestar demanda y solicita el rechazo: mi parte no es ocupante precario. Victor nunca tuvo la posesión de los inmuebles de referencia... mi representante



Abog. CARLOS J. ORTEGA
Actuario Judicial



3



Poder Judicial

**JUICIO: "CIMPORTEX
PARAGUAYA I.C.S.A. C/ CESAR
CIRILO MARTINEZ PUJOL Y
FABRI OFERTAS S/ DESALOJO".---**

S.D. N° 356-.....

es poseedor legitimo a título de propietario por el derecho de compra que tiene instrumentado de los inmuebles... como consecuencia de un contrato de arrendamiento con un tercero a este juicio, el Sr. Hugo Ataliva Araujo, mi representado ha suscripto igualmente una opción de compra a su favor de los inmuebles de referencia... en el presente juicio no se discute la titularidad, sino se discute el derecho a ser restituido, hecho que de ninguna forma se da en el presente juicio a favor del actor... el presente juicio de desalojo, no constituye un procedimiento en que las partes pudieran hacer valer sus títulos de dominio sobre un bien, ni discutir sobre derechos de posesión...";-----

"...Incidente de inoponibilidad parcial de instrumento público y redargución de falsedad: mi parte opone a la escritura pública de transferencia N° 29 de fecha 13 de mayo del 2009, pasada ante la Notaria Patricia Raquel Oddone Recalde, entre los Sres. Hugo Ataliva y la firma Cimportex Paraguaya en relación a la transferencia de las fincas N° 21.153, 21.167, 21.161, 21.162 y 21.156 del Distrito de Fernando de la Mora, la improponibilidad vía incidental y su redargución de falsedad en la cláusula tercera del referido instrumento... esta cláusula refleja una declaración falsa, se opone a la verdad, pues el vendedor no se encontraba en posesión actual y había otorgado a mi instituyente el derecho de compra del bien, de donde se infiere que la posesión legitima y para si lo ha tenido y lo sigue teniendo...".-----

Que, de las cuestiones articuladas por la parte demandada, lo ha contestado conforme consta a fs. 204/ 214 de autos, negando los puntos articulados en su contra y remitiéndose al petitorio del escrito inicial de demanda.-----

Abog. CARLOS J. ORFI
Actuario Judicial



ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL
Abog. CARLOS J. ORFI
ACTUARIO





Poder Judicial

**JUICIO: "CIMPORTEX
PARAGUAYA I.C.S.A. C/ CESAR
CIRILO MARTINEZ PUJOL Y
FABRI OFERTAS S/ DESALOJO".---**

S.D. N° ³⁵⁶.....

existencia o inexistencia de los hechos afirmados por las partes como fundamento de sus pretensiones o defensas, pág. 480... libro Manual de Der. Proc. Civ. I, décima edición actualizada...". El art. 249 del C.P.C., reza "Carga de la prueba. Incumbirá la carga de la prueba a la parte que afirme la existencia de un hecho controvertido o de un precepto jurídico que el juez o tribunal no tengan el deber de conocer", Rosenberg sostiene que "cada parte debe acreditar los presupuestos de hecho de las normas sin cuya aplicación no puede tener éxito en su pretensión..."-----

EL Art. 269 de C.P.C. que dice "Apreciación de las pruebas. Salvo disposición legal en contrario, los jueces formarán su convicción de conformidad con las reglas de la sana crítica. Deberán examinar y valorar en la sentencia todas las pruebas producidas, que sean esenciales y decisivas para el fallo de la causa". Con respecto a la norma transcrita el profesor Hernán Casco Pagano sostiene que "la apreciación de la prueba transcrita consiste en el acto por el cual el órgano judicial estima el mérito o valor de la prueba producida sobre los hechos controvertidos en el juicio a fin de formar su convicción..."

EXCEPCION DE FALTA DE ACCION:

El excepcionante articula que: se encuentra en posesión del inmueble y que existe una falta de interés procesal, entre otros motivos obrantes en su escrito.

La excepción de falta de acción es el medio para hacer valer la circunstancia de que la contraria carece legalmente del derecho de reclamar el dictado de una sentencia favorable con relación al objeto litigioso. Es sabido que la Excepción de falta de acción activa se funda en la ausencia de la calidad de titular del derecho de



pretender una sentencia favorable respecto de lo que es objeto del litigio; por lo tanto, se pone en tela de juicio la admisibilidad de la pretensión. Asimismo, la falta de acción pasiva se basa en la evidencia de que quien es demandado por determinada prestación se encuentra excluido de la calidad de sujeto obligado, por lo que reclama -el excepcionante- se la desvincule del proceso por no ser él quien debió ser demandado. Esta carencia de legitimación substancial para obrar se configura cuando una de las partes no es titular de la relación jurídica substancial en que se sustenta la pretensión, con prescindencia de que esta tenga o no fundamento.-----

De la cuestión articulada se infiere que el accionante posee el título de propiedad (que acredita su derecho a exigir el derecho que considere oportuno) y la parte demandada admitió ser inquilino o arrendador conforme las constancias de autos.-----

Es importante hacer saber al excepcionante que en el juicio de desalojo no se estudia cuestiones relativas al mejor derecho dominial u otras que no sean las comprendidas y específicas de este tipo de acciones. -----

Por lo que de la somera lectura de la excepción y de acuerdo a las constancias de autos, deviene improcedente la excepción de falta de acción, consecuentemente rechazarla, con expresa condenación de costas. -----

INCIDENTE DE IMPROPONIBILIDAD DE DEMANDA Y REDARGUCIÓN DE FALSEDAD DE CLAUSULA:

Art 183 del C.P.C. *“REQUISITOS. El que plantear el incidente deberá fundado clara y concretamente en los hechos y en el derecho, y ofrecer toda la prueba de que intentare valerse. La prueba documental deberá acompañarla, y si no la tuviere, deberá individualizarla, indicando su contenido, el lugar, archivo, oficina pública o persona en cuyo poder se encuentre”*.-----

Revisando lo que refiere al incidente en cuestión, se infiere que el incidentante articula una falsedad de una clausula.-----



ES COPIA DEL ORIGINAL
Abog. Carlos J. Ortega
ACTUARIO





Poder Judicial

**JUICIO: "CIMPORTEX
PARAGUAYA I.C.S.A. C/ CESAR
CIRILO MARTINEZ PUJOL Y
FABRI OFERTAS S/ DESALOJO".---**

S.D. N° 356

De la ligera lectura del incidente en cuestión, se nota que no existe material probatorio contundente, eficaz, idóneo y fehaciente que pueda demostrar los extremos alegados.-----

Asimismo se reitera que en el juicio de desalojo no se estudian cuestiones fuera de lo relativo al derecho de exigir la entrega de la cosa, para las demás cuestiones existen las vías ordinarias.-----

En el instituto específico la doctrina la califica como: MORELLO, AUGUSTO MARIO; BERIZONCE, ROBERTO OMAR, en su obra, IMPROPONIBILIDAD OBJETIVA DE LA DEMANDA, cit., p. 114, indican que "...el objeto o la causa en que se sustenta la acción o pretensión que porta la demanda son ilícitos o contrarios a la ley o las buenas costumbres, o en sí que se exhiben constitutivamente inhábiles para hacerse audibles, de disponerse su substanciación se daría lugar a un proceso infecundo que habría nacido frustrado ab origine".-----

FENOCHIETTO- ARAZI, Código Procesal Civil y Comercial de la Nación, Tomo II, pág. 176, expresan: "...Cuando surge en forma manifiesta que la pretensión carece de tutela jurídica, ya porque la demanda tiene un objeto inmoral o prohibido por las leyes o porque la causa invocada como fundamento de la petición es ilícita o inmoral, el juez debe rechazar de oficio la demanda a fin de evitar un dispendio tan inútil como vicioso de la actividad jurisdiccional...".-----

La improponibilidad de la demanda hace a una ~~constitución~~ ^{ES COPIA DEL ORIGINAL} que excluye del debate judicial debido a que se encuentra en conflicto una pretensión judicialmente que normativa o legalmente se encuentra fuera del ámbito de decisión jurídica. El

Abog. CARLOS J. PUJOL
ACTUARIO

ES COPIA DEL ORIGINAL
Abog. CARLOS J. PUJOL
ACTUARIO

PODER JUDICIAL
CIVIL Y COMERCIAL
2º TURNO
EMBARE

JOSE MIGUEL ALLEGRI
JUEZ

incidente de impronibilidad no refleja esta posición ni por aproximación en ese sentido y de acuerdo a lo expuesto no queda nada que rechazar la presente incidencia por improcedente, las costas deben ser impuestas a la perdedora.--

DEMANDA DE DESALOJO:

QUE, primeramente se debe analizar la procedencia del desalojo, anteriormente se ha citado el artículo 621 del CPC del cual se infiere el concepto de desalojo, el cual esta destinado a determinada hipótesis o supuestos, existen figuras jurídicas diversas para la adquisición y retención de la posesión y de la propiedad, conocidas como derechos reales, el desalojo si bien se incluye dentro de la categoría de medio para adquirir la posesión, no es un derecho real, sino mas bien un derecho personal, y esto en razón a que procede ante locatarios, sublocatarios u ocupantes precarios, estas clasificaciones nos lleva a entender que debe mediar o existir un contrato (locación), no es necesario ser el titular del bien (el poseedor del inmueble puede alquilar acto conocido como sublocación), debe existir un vínculo entre las partes por ejemplo la venialidad del propietario de un inmueble para que una persona ingrese denominado ocupante precario pues la persona que le ha permitido el ingreso queda facultado a solicitar su desalojo, la precariedad también es entendida como temporalidad es decir el ingreso al inmueble sin consentimiento del poseedor o propietario cuyo lapso de tiempo de reacción debe ser inmediato.-----

QUE, se verifica que no se dan los presupuestos establecidos de conformidad al Art. 621 del CPC que prescribe- que procede la misma contra "*cualquier ocupante precario cuya obligación de restituir un inmueble o parte de él fuera exigible...*" esta obligación debe derivar de la autorización -en la mayoría de los casos contractual de ingresar al inmueble con la aclaración de desocuparla al momento de que esta lo requiera.-----

A fs. 07/15 obra el título de propiedad de los inmuebles objeto de litigio a nombre de la parte actora y fs. 16/17 de autos obra el contrato de locación que fuera





JUICIO: "CIMPORTEX PARAGUAYA I.C.S.A. C/ CESAR CIRILO MARTINEZ PUJOL Y FABRI OFERTAS S/ DESALOJO".---

S.D. N° 356-

formalizado entre los Sres. HUGO ATALIVA ARAUJO VANN (EX PROPIETARIO) y el hoy demandado en donde el segundo posee el carácter de locatario. Asimismo en la cláusula segunda se ha establecido que el contrato tenía vigencia hasta el 01 de abril de 2008.

El carácter de la ocupación del hoy demandado deriva de un contrato de arrendamiento del anterior propietario por lo cual conforme el 1921 del Código Civil establece que la posesión conserva el mismo carácter con el que fue adquirida, en este sentido en concordancia con el artículo 1911 del mismo ordenamiento legal el carácter poseedor inmediato u ocupante por autorización obsetenta el Sr. Cesar Cirilo Martinez Pujol y Fabri oferta sobre los inmuebles 1) FINCA N° 21.153, CTA. CTE. CTRAL. N° 27-986-09, 2) FINCA 21.167, CTA. CTE. CTRAL. N° 27-986-11, 3) FINCA N° 21.161, CTA. CTE. CTRAL. N° 27-986-13, 4) FINCA N° 21.162, CTA. CTE. CTRAL. N° 27-986-12 Y FINCA N° 21.156, CTA. CTE. CTRAL. N° 27-986-10 todas las del DISTRITO DE FERNANDO DE LA MORA, se encuentra supeditada al contrato obrante a fs. 16/17 de autos obra el contrato de locación que fuera formalizado con el Sr. HUGO ATALIVA ARAUJO VANN (EX PROPIETARIO) el cual se encuentra vencido.

Ahora bien, no podemos dejar pasar que existe en el citado contrato una cláusula de opción de compra, el cual es importante señalar genera derechos al Sr. Cesar Cirilo Martinez Pujol y Fabri oferta, pero estos derechos genera contra el Sr. HUGO ATALIVA ARAUJO VANN (EX PROPIETARIO), no contra la empresa CIMPORTEX PARAGUAY I.C.S.A.

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL
Abog. Carlos J. Ortega V.
ACTUARIO



De acuerdo a los presupuestos para la procedencia del desalojo, se tiene que dar el carácter de la posesión de la persona cuyo de desahucio se solicita (en este caso en particular estamos en presencia de un inquilino) y en ese sentido corresponde remitirnos al contrato de locación. El contrato tiene fecha de vencimiento 01 de abril de 2008 y la demanda se inició en el 2011, por lo que a la fecha del inicio de juicio, ya se encontraba fenecido.-----

Como conclusión el Juzgado es de criterio que corresponde hacer lugar al presente juicio, en razón de que a la fecha del inicio de juicio el contrato de alquiler ya se encontraba vencido. Las costas deben impuestas a la perdidosa.-----

Que, según consta en autos se ha dado cumplimiento del Art. 632 del C.P.C., por ende tiene efectos contra terceros la presente acción.-----

Jurisprudencia

"...En cambio, no cabe dejar de tener en cuenta que para la procedencia de la acción de desalojo, no basta que el actor acredite que el demandado es precario tenedor del bien que ocupa, sino que es necesario, a la vez, la demostración de que pesa sobre él, y respecto al accionante, una obligación exigible de restituir. SI LA RELACION JURÍDICA QUE SIRVE DE BASE A LA TENENCIA SE CONSTITUYO AL DEMANDADO POR UN TERCERO Y NO CON EL ACCIONANTE, LA DEMANDA NO ES VIABLE, porque falta uno de los requisitos esenciales que señala el artículo 602, inciso 1 citado, para la procedencia del juicio de desalojo "contra todo precario tenedor" (SCBA, 12-9-19, Juris. Arg., v.III, p.860; Cám.Civ. 1ª. De ese departamento, 12-4-32, Juris. Arg. V. 37, p.1556; Cám. Civ. 2a. Sala I, La Plata, 15-9-42, DIBA, v. II p. 656)..."(JUICIOS SUMARIOS. INTERDICTOS. DESALOJOS. Augusto M. Morello, 3ª. Edición, Librería Editora Platense S.R.L., año 1995, página 249).-----

En primer término se debe advertir que el desalojo procede contra los tenedores, inquilino u ocupantes precarios, de conformidad con lo que se dispone el Art. 621, del C.P.C. Cualquier cuestión suscitada en relación con derechos reales o



Abog. CARLOS J. ORTEGA
Actuario Judicial

JOEL MARGAREJO ALLEGRETTO
JUEZ



Poder Judicial

**JUICIO: "CIMPORTEX
PARAGUAYA I.C.S.A. C/ CESAR
CIRILO MARTINEZ PUJOL Y
FABRI OFERTAS S/ DESALOJO".---**

S.D. N° 356-

posesorios, no pueden ser ventiladas por la vía del desalojo sino que debe invocarse a través de las acciones correspondientes (Ac. Y Sent. Nro 32, 14/05/98. Sala 3 Capital.-----

Doctrina

QUE, al respecto el Dr HERNAN CASCO PAGANO en su LIBRO CODIGO PROCESAL CIVIL COMENTADO Y CONCORDADO (Pag 1120 /1121) expresa sobre la Procedencia del Desalojo: La pretensión de desalojo es inadmisibile contra el ocupante que alega su calidad de poseedor del inmueble objeto de la demanda de desalojo , cuando por las pruebas que aporte acredite prima facie la verosimilitud de su derecho. -----

En este caso el actor podrá hacer valer su eventual mejor derecho mediante las vías de las pretensiones petitorias o posesorias o de los interdictos o de cumplimiento contractual, según el caso, en razón de que la sentencia que se dicta en el juicio de desalojo no hace cosa juzgada sobre la naturaleza de la posesión.-----

QUE, el autor MANUEL OSSORIO en su obra Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales , 23 Edic Editorial Heliasta , Buenos Aires , Argentina 1996 p.545 expresa: Juicio de Desalojo o de Desahucio . procedimiento Judicial para que los ocupantes de un inmueble urbano o rustico (inquilinos , locatarios , arrendatarios , aparceros precaristas) lo desocupen y lo restituyan a quien tiene derecho a el. Estos juicios se tramitan por procedimiento sumario , el mismo autor en la misma obra a p 586 expresa: Locatario: En el contrato de locación se llama así al que paga el precio por el uso o goce de una cosa por la recepción de un servicio o la

Abog. CARLOS DOMESTICA
Actuario
ESTADO DE LA MBARA
CIVIL Y COMERCIAL
1mo. TURNO
JUEZ
MELGAREJO ALMAGRETTO

ejecución de una obra . Se denomina también arrendatario o inquilino. El sujeto opuesto es el Locador ..” (sic).-----

POR TANTO, en mérito de las consideraciones precedentes y a las disposiciones legales citadas, el Juzgado.-----

RESUELVE:

1. **NO HACER LUGAR, con costas**, a la excepción de falta de acción e incidente de improponibilidad de demanda y redargución de falsedad de clausula, formuladas por CESAR CIRILO MARTINEZ PUJOL y LA FIRMA UNIPERSONAL FABRI OFERTAS de conformidad a los términos expuestos en el exordio de la presente resolución.-----
2. **HACER LUGAR, con costas**, a la presente demanda, promovida por los abogados NERI WALTER FLEITAS y VICENTE RODRIGUEZ, en nombre y representación de la Firma CIMPORTEX PARAGUAY I.C.S.A., en contra de CESAR CIRILO MARTINEZ PUJOL, LA FIRMA UNIPERSONAL FABRI OFERTAS, TERCEROS Y CUALQUIER OTRO OCUPANTE, ordenando en consecuencia a los demandados y cualquier otro ocupante, para que en el término perentorio de diez días corridos, desde que quede firme esta resolución, desocupen los inmuebles 1) FINCA N° 21.153, CTA. CTE. CTRAL. N° 27-986-09, 2) 21.167, CTA. CTE. CTRAL. N° 27-986-11, 3) FINCA N° 21.161, CTA. CTE. CTRAL. N° 27-986-13, 4) FINCA N° 21.162, CTA. CTE. CTRAL. N° 27-986-12 Y FINCA N° 21.156, CTA. CTE. CTRAL. N° 27-986-10 todas las del DISTRITO DE FERNANDO DE LA MORA, bajo apercibimiento de que si así no lo hicieren se ordenará su desahucio por medio de la Fuerza Pública, comisionando para su diligenciamiento a un Oficial de Justicia, de conformidad a los términos expuestos en el exordio de la presente resolución. Notificar por cedula.-----
3. **ANOTAR**, registrar y remitir copia a la Excm. Corte Suprema de Justicia.-----

Ante Mí:

Abog. CARLOS J. ORTEGA
 Actuado Judicial
 N° 200.10410
 CAMPEA

ES COPIA FIEL DEL ORIGINAL
 Abog. CARLOS J. ORTEGA
 ACTUARIO

POF. CIVIL Y COMERCIAL
 Dto. TURNO
 JOEL MARGARET ALLEGRETTO
 JUEZ

BIBLIOGRAFÍA

- Alvarado Velloso, A. (2005) Introducción al estudio del Derecho Procesal, Primera parte – Reimpresión, Edit. Rubinzal-Culzoni, S. Fe, 2005,
- Aguilar, L. (2010). Derecho Constitucional. México: Grupo Editorial Patria.
- Aguilar, L. (2008). Derecho de los Bienes. México: Editado por Tecnológico de Monterrey EGAP y Miguel Ángel Porrúa.
- Arias, V. (s.f.) “Desalojo por precario a la luz del IV Pleno Casatorio”. 1
- <http://legis.pe/desalojo-precario-la-luz-del-iv-pleno-casatorio-civil>.
- Borda, Guillermo, Tratado de Derecho Civil. Derechos de Propiedad.
- Borda, G. (1967) Tratado de derecho civil argentino. Parte general (2. Ts.) Obligaciones (2ts.) Buenos Aires.
- Centurión, R. (2014). Derecho Procesal Civil. Asunción: Intercontinental.
- Gonzales, G. (2005) “Derechos Reales”, Edit. Jurista Editores, Lima, 2005.
- Hohfeld, W.N., Conceptos jurídicos fundamentales, Fontamara, México, 2001.
- Lama More, H. (2007). La Posesión y la Posesión Precaria en el Derecho Civil Peruano. LIMA: GRIJLEY
- Palacios Paiva, M. (2008). El Ocupante Precario. LIMA: JURÍSTAS EDITORES 2DA ED.
- Palacios, G. (2004). Manual de Derecho Civil. LIMA: HUALLAGA 4TA ED. Pierre-Joseph. (1983) “¿QU’EST-CE QUE LA PROPETÉ?”.(¿Qué es la propiedad. Traducción de Rafael García Ormaechea). Ediciones Orbis, S.A.Barcelona.
- Moto Salazar Efrain (2001). Elementos de Derecho. México: Editorial Porrúa
- Ramírez Cruz, E. (2004). Tratado de los Derechos Reales. LIMA: RODHAS 2DA ED.

- Recasens Siches Luís (2002). Filosofía del Derecho. México: Editorial. Porrúa.
- Rodríguez, E. (2014) ¿Posesión Precaria Es Una Posesión Ilegítima? Tesis de Maestría. Perú. Universidad Nacional Pedro Ruíz Gallo.
- Torres Vásques, A. (2006). Derechos Reales. Tomo I. LIMA: IDEMSA