



**UNIVERSIDAD ANDINA SIMÓN BOLÍVAR
SEDE CENTRAL
Sucre – Bolivia**

**ESPECIALIDAD EN DERECHO NOTARIAL
Gestiones 2019 - 2020**

**PROPUESTA DE INTERVENCIÓN NOTARIAL EN EL DESALOJO
EN CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DEL RÉGIMEN DE
LIBRE CONTRATACIÓN (NO VIVIENDA) CON CLÁUSULA DE
RENUNCIA DEL ARRENDATARIO AL DESALOJO POR LA VÍA
JUDICIAL**

**Proyecto de Grado presentado
para optar a la Especialidad en
Derecho Notarial**

ESTUDIANTE: BRIGITTE A. PHILLIPS BURGOA TINTAYA

La Paz - Bolivia

2021

DEDICATORIA:

Dedico esta investigación a mi mami Janeth porque su apoyo, enseñanzas y amor me permiten cada día ser mejor persona y destacarme profesionalmente, a mi hermana Kenia por su compañía y apoyo incondicional y a mi tía Luly por su permanente aliento.

A mi abuelito Simón, por su constante motivación de crecimiento.

AGRADECIMIENTOS:

Agradezco a Dios ante todo porque bendice e ilumina mi vida.

A la Universidad Andina Simón Bolívar y mis docentes por la formación académica recibida.

A la Dra. Josefina China, por su valiosa guía y conocimientos que aportaron a esta investigación.

Y a todas las valiosas amistades que colaboraron con la consolidación y culminación de esta investigación.

RESUMEN

En el presente Proyecto de Grado de Especialidad se investigó lo referente al proceso de desalojo en contratos de arrendamiento del régimen de libre contratación (no vivienda), la finalidad de este tipo de contrato para el ejercicio de actividad comercial, industrial u otro análogo, su tratamiento actual en la legislación nacional frente al principio de celeridad y la importancia de la libertad contractual y la autonomía de la voluntad, denotando que al presente a pesar del tratamiento del proceso de desalojo como proceso monitorio continua siendo moroso para que el propietario (arrendador) logre recuperar la posesión del inmueble de su propiedad frente al arrendatario que entretanto puede continuar usufructuando el inmueble arrendado.

Una vez ejecutados los métodos y técnicas correspondientes se concluye que dada la finalidad del proceso de desalojo y teniendo en cuenta que el origen del mismo es la suscripción de un contrato de arrendamiento, en el marco de la autonomía de la voluntad y de la buena fe si en el contrato se consignará una cláusula de renuncia al desalojo por vía judicial y sometimiento al trámite notarial con auxilio judicial, el cual podría ser factible en el marco de la vía voluntaria en la que puede intervenir el Notario de Fe Pública, con los ajustes normativos pertinentes, de esa forma se resguardaría los derechos del arrendador respecto a la recuperación de posesión de su inmueble, en pleno conocimiento del arrendatario, quien dé inicio conocería las consecuencias en casos de incumplimiento en el pago del canon de alquiler o ante la no devolución del inmueble arrendado una vez vencido el plazo del contrato. Asimismo, de esa forma se descongestionaría el sistema judicial.

PALABRAS CLAVES: Desalojo, contrato de arrendamiento, función notarial, libre contratación, autonomía de la voluntad, descongestión del sistema judicial.

ABSTRACT

In this Specialty Degree Project, the eviction process in lease contracts of the free contract regime (not housing) was investigated, the purpose of this type of contract for the exercise of commercial, industrial or other similar activity, its current treatment in national legislation regarding the principle of speed and the importance of contractual freedom and autonomy of the will, denoting that at present, despite the treatment of the eviction process as an order for payment procedure, it continues to be delinquent so that the owner (landlord) manage to regain possession of the property you own against the tenant who in the meantime can continue to use the leased property.

Once the corresponding methods and techniques have been executed, it is concluded that given the purpose of the eviction process and taking into account that its origin is the signing of a lease, within the framework of the autonomy of will and good faith if the contract will include a clause of waiver of the eviction by judicial means and submission to the notarial process with judicial assistance, which could be feasible within the framework of the voluntary means in which the Notary of Public Faith can intervene, with the adjustments relevant regulations, in this way the rights of the landlord regarding the recovery of possession of his property would be protected, in full knowledge of the tenant, who initiates would know the consequences in cases of non-compliance in the payment of the rental fee or in the event of non-return of the leased property once the term of the contract has expired. Likewise, in this way the judicial system would be decongested.

KEY WORDS: Eviction, lease, notarial function, free contract, autonomy of will, decongestion of the judicial system.

ÍNDICE DE CONTENIDO

INTRODUCCIÓN		1
1	Antecedentes y origen de la investigación.	2
2	Descripción de la situación problemática.	3
3	Planteamiento del problema de investigación.	3
4	Justificación de la investigación	5
5	Objeto de estudio.	7
6	Campo de acción.	7
7	Formulación de la pregunta de investigación	7
8	Objetivos del proyecto de grado.	7
8.1	Objetivo general	7
8.2	Objetivos específicos	7
9	Relevancia e impacto del proyecto	8
10	Propuesta de acciones específicas	8
11	Duración y cronograma de las acciones del Proyecto.	9
12	Diseño metodológico:	9
12.1	Tipo de investigación.	10
12.2	Métodos.	10
12.2.1	Método Deductivo.	11
12.2.2	Método Analítico descriptivo.	12
12.2.3	Método Jurídico Mixto.	13
12.2.4	Estudio de Caso.	14
12.3	Técnicas.	15
12.3.1	Investigación documental.	15
12.3.2	La encuesta.	15

12.4	Población.....	16
12.4.1	Muestra.....	16
12.5	Instrumentos de recogida de información.....	17
12.5.1	La Ficha Bibliográfica.....	17
12.5.2	La Ficha Textual.....	18
12.5.3	La Ficha de Comentario.....	18
12.5.4	El cuestionario.....	18
CAPÍTULO I.....		19
1	MARCO TEÓRICO Y CONTEXTUAL.....	19
1.1	MARCO TEÓRICO.....	19
1.1.1	PRINCIPIOS PROCESALES Y CONSTITUCIONALES.....	19
1.1.2	PRINCIPIO DE CELERIDAD.....	20
1.1.3	TUTELA JUDICIAL EFECTIVA.....	20
1.1.4	CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO.....	21
1.1.4.1	Elementos del contrato de arrendamiento.....	22
1.1.4.2	Tipo de contrato de arrendamiento.....	25
1.1.4.3	Derechos del arrendatario y del arrendador.....	26
1.1.4.4	Obligaciones del arrendador y del arrendatario.....	28
1.1.5	CONTRATO Y AUTONOMÍA DE LA VOLUNTAD.....	29
1.1.6	CLAUSULA DE RENUNCIA AL PROCESO DE DESALOJO POR LA VIA JUDICIAL.....	30
1.1.7	Función económica del contrato de arrendamiento del régimen de libre contratación.....	30
1.1.8	DESALOJO EN EL REGIMEN DE LIBRE CONTRATACION.....	32
1.1.9	PROCESO MONITORIO.....	33
1.2	MARCO JURÍDICO.....	33

1.2.1	Constitución Política del Estado.....	33
1.2.2	Código Civil.	35
1.2.3	Código Procesal Civil.....	36
1.2.4	Ley N°483 del Notariado Plurinacional.	38
1.2.5	D.S. 2189 de 19 de noviembre de 2014, Reglamento a la Ley N°483 del Notariado Plurinacional.	38
CAPÍTULO II		40
2	ANÁLISIS Y DISCUSIÓN DE DATOS.....	40
2.1	Estudio de caso.	40
2.2	Encuestas.	42
2.3	Análisis global de resultados.	46
CAPÍTULO III.....		48
3	RESULTADOS Y PROPUESTA.....	48
3.1	Justificación.....	48
3.2	Objetivos y metas	49
3.2.1	Objetivo general.	49
3.2.2	Objetivos específicos:.....	50
3.3	Localización y población beneficiaria.....	50
3.4	Relevancia e impacto del proyecto.....	50
3.5	Propuesta de acciones estratégicas.	51
3.6	Duración y cronograma de las acciones del proyecto.	51
CAPÍTULO IV		59
4	CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	59
BIBLIOGRAFÍA.....		61
ANEXOS		63

INTRODUCCIÓN

La ley protege a la propiedad en sus diversos modos de actuación en la vida jurídica, respecto al uso, se tiene al proceso de desalojo, el cual es de aplicación más frecuente frente a las otras acciones de defensa, en razón a la situación económica de nuestro país en la cual no todas las personas cuentan con la posibilidad de acceder a un inmueble que sea de su propiedad, en razón a esa situación muchas personas recurren al contrato de arrendamiento para obtener desde un lugar para vivir hasta un lugar para realizar una determinada actividad comercial, industria y otros, estos últimos diferenciados en la normativa jurídica vigente como el régimen de libre contratación.

En este tipo de contratos, se generan conflictos que llegan a vulnerar y restringir el derecho a la propiedad del propietario, aspecto en el cual lamentablemente al presente nuestra normativa a pesar de haber ingresado en vigencia el nuevo Código Procesal Civil, se mantuvo del anterior Código de Procedimiento Civil el plazo que debe disponer la sentencia en el caso de procesos de desalojo del régimen de libre contratación.

Por lo referido lamentablemente los procesos de desalojo se prolongan en el tiempo, es decir que “debido a las falencias del servicio de justicia, los procesos exceden largamente todo plazo razonable, lo que es aprovechado por los denominados inquilinos morosos, en perjuicio de los propietarios que no pueden disfrutar de sus predios, lo que a la vez desincentiva la inversión en edificaciones para alquiler y encarece los contratos de arrendamiento” (POZO SANCHEZ, 2014, p. 173).

Por lo referido justamente se eligió la presente temática de investigación, radicando su importancia en la vigencia del ejercicio del derecho a la propiedad. Respecto a la temática no se tiene conocimiento de investigaciones específicas que hayan analizado la temática desde la perspectiva referida, a lo largo de la investigación se arribara a determinados conceptos y doctrina que coadyuvan a los alcances de la investigación.

La propuesta que pretende esta investigación permitirá que el propietario recobre en menor tiempo el ejercicio de su derecho de propiedad, refiriéndonos específicamente a la posesión, para que pueda disponer del mismo libremente.

**“PROPUESTA DE INTERVENCIÓN NOTARIAL EN EL DESALOJO EN
CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DEL RÉGIMEN DE LIBRE
CONTRATACIÓN (NO VIVIENDA) CON CLÁUSULA DE RENUNCIA DEL
ARRENDATARIO AL DESALOJO POR LA VÍA JUDICIAL”**

1 Antecedentes y origen de la investigación.

El contrato de arrendamiento es el contrato en el cual las dos partes se obligan recíprocamente, por un lado, el propietario que otorga el goce de una cosa, un bien inmueble y la otra a paga por este goce un precio determinado, el canon de alquiler.

En el Derecho Romano, el arrendamiento no se inició como una figura propia, ya que era entendido como la compraventa por un tiempo determinado; posteriormente dada la situación económica, el auge comercial, y otros factores, el contrato de arrendamiento adquirió figura propia, inicialmente en atención a la necesidad de vivienda para personas de escasos recursos.

De esa forma el contrato de arrendamiento, o locatio-conductio por su denominación originaria en latín, es un contrato por el cual una de las partes, llamada arrendador, que es el propietario se obliga a otorgar temporalmente el uso y goce de una cosa mueble o inmueble a otra parte denominada arrendatario, quien a su vez se obliga a pagar por ese uso o goce un precio determinado.

Si bien al inicio solo se daba para la vivienda, posteriormente se dio el contrato de arrendamiento para el desarrollo de actividades, locales comerciales, almacenes y otras actividades, siendo que el arrendatario utilizaba el inmueble arrendado para el desenvolvimiento de las mismas, pagando determinado canon de alquiler al propietario, de este tipo de contratos es que se analizará en la presente investigación la forma de agilizar el proceso de desalojo.

Como tipo de contrato, el contrato de arrendamiento tiene como elementos la capacidad, consentimiento, objeto, causa lícita, por lo que, en caso de realizarse de forma escrita, en el mismo se plasmaran todas las características y condiciones bajo las cuales se va a desenvolver la relación jurídica, por lo que el contrato a suscribirse será exigible en el marco de lo previsto en el Art. 519 del Código Civil, siendo que tendrá calidad de ley entre partes.

Ante el incumplimiento de algunas de las condiciones del contrato de arrendamiento, como ser la falta de pago de alquileres, coloca al arrendatario en el caso de incumplimiento que justifica la conclusión del contrato; otro causal es que el arrendatario incumpla la entrega del inmueble arrendado porque el plazo del contrato ha fenecido; ante esas circunstancias el arrendador en el marco del ejercicio de su derecho propietario puede activar la acción civil de desalojo, para así asegurar la libre disposición del propietario, teniendo el desalojo como objeto, “dejar libre del uso de los bienes, materia del litigio, sustrayéndolos con el auxilio de la fuerza pública si fuese necesario a la acción de sus detentadores”.

2 Descripción de la situación problemática.

En virtud a los antecedentes referidos, la situación problemática en si se genera en el hecho de que en los contratos de arrendamiento del régimen de libre contratación, los inmuebles arrendados a diferencia de los contratos de arrendamiento para vivienda, son inmuebles destinados para el desarrollo de actividades comerciales o industriales, es decir generar recursos, por lo que actualmente entretanto se tramita el proceso monitoreo de desalojo, el arrendador pierde ingresos y se ve afectado en el ejercicio de su derecho propietario.

3 Planteamiento del problema de investigación.

Antes de ingresar a la temática principal referida a pretender agilizar la ejecución de desalojo por incumplimiento de pago del canon de alquiler o por cumplimiento del plazo en el contrato de arrendamiento; es necesario hacer referencia a la importancia del derecho a la propiedad y su protección a nivel normativo.

La propiedad conforme establece el Art. 105 par. I del código civil “...es un poder jurídico que permite usar, gozar y disponer de una cosa y debe ejercerse en forma compatible con el interés colectivo, dentro de los límites y con las obligaciones que establece el ordenamiento jurídico”, es decir que el propietario de un bien inmueble en el ejercicio de sus derechos puede disponer del mismo como lo considere conveniente, dentro del ejercicio de esas facultades, se tiene la otorgación del inmueble en calidad de arrendamiento, el cual le permitirá al propietario obtener un canon de alquiler a cambio del uso de su bien inmueble, constituyéndose en una forma de usufructuar su propiedad.

El derecho a la propiedad se encuentra reconocido a nivel constitucional, tal como lo establece el Art. 56 de la Constitución Política del Estado que refiere: “II. Se garantiza la

propiedad privada siempre que el uso que se haga de ella no sea perjudicial al interés colectivo”, es decir que constitucionalmente se encuentra garantizado el ejercicio del derecho propietario, por lo que en ese marco el propietario que haya arrendado su bien inmueble puede acudir a la vía legal que corresponda para recuperar el mismo, a través de acciones en defensa de su propiedad, la cual en el presente caso sería el desalojo

Es necesario referir que el arrendamiento no se inició como una figura propia en el Derecho Romano, ya que inicialmente se confundía con la compraventa por tiempo determinado, sin embargo posteriormente por las conquistas, el auge comercial, la inmigración y otros factores, el arrendamiento adquirió importancia, en razón a la necesidad de vivienda para personas de escasos recursos, por lo que se daba una inmueble para su uso a contra prestación de pagar una renta.

En Bolivia, por la realidad social y económica del país, un gran parte de la población opta por el contrato de arrendamiento, sea para vivienda o para constituir el lugar en el cual desarrollaran su actividad, lo cual genera que así como existe demanda de lugar para arrendar, los propietarios de bienes inmuebles visualicen como una forma de ingreso el dar en calidad de arrendamiento sus inmuebles, con la finalidad de generar recursos económicos.

Ante tal realidad es común conocer situaciones en la cual los arrendatarios incumplen en el pago del canon de alquiler, e incluso cuando el contrato ha fenecido, incumplen en las condiciones pactadas referidas a la devolución del inmueble, prolongando su ocupación sin pretender pagar el canon de alquiler por el uso el inmueble, peor aún en el régimen de libre contratación, en el cual al continuar ocupando el inmueble el arrendatario continua usufructuando su actividad, al constituir el arrendamiento de locales comerciales de industria, oficinas y otros análogos; perjudicando únicamente al propietario en la facultad que posee de la libertad de disposición de sus bienes.

Las situaciones referidas, en el marco del cumplimiento de los requisitos establecidos por ley da lugar a que el arrendador pueda interponer la acción civil de desalojo, proceso que conforme la normativa adjetiva civil, justamente por su naturaleza, en el régimen de libre contratación es un proceso monitorio, el cual debería ser de corta duración, sin embargo lamentablemente de acuerdo al procedimiento establecido este tipo de procesos se prolonga, generando que siga transcurriendo el tiempo, tiempo en el cual el

arrendatario continúa en posesión del inmueble arrendado, limitando de esta forma el ejercicio del derecho propietario del arrendador.

El proceso de desalojo del régimen de libre contratación, al presente a pesar de ser un proceso monitorio resulta un proceso largo en su extensión ya que el Art. 393 del Código Procesal Civil establece que la autoridad judicial concederá en sentencia para la entrega de los inmuebles, los plazos que oscilan entre 30 y 90 días, es decir que el arrendatario tiene bastante tiempo para desocupar el inmueble, por lo que en caso de que incumpla la disposición judicial el arrendador recién una vez cumplido el referido plazo podrá poder obtener el mandamiento de lanzamiento, lograr la ejecución del desalojo en sí; tiempo en el cual por un lado el arrendador continuar perjudicado en el ejercicio de su derecho propietario, y el arrendatario continua utilizando y generando recursos en el inmueble arrendado, en razón a la naturaleza del contrato.

Durante la tramitación del proceso de desalojo el propietario arrendador eroga gastos, implica transcurso del tiempo y que no pueda ejercer sus derechos sobre el inmueble arrendado.

Tal como se refirió anteriormente los procesos de desalojo hoy en día se prolongan en el tiempo, cuando por su naturaleza es un proceso que debería resolverse a la brevedad, para así restituir al propietario los derechos sobre su bien inmueble, esta demora en la ejecución final de desalojo se convierte en un problema y perjuicio para el propietario arrendador por lo que se debe buscar agilizar la ejecución del proceso de desalojo, por lo que es importante viabilizar opciones para lograr materializar el objetivo final del proceso de desalojo, para que así se resguarde el derecho a la propiedad, reconocido a nivel constitucional.

4 Justificación de la investigación

La ley protege la propiedad en sus diversos modos de actuación en la vida jurídica, por distintos medios, es decir el dominio, por la acción reivindicatoria; la posesión, por las acciones posesorias; la tenencia, por los interdictos; el uso, por el proceso de desalojo, el cual es de interés para la presente investigación.

El desalojo, es una de las acciones más necesarias en razón los conflictos que surgen del arrendamiento, tipo de contrato que por las condiciones sociales y económicas del país es

uno de los más utilizados, así el procedimiento de desalojo se constituye en una acción de defensa de la propiedad.

El proceso de desalojo surge cuando en el arrendamiento de un bien inmueble, a pesar de haber vencido la vigencia del contrato o ante el incumplimiento en el pago del canon de alquiler el arrendatario debería restituir el bien inmueble al propietario, sin embargo, no lo realiza por lo que el arrendador propietario se ve en la necesidad de interponer la acción judicial de desalojo, la cual a pesar de las modificaciones y vigencia del Código Procesal Civil al presente demora en su tramitación y ejecución de sentencia, lo cual genera inseguridad jurídica para el arrendador.

La demora en la tramitación del proceso referido genera por otro lado que el arrendatario continúe usufructuando del inmueble arrendado, situación que es de mayor gravedad en el arrendamiento de libre contratación (no vivienda), el cual corresponde a locales de comercio, industria, oficinas y otros análogos, porque en este caso con el uso del inmueble el arrendatario está generando recursos económicos sin pagar el canon de alquiler correspondiente.

Es decir que “debido a las falencias del servicio de justicia, los procesos exceden largamente todo plazo razonable, lo que es aprovechado por los denominados inquilinos morosos, en perjuicio de los propietarios que no pueden disfrutar de sus predios, lo que a la vez desincentiva la inversión en edificaciones para alquiler y encarece los contratos de arrendamiento” (POZO SANCHEZ, 2014, p. 173)”.

Por lo referido justamente se eligió la presente temática de investigación, radicando su importancia en la vigencia del ejercicio del derecho a la propiedad. Respecto a la temática no se tiene conocimiento de investigaciones específicas que hayan analizado la temática desde la perspectiva referida, a lo largo de la investigación se arribara a determinados conceptos y doctrina que coadyuvan a los alcances de la investigación.

Por lo referido se realiza el presente proyecto, es decir porque de esa forma se podrá viabilizar que al propietario de forma más rápida se le restituya la posesión del inmueble que otorgo en arrendamiento, siendo beneficioso para los propietarios arrendadores, quienes no tendrán que estar años en un tortuoso proceso judicial, en el cual la otra parte interponga recursos que solo pretendan dilatar el proceso, de esa forma el propietario al poder disponer libremente del inmueble de su propiedad.

La presente investigación es de utilidad porque aportara al ordenamiento jurídico para dar solución al conflicto existente al presente con los procesos de desalojo, permitiendo incluso descongestionar la carga procesal de los Juzgados.

5 Objeto de estudio.

El objeto de estudio es el procedimiento de desalojo en régimen de libre contratación.

6 Campo de acción.

La ejecución del desalojo en régimen de libre contratación mediante la intervención de la actuación notarial.

7 Formulación de la pregunta de investigación

¿Cómo se puede agilizar la ejecución del desalojo en régimen de libre contratación en casos de incumplimiento de pago del canon de alquiler o por cumplimiento del plazo del contrato de arrendamiento?

8 Objetivos del proyecto de grado

Los objetivos de la investigación son

8.1 Objetivo general

Elaborar un proyecto de intervención notarial en el proceso de desalojo del régimen de libre contratación.

8.2 Objetivos específicos

1. Elaborar el marco teórico y contextual respecto al proceso de desalojo en el régimen de libre contratación y la importancia de la autonomía de la voluntad en la celebración de los contratos.
2. Compendiar y analizar los resultados de la información recogida a través de los métodos empleados.
3. Definir las acciones a emprender para lograr la intervención notarial en el proceso de desalojo del régimen de libre contratación y descongestionar el sistema judicial.

9 Relevancia e impacto del proyecto

El presente Proyecto tiene un gran impacto social, en el sentido de que tiene como objeto de estudio el desalojo de régimen de libre contratación y teniendo en cuenta la realidad económica del país se tiene que gran parte del movimiento económico se genera a través de los contratos de arrendamiento porque al presente la economía no facilita posibilidades de créditos bancarios para la adquisición de bienes inmuebles propios, por lo que aún el arrendamiento es una gran alternativa.

10 Propuesta de acciones específicas

En correspondencia con los objetivos de investigación, para alcanzar cada uno de ellos, se proponen las siguientes acciones específicas:

1. Definir los presupuestos jurídicos de principios constitucionales como ser el de celeridad, el derecho a la tutela judicial efectiva, la naturaleza de los contratos y la manifestación de la autonomía de la voluntad, la cláusula de renuncia al desalojo por la vía judicial, la naturaleza del contrato de arrendamiento del régimen de libre contratación.
2. Valorar críticamente de acuerdo con el procedimiento vigente las consecuencias de la demora en la ejecución del proceso de desalojo en los contratos de arrendamiento del régimen de libre contratación.
3. Realizar estudio de caso de desalojo con ejecución de mandamiento de lanzamiento.
4. Analizar los resultados de las encuestas realizadas a Jueces, profesionales del área y Notarios de Fe Pública, respecto a la intervención notarial en estos procesos de desalojo.

11 Duración y cronograma de las acciones del Proyecto.

ACTIVIDADES	DURACION MESES (Desde SEPTIEMBRE a FEBRERO)															
	Meses	SEPTIEMBRE			OCTUBRE y NOVIEMBRE			DICIEMBRE Y ENERO			FEBRERO		MARZO			
Formulación del Perfil del Proyecto																
Presentación del Perfil de Tesis de proyecto																
Exposición y defensa del Perfil de Proyecto																
Desarrollo del marco teórico y recolección de información																
Presentación del Borrador de Proyecto																
Revisión y correcciones al borrador																
Defensa de Proyecto																

Fuente: Elaboración propia

12 Diseño metodológico:

Todo proceso de investigación se encuentra necesariamente ligado al desarrollo de la ciencia, donde “cada ciencia tiene que elaborar los principios metodológicos que orientan su proceso de investigación de los niveles empírico y teórico, así como el uso de los métodos y medios especiales del conocimiento. Los fundamentos metodológicos proporcionan la estrategia a seguir en la investigación, dan el enfoque general que orienta el planteamiento del problema científico y su proceso de estudio y solución”(DIAZ, 2006, p. 34).

En ese entendido la ciencia se fundamenta en una investigación ceñida al aspecto científico, la cual establecerá que, para llegar a la obtención de resultados indiscutibles e irrefutables, se requiere la utilización de métodos, considerando que corresponde al camino más idóneo de llegar al objetivo planteado, de esa forma para la realización se han establecido la utilización de los siguientes métodos, tipo de investigación, técnicas e instrumentos de recolección de la información.

En ese sentido a continuación se detalla el diseño metodológico del presente Proyecto de investigación, el cual consta de tipo de investigación, métodos, técnicas e instrumentos de investigación.

12.1 Tipo de investigación.

Antes de determinar el tipo de investigación, es imprescindible señalar que el proceso de investigación es: “La actividad intelectual que pretende descubrir las soluciones jurídicas, adecuadas para los problemas que plantea la vida social de nuestra época, cada vez más dinámica y cambiante, lo que implica también la necesidad de profundizar en el análisis de dichos problemas, con el objeto de adecuar el ordenamiento jurídico a dichas transformaciones sociales, aun cuando formalmente parezca anticuado” (ALVAREZ, 2002, p.7).

Entonces, la labor científica será justificada a partir del planteamiento de respuestas jurídicas a las diferentes cuestiones sociales, que a su vez conlleva a la profundización del estudio de dichas cuestiones acordes a la hermenéutica jurídica social de cada realidad.

El tipo de investigación utilizado para la realización del presente proyecto, es el **Jurídico – Propositivo**, que según el Dr. Jorge Witker, “...trata de cuestionar una Ley o institución jurídica vigente para luego evaluar sus fallas, proponer cambios o reformas legislativas en concreto” (WITKER, 1997, p. 110); es decir establece interrogantes, comparando y contrastando la legislación y sus instrumentos jurídicos; a través de este tipo de investigación, el presente Proyecto plantea modificaciones al denominado proceso de desalojo en el régimen de arrendamiento de libre contratación (no vivienda), sea con la intervención notarial para de esa forma agilizar la finalidad del proceso de desalojo.

12.2 Métodos.

Para el Dr. Jorge Witker, el método científico es entendido como ese conjunto de operaciones mentales que el individuo abstrae para transformar el conocimiento en realidad, definiéndolo como: “... el procedimiento intelectual o material que utiliza un sujeto para penetrar, comprender, analizar, transformar o construir un objeto de conocimiento” (WITKER, 1997, p. 119).

Por otro lado, considera al conocimiento vulgar como una forma directa, superficial y aparente de conocer las cosas o personas que nos rodean, que, en contraste con el conocimiento científico, este último de forma más estructurada y sistematizada expondrá al individuo en su relación con el fenómeno utilizando la razón como instrumento único del conocimiento. Así pues, cita: “La relación sujeto – objeto, que comienza con Descartes, puede ser consecuencia de una simple relación sensible, copia refleja, entre la percepción subjetiva del objeto, lo que se conoce como un simple conocimiento primario o vulgar. En cambio, cuando esa relación sujeto – objeto puede explicarse, describirse, interpretarse y evaluarse a través del razonamiento humano, estamos frente a un conocimiento racional o crítico” (WITKER, 1997, p. 119).

Entonces “un método es un procedimiento para tratar un conjunto de problemas. Cada clase de problema requiere de métodos o técnicas especiales. Cada método especial de la ciencia es, pues, relevante para algún estadio particular de la investigación científica de problemas de cierto tipo” (ELGUETA, 2010, p. 125).

Al respecto se debe señalar que si se considera que en el proceso investigativo, se van a realizar una serie de afirmaciones, ellas deben ser necesariamente comprobadas o descartadas, por lo que el método es el procedimiento que dará cumplimiento a este hecho.

A continuación, se detallarán los métodos a utilizarse en la presente investigación, teniendo como métodos generales: el deductivo y el analítico descriptivo y como método jurídico, una conjunción entre el método dogmático jurídico y el empírico realista.

12.2.1 Método Deductivo.

De acuerdo a la naturaleza de la investigación, que tiene como finalidad acelerar el desalojo en los casos de los contratos de arrendamiento del régimen de libre contratación, en el marco del respecto de principios y derechos reconocidos constitucionalmente, en ese sentido se ha definido la utilización del método deductivo entendido como el “procedimiento que parte de principios generales a fin de llegar a conclusiones particulares; forma de obtener consecuencias lógicas”(RODRIGUEZ, 2006, p. 47), la aplicación de este método podrá evidenciarse en la secuencia con la cual se va a estructurar la presente investigación.

Más aún este método “consiste en un procedimiento que parte de unas aseveraciones en calidad de hipótesis y busca refutar o falsear tales hipótesis, deduciendo de ellas conclusiones que deban confrontarse con hechos”(BERNAL, 2010, p. 60), en el presente caso se partirá de fundamento normativo que establece que el desalojo en el régimen de libre contratación que es aplicable específicamente a los inmuebles que son arrendados para la ejecución de una actividad comercial o industrial, no vivienda, por tanto se realizará un análisis lógico en cuanto a lo establecido en la normativa jurídica respecto a la temática, y la forma de viabilizar que la actuación notarial permita ejecutar con mayor agilidad el desalojo en el este tipo de contratos.

12.2.2 Método Analítico descriptivo.

“Este proceso cognoscitivo consiste en descomponer un objeto de estudio, separando cada una de las partes del todo para estudiarlas de forma individual” (BERNAL, 2010, p. 60), es así que el método analítico descriptivo permitirá tener conocimiento de cada uno de los elementos que hacen al objeto de investigación, que en este caso, es el procedimiento que podría viabilizar que el desalojo del régimen de libre contratación pueda efectuarse a través de actuación notarial con el auxilio judicial correspondiente para de esa forma efectivizar con mayor rapidez, en el marco de los principios de celeridad, tutela judicial efectiva y el ejercicio del derecho propietario en sí.

“Una vez categorizada y codificada la información, es decir, fraccionada en sus componentes más simples y organizada en los archivos correspondientes, se inicia una labor de recomposición parcial de los datos, seleccionando aquellos grupos de categorías más relevantes para dar respuesta a las principales preguntas del estudio”(TORO, 2006, p. 340), en la presente investigación una vez realizada la descomposición de los diferentes elementos se procederá a la recomposición pero con un criterio analítico, lógico destacando elementos que otorguen sustento a la posible solución del problema planteado.

Entonces “describir significa representar a alguien o algo por medio del lenguaje, refiriendo o explicando sus distintas partes, cualidades o circunstancias (...) las investigaciones descriptivas pretenden especificar las propiedades más importantes de grupos, personas, comunidades, conceptos o cualquier otro fenómeno que sea sometido a análisis”(DANIELS, 2011, p. 43), entonces el método descriptivo será aplicado a

momento de detallar los elementos o características que aporten a la presente investigación y a la posible solución del problema planteado.

Ambos métodos, tal como se indicó, son generales y su aplicación se interrelacionará con la aplicación de los métodos específicos del área, es decir los métodos jurídicos.

12.2.3 Método Jurídico Mixto.

“La metodología jurídica es el estudio del método para producir un conocimiento científico del derecho y requiere, al igual que el método científico general, satisfacer en el conocimiento de su objeto una serie de requisitos” (WITKER, 1997, p. 69) tal como se indica en su definición es la aplicación de la metodología en la ciencia del Derecho.

Además “por metodología jurídica entendemos una forma de abordar, desde los puntos de vista gnoseológico, lógico y axiológico, las realidades y dimensiones jurídicas. Se trata del estudio de las propuestas que se dan para resolver problemas en el ámbito jurídico”(RODRIGUEZ, 2006, p. 44).

Por tanto, de acuerdo a los objetivos planteados esta metodología permitirá viabilizar el alcance de la investigación que se verá plasmado en la propuesta a generarse en su momento; el método utilizado en la presente investigación en una conjunción del método dogmático jurídico y el método empírico realista,

Antes de ingresar a determinar que es el método dogmático jurídico, es necesario referir que “la Dogmática Jurídica o Ciencia del Derecho (su interés principal es el estudio de la norma jurídica, así como de sus mandatos, a fin de precisar su significado o sentido” (ELGUETA, 2012, p. 215), por tanto, la dogmática jurídica se constituye en base para la aplicación de este método en una investigación.

En ese sentido la “jurídica dogmática es aquella que concibe el problema jurídico desde una perspectiva estrictamente formalista, descontando todo elemento fáctico o real que se relacione con la institución, norma jurídica o estructura legal en cuestión”(WITKER, 1997, p. 193), concibiendo así el problema desde un punto de vista formal, lo cual se realiza en el presente Proyecto, siendo que se analiza la normativa jurídica referida a la temática.

Asimismo, conforme se refirió anteriormente el método utilizado en la presente investigación también es el jurídico empírico, también denominado realista o de campo,

“en este tipo de investigación se puede llevar a cabo estudios de las fuentes directas de las normas jurídicas, la observación de las costumbres jurídicas y el conocimiento del cumplimiento real de las normas jurídicas y su eficacia. Para el Doctor Witker, la finalidad de este tipo de investigaciones es evaluar la finalidad y funcionamiento del derecho”(WITKER, 1997, p. 456), con este método su utilidad radica en el poder analizar la eficacia del orden jurídico vigente como solución de problemas reales, siendo de utilidad para señalar nuevos contenidos que debe contener la norma jurídica frente a las necesidades de la sociedad, las cuales están en constante evolución.

En virtud a lo referido, siendo que se utiliza los dos métodos referidos, la presente investigación jurídica sería en si mixta porque reúne características de una investigación teórica, con mayor énfasis en la empírica, por ser un Proyecto de Grado.

12.2.4 Estudio de Caso.

“El método de estudio de caso es una herramienta valiosa de investigación, y su mayor fortaleza radica en que a través del mismo se mide y registra la conducta de las personas involucradas en el fenómeno estudiado, mientras que los métodos cuantitativos sólo se centran en información verbal obtenida a través de encuestas por cuestionarios” (Yin, 1989, p. 54), es decir que a través de este método se va a tener contacto con un caso desarrollado en el contexto de la legislación boliviana.

Este método puede ser ejecutado a través de documentos, registros de archivos, por lo que para el presente caso se realizara el estudio de caso de un expediente judicial de proceso de desalojo radicado en el Juzgado en lo Civil de la ciudad de La Paz, el cual llego hasta instancia de ejecución de mandamiento de lanzamiento para lograr la finalidad del desalojo, es decir que el propietario recupere la posesión del inmueble que otorgo en arrendamiento.

Al presente, Chetty indica que el método de estudio de caso es una metodología rigurosa que: “Es adecuada para investigar fenómenos en los que se busca dar respuesta a cómo y por qué ocurren. Permite estudiar un tema determinado” (1996, p. 67), por eso a través de este método se evidenciaría el contexto real de prosecución de un juicio de desalojo hasta lograr su finalidad en contratos de arrendamiento del régimen de libre contratación.

Para la determinación del caso que será objeto de estudio, la cantidad no es parámetro ya que conforme refiere Siggelkow (2007) el estudio de un caso único, señala que "puede

ser un ejemplo muy poderoso", de esa forma el caso sometido al estudio en la presente investigación hace referencia a un proceso de desalojo hasta la ejecución de sentencia.

12.3 Técnicas.

Las técnicas de investigación "Estas, como los Métodos, son respuestas al "como hacer", para alcanzar un fin o resultado propuesto, pero se sitúan a nivel de los hechos, a la de las etapas prácticas que, a modo de dispositivos auxiliares, permiten la aplicación del método por medio de los elementos prácticos, concretos y adaptados a un objeto bien definido" (ANDER-EGG, 1986, p. 42). De manera precisa, se debe complementar indicando que la técnica permite poner en práctica o aplicar el método seleccionado, para conseguir alcanzar los objetivos propuestos.

En ese sentido, considerando los métodos utilizados para la elaboración de la investigación, corresponde en esa misma línea establecer la técnica apropiada para la ejecución del mismo, por lo que, se aplicara las siguientes técnicas de investigación:

12.3.1 Investigación documental.

Por un lado, se aplicará la técnica de investigación documental que consiste en "...el cómo hacer- una investigación de este tipo, está referida a la llamada técnica de investigación documental, que implica la localización de la información y su fichaje textual o de contenido, que sirve para fundamentar argumentativamente las partes subjetivas o conjeturas propias de la hipótesis de trabajo respectivas"(WITKER, 1997, p. 193).

En ese sentido la técnica de investigación documental, permitirá por tanto organizar la información que previamente fue recolectada, lo que servirá de fundamento y argumento sobre el tema planteado.

12.3.2 La encuesta.

Por otro lado se aplicara la técnica de la encuesta, la cual según García Ferrando¹, es "una técnica que utiliza un conjunto de procedimientos estandarizados de investigación mediante los cuales se recoge y analiza una serie de datos de una muestra de casos representativa de una población o universo más amplio, del que se pretende explorar, describir, predecir y/o explicar una serie de características"(GARCIA, 1993, p. 141), es

decir que a través de la encuesta la información se obtiene mediante una observación indirecta de los hechos, mediante las manifestaciones realizadas por los encuestados.

Adicionalmente la encuesta permite aplicaciones masivas, que mediante técnicas de muestreo puede hacer extensivos los resultados a comunidades enteras, se debe tener en cuenta que en la aplicación de esta técnica, el interés del investigador no es el sujeto concreto que contesta el cuestionario, sino la población a la que pertenece; por lo que en la presente investigación los encuestados son Abogados, clasificándoles de acuerdo a la función que ejercen al presente en: abogados independientes, función notarial, función judicial y otros.

12.4 Población.

La presente investigación fue efectuada en la Ciudad de Nuestra Señora de La Paz, ya que, al ser Sede de Gobierno, en ella se encuentran las instituciones políticas, sociales y administrativas más importantes y siendo que es la residencia principal de la investigadora, esto ha permitido el acceso a la información de manera rápida, oportuna y eficaz.

En ese sentido la población para la aplicación de la encuesta son los profesionales en Derecho, abogados, en razón a que la temática en sí está referida al desalojo aplicable en régimen de libre contratación, por lo que se requiere encuestar a personas con esa cualidad técnica.

12.4.1 Muestra.

En el presente Proyecto se ha realizado el Muestreo aleatorio estratificado, en este tipo de muestreo, la población se divide en subpoblaciones, denominados estratos, es decir que, de los Profesionales en Derecho, serán clasificados en función de las variables que tendrían influencia respecto a los aspectos referidos en la encuesta. En ese sentido los estratos y la cantidad por cada uno serán los siguientes:

- Abogados independientes (12).
- Abogados que ejercen la función notarial (23).
- Abogados que ejercen la función judicial (4).
- Otros, que podrían ser Abogados dependientes (11).

Se ha establecido esas cantidades como afijación óptima porque la representación de cada estrato esta ponderada por su variación en la variable, denotando que por la temática tiene mayor ponderación profesionales en ejercicio de la función notarial y los Abogados en ejercicio independiente.

12.5 Instrumentos de recogida de información.

Conforme al método y técnica seleccionado, “La elaboración y aplicación de las técnicas e instrumentos implican volver a la teoría pues sin esta no es posible construir y aplicar ningún instrumento de recolección y análisis de datos, ya que caeríamos en la corriente empirista que considera que en el dato empírico está contenida la verdad científica” (ROJAS, 2006, p. 195).

Siendo el método aplicado el dogmático jurídico, mismo que se basa en la doctrina, se ha utilizado la técnica de la recopilación documental, pero la misma en su recolección y análisis para un mejor ordenamiento de la misma precisa de la aplicación de instrumentos acordes a la metodología empleada.

Es en ese sentido que la ficha provee de una identificación de los antecedentes básicos de la bibliografía, entre los que se contempla jurisprudencia y/o revistas y es instrumento fundamental tipo postal que recopila toda esa información, en ese sentido se señala que, “La ficha es una tarjeta de cartulina de forma rectangular y de tamaño variable, que lleva el registro completo de todos los datos principales y secundarios del libro, revista, ley o fallo jurisprudencial, y que sirve, para extraer y conservar ideas o conceptos útiles, relevantes para un trabajo científico”(WITKER, 1997, p. 44).

12.5.1 La Ficha Bibliográfica

En base a la técnica empleada, se requiere ordenar y seleccionar todo el material bibliográfico disponible, lo que facilite el fácil acceso a la información, por lo que se utiliza las fichas bibliográficas que “Son tarjetas de tamaño variable generalmente (...) que contienen los datos suficientes y necesarios, preestablecidos por convención, para identificar cada uno de los libros que habrán de utilizarse en una investigación” (WITKER, 1997, p. 46); por lo que según los formatos pre establecidos para la elaboración de la ficha bibliográfica, se realiza el registro de la información bibliográfica, lo cual servirá para identificar adecuadamente este material.

12.5.2 La Ficha Textual

Habiendo sido elaborada la ficha bibliográfica, se requiere extraer textualmente los conceptos imprescindibles que sustentarán la realización del trabajo, en ese sentido, “en este tipo de fichas se realiza la transcripción de un párrafo que contenga una idea importante para el trabajo de investigación que se está elaborando. La lectura de las fuentes para obtener información se realiza en función del plan de trabajo, es decir, que no se leen de corrido los libros, artículos o documentos, sino solo los capítulos o las partes que servirán a la investigación” (WITKER, 1997, p. 52), considerando la cantidad de información que se obtiene del material bibliográfico, será necesario seleccionar únicamente las partes o secciones que sirven de utilidad en base al tema de investigación.

12.5.3 La Ficha de Comentario

Posterior a la transcripción realizada en la ficha textual, se requiere utilizar la ficha comentario, de la cual se puede señalar que en “La elaboración de comentarios y textos requiere de una gran práctica, pues se trata de asimilar el contenido para expresar después ideas personales en torno a lo leído, es decir, formular críticas, juicios u opiniones” (WITKER, 1997, p. 52), por medio de esta ficha, el investigador manifiesta las ideas personales, a través de la realización de un análisis crítico a los conceptos que hacen a la fundamentación doctrinal del trabajo de investigación.

12.5.4 El cuestionario.

El cuestionario es el instrumento mediante el cual se plasmará las preguntas en la encuesta, el mismo contendrá preguntas que consolidaran la encuesta a realizarse; este cuestionario irá orientado a probar la existencia real del problema y su significado para la comunidad jurídica notarial, y sus alternativas posibles.

CAPÍTULO I

1 MARCO TEÓRICO Y CONTEXTUAL

1.1 MARCO TEÓRICO.

1.1.1 PRINCIPIOS PROCESALES Y CONSTITUCIONALES.

“El vocablo principio viene del latín “principium” que significa primer instante de la existencia de una cosa, es sinónimo de origen. Los principios son las bases o fundamento sobre la cual se apoya una cosa, de regla, apertura, encabezamiento, es decir es un tema que se considera como causa primitiva o primera de una cosa” (VILLARROEL, 2002, p. 109) , por lo referido los principios se encuentran presentes en toda función jurisdiccional, porque en base a los mismos debería desarrollarse la administración de justicia, sin embargo por diversos factores estas directrices del ordenamiento jurídico lamentablemente durante la sustanciación del proceso, no pueden llegar a ser cubiertas a cabalidad.

Es necesario referir que “no es posible establecer una jerarquía de los principios generales del derecho, esta depende de circunstancias especiales del caso concreto al cual se aplican y por tanto una clasificación general atendiendo a su importancia no puede funcionar” (GARCIA, 2008, p. 45) , esto en razón a que estos principios son dictados por la razón y admitidos por el derecho, reglas universales de razón para dar soluciones particulares justas y equitativas, pudiendo incluso ser aplicados como supletorio de las lagunas del derecho.

“Los principios procesales funcionan en cuanto a su aplicación lo mismo que en otra norma cualquiera: es decir tienen que ser elegidos, interpretados y actuados exactamente como cualquier otra disposición” (VILLARROEL, 2002, p. 112) , entonces los principios procesales son las bases previas para el legislador y funcionan en cuanto a su aplicación, es decir tienen que ser elegidos, interpretados y actuados exactamente.

La normativa constitucional establece que la administración de justicia debe ser sustentada y fundamentada en los principios procesales como ser: principio de gratuidad, publicidad, transparencia, oralidad, celeridad, probidad, honestidad, legalidad, eficacia, eficiencia, accesibilidad, inmediatez, verdad material, debido proceso e igualdad de las partes ante el juez.

1.1.2 PRINCIPIO DE CELERIDAD.

El principio de celeridad está orientado a conseguir una pronta solución, debiendo ser oportuna y sin dilataciones de las contiendas judiciales existentes en la administración de justicia, en donde impide la inercia de las autoridades judiciales, asimismo las partes, abogados y servidores judiciales.

Este principio es fundamental, ya que obliga a los jueces no suspender audiencias o diligencias salvo siempre y cuando la Ley lo autorice expresamente, como por ejemplo en los casos fortuitos o de fuerza mayor, o en su caso podrían ser cursos de capacitaciones en el ámbito judicial.

La aplicación más importante de este principio son: despacho de las resoluciones en los plazos señalados por ley; audiencias de recepción de prueba continuadas; declaración de rebeldía; calificación del proceso sin necesidad de instancia de parte; ingreso de la causa a despacho para resolución final independientemente después de fenecido el plazo probatorio; conceder plazos cortos para que las partes cumplan determinadas actuaciones bajo apercibimiento de resolver una vez vencido el plazo (CASTELLANOS, 2010, p. 68). Es decir que el principio de celeridad importa esencialmente la conclusión del proceso en un plazo razonable, en estrecha relación con el acceso oportuno a la justicia.

En la actualidad, existe sobre carga procesal en donde los jueces tienen varios procesos que atender, el brindar celeridad a los procesos se complica, pudiendo generar incluso retardación de justicia, complicando de esta forma incluso el cumplimiento efectivo de los fallos pasados incluso en autoridad de cosa juzgada, donde la ausencia de celeridad, conlleva a la pérdida de confianza de la sociedad hacia el sistema de justicia boliviana.

1.1.3 TUTELA JUDICIAL EFECTIVA.

El derecho a la tutela efectiva de la justicia ha de ser un derecho fundamental constitucional, con carácter de derecho prestacional (TORRES DEL MORAL, 2007, p. 120) , que en realidad demandara que los poderes públicos dispongan un sistema público de Administración de la Justicia integrado por todas aquellas opciones legalmente establecidas para resolver conflictos jurídicos, sea para tutelar los derechos e intereses legítimos de los ciudadanos en cuanto realización de la justicia.

Costa e Silva refiere que el derecho a la tutela judicial efectiva, en su vertiente de derecho de acceso a los órganos jurisdiccionales y consecuentemente acceso a la justicia se encamina hacia un modelo diferente de justicia, justamente en el acceso a un derecho de acceso a la tutela jurídica de derechos e intereses en sentido amplio; este sentido amplio no implica que el ciudadano necesariamente deba acudir para obtener Justicia a los órganos jurisdiccionales, por lo que concluye que la tutela judicial efectiva, como derecho fundamental, ha de expandirse hacia las demás variantes que se van integrando en la Administración de la Justicia, y por lo tanto transformarse incluso en tutela efectiva de la Justicia.

En ese sentido el sistema de Administración de la Justicia no se verá menoscabado por opciones como el arbitraje, la mediación o la conciliación, en el entendido que la Administración de la Justicia debe ser integradora, ya que seguirá asentada sobre la piedra angular del proceso judicial, pudiendo ser reforzada y fortalecida con otras instancias que la complementen, como es el caso de la vía notarial.

Todos los sistemas deben estar integrados, salvo restricciones en materia de derechos indisponibles o por cuestiones de interés público o seguridad colectiva, de esa forma el ciudadano dispone de amplia libertad para decidir la forma en que quiere obtener Justicia, el procedimiento a seguir para solucionar conflictos jurídicos, que en el caso de la presente investigación la decidirían los contratantes a momento de suscribir el correspondiente contrato de arrendamiento, estipulando las cláusulas que considere pertinentes en el marco de su libertad contractual.

1.1.4 CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO.

El contrato de arrendamiento “es un contrato por virtud del cual una persona llamada “arrendador” se obliga a conceder temporalmente el uso o el goce de un bien a otra persona llamada arrendatario, quien se obliga a pagar como contraprestación un precio cierto” (CARRANCA, 2016, pág. 5), es decir que el arrendamiento tiene la característica de ser temporal, en razón a que justamente se pretende que la propiedad no este durante mucho tiempo desprovista, y que el propietario ejerza sus derechos respecto al mismo.

Este contrato es oneroso, conmutativo, principal, consensual, de tracto sucesivo, de administración y bilateral; por lo que las partes tienen obligaciones y derechos de forma recíproca; la obligación principal del arrendador es entregar la cosa (bien inmueble),

entrega que debe hacerse de forma material, al respecto el tratadista José Alejandro Bonivento Fernández refiere que: “La entrega debe entenderse en sentido material, y no de tradición, porque lo que se confiere es el goce o uso de la cosa”(BONIVENTO, 2012, p. 338), es decir que la entrega, devolución del bien inmueble debe ser en buen estado para que el arrendador pueda usar y gozar de ella; y la obligación principal del arrendatario es pagar el precio dentro del término pactado y en el lugar convenido.

Por su parte “el arrendatario es obligado al pago del precio o renta. Podrá el arrendador, para seguridad de este pago y de las indemnizaciones a que tenga derecho, retener todos los frutos existentes de la cosa arrendada, y todos los objetos con que el arrendatario la haya amueblado”.

El arrendamiento es un negocio jurídico con características similares al contrato de compraventa. Como elemento real se encuentra el precio, que no significa en modo alguno la transferencia de la propiedad, solamente se refiere al uso y disfrute del bien. “Es muy frecuente en la sociedad moderna, incluso constituye un medio de vida para muchas personas dentro

y fuera de nuestro país, sobre todo con bienes de esta naturaleza. Es un contrato ideado para obtener ganancias” (Autores, 2011, pág. 211).

1.1.4.1 Elementos del contrato de arrendamiento.

En el contrato de arrendamiento se puede evidenciar los siguientes elementos principales, en virtud a su naturaleza, entre los cuales se tiene (NORTHCOTE, 2015):

A. El bien.

Este elemento se constituye básicamente en el objeto de la prestación, el cual puede ser un bien mueble, inmueble, el cual en función a la finalidad de este tipo de contrato, siendo que el arrendador solamente se obliga a ceder el uso del bien, se entiende el mismo no podrá recaer sobre bienes consumibles, en razón a que los bienes, objeto de arrendamiento deben ser devueltos por el arrendatario al arrendador cuando concluya el plazo del arrendamiento.

Es decir que este tipo de contrato solo podrá recaer sobre bienes no consumibles o no fungibles, ya que tal como refiere Mario Castillo: “(...) debe señalarse que el arrendamiento, dada su naturaleza, no puede versar sobre bienes de naturaleza fungible.

Así, si el arrendador entregase un bien fungible al arrendatario y este asumiera la obligación de devolverlo pagando durante el plazo del arrendamiento una cierta renta convenida, resultaría sumamente discutible que este contrato fuese, por su naturaleza jurídica, un contrato de arrendamiento, ya que prácticamente reuniría todas las características del contrato de mutuo” (CASTILLO, 2002, p. 58).

Otra característica del bien, objeto de este contrato es que debe recaer sobre bienes ciertos al momento del nacimiento de la obligación, porque de esa forma las partes puedan ejercer sus derechos y obligaciones, en la presente investigación se ahonda en el arrendamiento de bienes inmueble del régimen de libre contratación, es decir el que no está destinado a vivienda.

B. La renta.

Como segundo elemento se tiene a la renta, entendida como la contraprestación que debe pagar el arrendatario a favor del arrendador por el uso del bien, la cual se otorga generalmente en suma de dinero, en sus diferentes modalidades de pago, aspecto que implica un ingreso económico para el arrendador, que dependiendo la actividad a la cual se dedique, puede constituirse en su ingreso económico principal.

ARIAS-SCHREIBER “explica que cuando el bien no ha sido entregado todavía al arrendatario éste puede exigir el cumplimiento de la obligación al arrendador en virtud del título que le da el contrato. Además, puede suspender el cumplimiento de la obligación a su cargo (el pago de la renta si se ha pactado por periodos adelantados, por ejemplo) hasta que el arrendador entregue el bien o garantice la entrega del mismo.

Es necesario señalar también que la renta podrá pactarse en moneda extranjera, salvo prohibición legal, o en moneda nacional referida a los índices de reajuste automático que fije el Banco Central” (ARIAS-SCHREIBER PEZET, 2000, p. 323).

En sí la renta se constituye en la contraprestación por el uso y goce del inmueble arrendado por lo tanto así como en el caso de que el arrendador no entregue el bien inmueble al arrendatario para el cumplimiento de su finalidad, este último no está obligado al pago de la renta o canon de alquiler, lo mismo opera en forma inversa, es decir que si el arrendatario no paga la renta o el canon de alquiler tampoco debería ejercer sus derechos como arrendatario, es decir usar y gozar del inmueble arrendado.

C. El plazo.

Este tercer elemento, conforme refiere la doctrina puede ser pactado de manera determinada o indeterminada, refiriendo que será determinado, como su denominación lo indica cuando establece un periodo fijo del uso del bien, es decir respetando la naturaleza temporal del contrato de arrendamiento, el cual en la legislación boliviana máximo puede ser por 10 años de acuerdo a lo establecido en el Art. 688 del Código Civil, refiriendo incluso que si se hubiera pactado un tiempo mayor, automáticamente se reducirá al límite referido.

Por otro lado, el plazo será indeterminado cuando no se establezca un periodo de duración, por lo que al parecer el derecho de propiedad resultaría exento de todo sentido porque estaría desvinculado “perpetuamente” de su uso, sin embargo, eso no sería así, ya que Arias-Schreiber refiere que para que quede desvinculado a perpetuidad el *dominus* del propietario no tendría que tener ninguna posibilidad de recuperar el uso del bien, lo cual no es así, porque en este contrato indeterminado, el arrendador puede darle fin en el momento que desee con un aviso judicial o extrajudicial al arrendatario.

El plazo se constituye en un elemento de suma importancia para la ejecución del contrato de arrendamiento, siendo que “(...) el tema de la duración del arrendamiento está planteado, evidentemente, por el plazo que las partes convengan para la posesión y uso del bien por parte del arrendatario, durante el cual este último contratante deberá pagar al arrendador la renta convenida en los periodos pactados (...) y los periodos forzosos generalmente se encuentran al comienzo de la duración del arrendamiento. Ello significa que, desde que se celebra el contrato, ambas partes, necesariamente, tendrán que respetar un plazo mínimo, en el que serán arrendador y arrendatario, debiendo cumplir cada una de ellas con las obligaciones que les correspondan” (CASTILLO FREYRE, 2002, p. 380).

A raíz de los elementos referidos, se puede generar el incumplimiento de lo convenido, como ser, la no devolución del bien al arrendador o su devolución en un estado inadecuado, la resolución anticipada del contrato por parte del arrendatario, el incumplimiento del pago de una renta, entre otros.

El contrato de arrendamiento con los elementos anteriormente referidos permite el correcto fluido y tráfico de bienes en el mercado, aportando al funcionamiento de la sociedad, ya que si bien como contrato satisface los intereses y necesidades de las partes

intervinientes, a nivel general aporta al movimiento económico, más aún cuando se suscribe el contrato de arrendamiento con una finalidad de comercial y no de vivienda, en razón a que como en el inmueble arrendado ejercerá una actividad, la misma la generará recursos económicos al arrendatario y consecuentemente movimiento económico.

1.1.4.2 Tipo de contrato de arrendamiento.

De vivienda.

Respecto a los contratos de arrendamiento de vivienda, en otras legislaciones identificados como de vivienda urbana, se puede mencionar que como en todo contrato de arrendamiento, existe un arrendador que otorga el goce de la cosa, y la parte que da el precio es el arrendatario, con la diferencia que el arrendador, en cualquier modalidad puede ser persona natural como jurídica, en cambio “el arrendatario, solo puede tener la calidad de persona natural, respecto a los contratos de vivienda urbana individual y mancomunado, de persona jurídica, en los de vivienda compartida o de pensión, también de persona jurídica y natural de los dos últimos tipos de contrato de arrendamiento de vivienda urbana”(Castaño, 2004, p. 23).

De libre contratación.

El contrato de arrendamiento del régimen de libre contratación, siendo que tiene como finalidad el otorgar en arrendamiento para el desarrollo de una actividad comercial, lucrativa, en otras legislaciones es denominado como contrato mercantil, en el cual interviene el acuerdo de voluntades en el cual puede intervenir uno o más comerciantes, sea con la finalidad de generar un desarrollo económico del negocio, “podemos afirmar que el contrato mercantil es un acto de empresa, es un acto jurídico que se realiza por el empresario para llevar a cabo los objetivos de su empresa” (Lozada, 2015, p. 40), por lo que siendo que el contrato de arrendamiento donde funcionará la actividad comercial, lucrativa, el de régimen de libre contratación sería parte del mismo.

En ese sentido, este tipo de contrato denota la función económica del arrendamiento para el desarrollo de su actividad porque “a veces las dificultades económicas que sufren algunos empresarios, se constituyen en el primer obstáculo para la adquisición de inmuebles con fines comerciales donde funcionara como establecimiento de

comercio, por este motivo el empresario o comerciante procura su uso y goce temporalmente como primera medida, pues requiere de tiempo para lograr consolidar su actividad, con el fin que su capacidad económica le permite adquirir el mismo en propiedad”(Peña, 2006, p. 244).

De esa forma el objeto de este tipo de contrato es entregar el uso del inmueble el cual “está destinado para el desarrollo de establecimiento comercial, industrial o de servicios, por eso es vital e importante que el local posea las condiciones para el desarrollo de cualquiera de estas actividades. (Peña, 2006, p. 246)

1.1.4.3 Derechos del arrendatario y del arrendador.

El ejercicio de los derechos implica que la ley protege a las partes frente a futuras eventualidades que pudieran presentarse en la ejecución del contrato de arrendamiento.

Dentro los derechos que pueden ejercer tanto arrendador como arrendatario tenemos:

- a) Derecho de retención, el cual pretende garantizar el pago del precio o renta y de cualquier indemnización que en algún caso le corresponda al arrendatario “para seguridad de este pago y de las indemnizaciones a las que tenga derecho, retener los frutos existentes de la cosa arrendada y todos los objetos con que el arrendatario la haya amueblado, guarnecido o provisto, y que le pertenecieren, las anteriores se entenderán que le pertenecen a menos que exista prueba en contrario, por regla general el derecho de retención se ejerce sobre cosas del deudor que tiene en su poder el acreedor”(Gómez, 2008, p. 226)

Por su parte el arrendatario también puede ejercer este derecho, cuando el arrendador es deudor a la terminación del contrato, por perjuicios que podría haber sufrido durante la vigencia del contrato o por el reembolso de mejoras útiles en que haya consentido con la condición de abonarlas o de reparaciones indispensables, “en tal sentido el arrendatario puede retener la cosa arrendada en su poder y negarse a restituirla hasta que tales indemnizaciones o reembolsos le sean pagados o se le asegure su pago..”(Gómez, 2008, p. 214).

- b) Derecho de retracto. Surge para proteger a las partes del futuro incumplimiento del contrato de arrendamiento por cualquiera de las partes; en algunas legislaciones las partes podrán arrepentirse hasta que se consolide el contrato con

la entrega de la cosa arrendada; si se hubiera consignado en arras, se procederá de la misma forma que si fuera un contrato de compraventa.

- c) Derecho de preferencia. Este derecho es exclusivo del arrendatario, porque es a quien se ha entregado la cosa,
- d) Derecho de indemnización, el cual puede surgir por mora en su entrega, por perturbación en el goce de su posesión, casos en los cuales corresponde indemnización de perjuicios.

- **DERECHOS DEL ARRENDATARIO.**

El arrendatario en algunas legislaciones en la suscripción del contrato de arrendamiento de local comercial tiene como derechos:

- a) Derecho de renovación del contrato de arrendamiento, el cual le otorga al arrendatario el derecho de renovar el contrato cuando: a) haya ocupado por un término no inferior a dos años de forma consecutiva, b) Que el inmueble haya sido destinado para los fines de empresa, c) Que cumpla con todas la cláusulas del contrato de arrendamiento.
- b) Derecho de preferencia. El arrendatario desahuciado tendrá derecho a que se le prefiera en igualdad de condiciones.
- c) Derecho de indemnización. El arrendatario tiene este derecho para que lo indemnice el arrendador conforme los parámetros que establezca la normativa, como ser: a) Cuando el propietario de al local un destino diferente, b) Cuando habiendo desahuciado, arriende esos locales o los utilice para desarrollar las mismas actividades comerciales que tenía el arrendatario.

- **DERECHOS DEL ARRENDADOR.**

En el contrato de arrendamiento del régimen de libre contratación, se tiene como derechos del arrendador:

- a) Derecho a obtener la restitución del local, siendo que el arrendatario está obligado a restituir la cosa al final del contrato de arrendamiento, ya que el arrendatario es mero tenedor de la cosa, “de manera que el arrendador como derecho podrá ejercer su derecho a obtener la restitución del inmueble a la terminación del contrato, o por medio de desahucio de seis meses, que deberá darse con anticipación de un

periodo entero de los designados por las partes o la ley para el pago del canon de arrendamiento” (Peña, 2006, p. 249).

- b) Derecho a percibir el canon de alquiler, conforme las condiciones acordadas en el contrato.

1.1.4.4 Obligaciones del arrendador y del arrendatario.

Las obligaciones provienen de la suscripción, aceptación y ejecución del contrato, estas obligaciones pueden ser generales como específicas, son generales, las que logran concurrir en ambos contratos de arrendamiento y específicas las obligaciones especiales provenientes del objeto y naturaleza de cada contrato de arrendamiento, “al definir contrato menciona a grandes rasgos la definición de obligación de forma indirecta en la clases de prestación “dar, hacer, o no hacer”, el artículo 666 nos hace también un acercamiento al concepto de obligación al mencionar que aquellos derechos pueden reclamarse de ciertas personas, por un hecho suyo o la sola disposición de la ley, cuando han contraído obligaciones correlativas”(Castro & Calonje, 2015, p. 69).

En ese sentido la obligación se considera un deber legal patrimonial como legal del obligado para satisfacer una prestación al acreedor, por su lado Ortiz, (2013) define una obligación como “un vínculo jurídico en cuya virtud una persona, llamada acreedor, puede exigir a otra llamada deudor, la realización de una conducta, denominada prestación, consistente en dar, hacer o no hacer”. (p.1)

En resumen son obligaciones para el arrendador:

1. inicialmente, entregar la cosa arrendada, entregar el bien inmueble con todos sus aditamentos y especificaciones técnicas, para que sirva a los fines del empresario, si el arrendador incurre en mora de entregar el bien, el arrendatario en los contratos bilaterales está habilitada la resolución o terminación del contrato con indemnización de perjuicios compensatorios o hacer efectiva la obligación, con indemnización de perjuicios moratorios.
2. Mantener la cosa en buen estado de funcionamiento, el arrendador está obligado a realizar las mejoras necesarias para la conservación del bien y preste el servicio para el cual está destinado.

3. Obligación de saneamiento, el arrendador garantizará “el uso y goce de la cosa, por hechos de terceros que impidan el buen manejo de la actividad comercial del local arrendado”. (Peña, 2006, p. 247-249)

Por su parte las obligaciones del arrendatario:

1. El uso y goce de la cosa arrendada, porque debe respetar los términos expresos del objeto y fin del respectivo contrato de arrendamiento, no debe darle un uso diferente a la prevista en el contrato de arrendamiento.
2. Conservación y entrega del local comercial, el arrendatario deberá restituir el local comercial en el mismo estado en el que le fue entregado.
3. Pagar el precio o renta. Es una obligación esencial, ya que es el canon de alquiler que debe pagar el arrendatario al arrendador por el uso y goce del inmueble objeto de actividades comerciales, el cual debe ser el convenido en el contrato por las partes”. (Peña, 2006, p. 250- 252)

1.1.5 CONTRATO Y AUTONOMÍA DE LA VOLUNTAD.

El principio de libertad contractual o autonomía de la voluntad implica “el reconocimiento de un poder de autogobierno de los propios fines e intereses o un poder de auto reglamentación de las propias situaciones y relaciones jurídicas al que la doctrina denomina “autonomía privada” (MENA, 2002, p. 48) , en sí todo contrato tiene pues su fundamento más profundo en la de autonomía de la voluntad.

La autonomía de la voluntad en el campo contractual es, ante todo, libertad de contratación, lo que significa:

- A. La libre opción del individuo entre contratar y no contratar. Significa la libertad de constitución de las relaciones contractuales, con libertad, por tanto, de elección del otro contratante.
- B. La libertad de elección del tipo contractual. Las personas pueden elegir dentro de los contratos previstos por la ley el que sea más conveniente para la satisfacción de sus intereses.
- C. Libertad para celebrar contratos atípicos. Los contratantes además de utilizar los tipos contractuales regulados por las leyes (contratos típicos), otros distintos denominados contratos atípicos.
- D. La posibilidad de modificar el contenido de los contratos típicos.

E. En ese sentido mediante la simple prestación del consentimiento cabe que dos sujetos queden obligados según los pactos, cláusulas y condiciones que hayan creído conveniente adoptar.

1.1.6 CLAUSULA DE RENUNCIA AL PROCESO DE DESALOJO POR LA VIA JUDICIAL.

En el marco de la autonomía de la voluntad, las partes contratantes de cualquier tipo de contrato, en este caso el contrato de arrendamiento pueden establecer los acuerdos, condiciones que consideren pertinentes, por ejemplo en esta materia en otras legislaciones se da “La cláusula de allanamiento a futuro es un acuerdo o pacto que podrá incluirse en los contratos de arrendamiento de inmuebles. No es aplicable a los contratos de arrendamiento de bienes muebles. La cláusula de allanamiento a futuro debe constar por escrito. En consecuencia no es aplicable a los contratos de arrendamiento celebrados en forma verbal .

Es decir que esta cláusula se genera por acuerdo y voluntad de las partes, la referida clausula pretende facilitar de alguna manera el recuperar la posesión a favor del arrendador propietario.

En la legislación boliviana existe otro antecedente en el que las partes tambien realizan de forma voluntaria renuncia a un tipo de proceso, como es el caso de la renuncia al proceso ejecutivo en los contratos de préstamo con garantía hipotecaria y sometimiento al proceso coactivo civil.

En ese sentido en el marco de la libertad contractual es factible que el arrendatario renuncie de forma expresa en el contrato de arrendamiento al proceso de desalojo por la vía judicial y exprese su sometimiento a la vía notarial con auxilio judicial.

1.1.7 Función económica del contrato de arrendamiento del régimen de libre contratación.

Conforme lo detallado anteriormente el contrato de arrendamiento en sí, tiene una finalidad económica porque incluye una contraprestación económica a cambio del uso y goce de un bien, pero adicionalmente en el contrato del régimen de libre contratación, que es cuando se otorga en arrendamiento para una finalidad distinta a la de vivienda, actividades de las cuales da referencia el Art. 393 del Código Procesal Civil, respecto a

las siguientes actividades: locales de comercio, industria, oficinas y otros análogos, detallando más adelante tiendas, depósitos, pulperías, oficinas: consultorios, bares, cantinas, salones de bailes y análogos; así mismo hace referencia casas comerciales, restaurantes, confiterías, comedores, hoteles, industrias menores y otros análogos; y finalmente sanatorios, clínicas y establecimientos industriales con más de veinte trabajadores.

Las actividades referidas implican la generación de recursos económicos, es decir que en el lugar arrendado se va a desarrollar determinada actividad comercial que generará recursos al arrendatario, quien deberá cubrir mensualmente una renta, canon de alquiler, por lo que su implicancia económica es mayor que al contrato de arrendamiento de una vivienda.

El Dr. Lisandro Peña Nossa expresa: “Las dificultades económicas que sufren algunos empresarios, se constituyen en el primer obstáculo para la adquisición del inmueble donde funcionará el establecimiento de comercio, y es por este motivo, que el empresario procura el uso y goce del bien temporalmente, para desarrollar y consolidar su actividad, hasta que su capacidad económica le permita adquirir el mismo en propiedad. Otras veces, le es beneficioso tomar el local en arrendamiento, debido a que, la actividad comercial no va a ser permanente, o que la vida comercial del sector se estima corta, situación que no le permitiría recuperar la inversión, si lo hubiera adquirido” (PEÑA, 2006, p.244-245).

De esa forma el contrato de arrendamiento se convierte en parte necesaria para el desarrollo de la actividad comercial o análoga que se realice, razón por la cual seguramente el Art. 393 del Código Procesal considerando la naturaleza de la actividad que se realiza en el inmueble arrendado otorga diferentes plazos para que procedan a entregar el inmueble en casos en que se haya emitido Sentencia de desalojo, por cumplimiento de plazo o incumplimiento de pago; sin embargo la norma en su espíritu no considera que durante el plazo otorgado el arrendatario continua generando recursos en el inmueble arrendado, del cual generalmente en esa situación no está cumpliendo su obligación de pago de canon de alquiler, por lo que continua enriqueciéndose, mientras por otro lado para el propietario arrendador implica pérdida económica.

En ese sentido, el contrato de arrendamiento de local comercial si bien es un instrumento que le servirá al empresario para satisfacer sus necesidades comerciales, se debe

considerar el lado de afectación al arrendador – propietario en caso de incumplimiento de pago del canon de alquiler porque también implica la generación de recursos para el propietario y en varios existen personas que se dedican a esa actividad de arrendamiento como actividad principal, considerando que es producto del ejercicio de su derecho propietario.

1.1.8 DESALOJO EN EL REGIMEN DE LIBRE CONTRATACION

El objeto del desalojo es asegurar la libre disposición del propietario de ciertos bienes, cuando son detentados por otro sin título alguno, contra la voluntad de quienes tiene derecho a ellos.

“Su objeto es entonces, dejar libre del uso de los bienes, materia del litigio, sustrayéndolos con el auxilio de la fuerza pública si fuese necesario a la acción de sus detentadores.” ., por lo que una vez declarada probada la demanda en sentencia, para la procedencia del desalojo, declara la rescisión del contrato de locación y condena al demandado a devolver el inmueble en el plazo determinado bajo de conminatoria de lanzamiento. La sentencia de desalojo debe estar ejecutoriada.

Al respecto Couture define al desalojo como la acción de expeler de un inmueble a la persona que lo ocupa normalmente por orden judicial, para entregarlo quien tiene derecho a él.” . De lo expuesto podemos expresar que se denomina desalojo, desahucio o desalojamiento a una acción ordenada legalmente por autoridad jurisdiccional, realizada por medio de la fuerza pública del país (habitualmente la policía), que permite obligar a abandonar los inmuebles, como edificios, fábricas u otros recintos ocupados ilegalmente, básicamente sin la existencia de contrato o autorización de sus dueños, a las personas que la están habitando.

“Los contratos de arrendamiento de los locales comerciales ubicados en los aerodromos civiles, destinados a la venta de bienes y servicios a los usuarios, constituyen “actos de comercio” y, por tanto, son “arrendamientos mercantiles” (CARRANCA, 2016, pág. 19); que generan recursos económicos por lo que el que exista bastante plazo para que consoliden el devolver determinado bien inmueble que habrían arrendado generara únicamente restricción a su derecho propietario.

1.1.9 PROCESO MONITORIO

El Código Procesal Civil Boliviano incluye una de las novedades más importantes de los últimos años en materia procesal, el proceso de estructura monitoria que, con el cual se pretendía descongestionar en gran parte la masiva cantidad de procesos en materia civil.

La teoría establece que el proceso monitorio surgió en Italia durante la edad media, como vía para evitar el largo y complicado “solemnis ordo iudiciarius” creándose en el Siglo XIII el “praeceptum o mandatum de solvendo cum clausula iustificativa” antecedente del “Procedimiento d’ingiunzione” . Dicho proceso estaba dirigido a la rápida obtención de un título ejecutivo que tenía como inicio el decreto de la autoridad judicial de pagar o hacer, sin que exista en un principio contradicción. Si no existía alguna manifestación de citado, la orden del Juez adquiría la calidad de cosa juzgada, sin embargo, si el deudor se oponía al proceso, lo transformaba en un juicio ordinario.

Algunos autores como Alvarado Velloso Adolfo señala que el proceso monitorio “es un procedimiento porque el juez actúa sin oír previamente al demandado pues acepta y presume que el actor tiene un derecho cierto la misma ley la ha calificado como tal” , en ese sentido el proceso monitorio fue incluido en la legislación boliviana para sustanciar de forma más rápida determinadas acciones civiles, sin embargo en muchos casos este tipo de proceso no es suficiente.

1.2 MARCO JURÍDICO

1.2.1 Constitución Política del Estado.

La Constitución Política del Estado vigente redefine la estructura del Estado, estableciendo en su Artículo primero, que: *Bolivia se constituye en un Estado Unitario Social de Derecho Plurinacional Comunitario, libre, independiente, soberano, democrático, intercultural, descentralizado y con autonomías. Bolivia se funda en la pluralidad y el pluralismo político, económico, jurídico, cultural y lingüístico, dentro del proceso integrador del país.*

Con los cambios referidos que modifican estructuralmente el tipo de Estado, se incorporaron otros cambios, como es el caso del Art. 8 par. I de la Constitución Política del Estado, que en su parágrafo I establece que el Estado asume y promueve como principios ético-morales de la sociedad plural, entre otros el suma qamaña (vivir bien), el

cual hace referencia a la buena vida, no en el sentido mediterráneo, sino más bien en el sentido moral de vida correcta o vivir bien.

Es decir que bajo este principio del vivir bien se presente una vida armoniosa, correcta, por lo que se pretende ahondar en una cultura de paz; lo cual sería posible solamente en un contexto en el cual la Sociedad obre de buena fe, con lealtad, por lo que en el marco de este principio las partes suscribientes de cualquier contrato, incluido el de arrendamiento, deberían realizarlo con toda la predisposición de cumplir las obligaciones acordadas.

Por otra parte, el Art. 56 par I y II de la Constitución Política del Estado establece textualmente que:

I. Toda persona tiene derecho a la propiedad privada individual o colectiva, siempre que ésta cumpla una función social. II. Se garantiza la propiedad privada siempre que el uso que se haga de ella no sea perjudicial al interés colectivo.

Es decir que constitucionalmente está reconocido el derecho a la propiedad y su ejercicio, por lo tanto, el propietario de un inmueble no puede ser afectado de forma arbitraria en el ejercicio de sus derechos, reconocidos de forma específica en el Código Civil, conforme se hará referencia más adelante.

Respecto a la administración de justicia, el Art. 178 correspondiente al Título III - Órgano Judicial y Tribunal Constitucional Plurinacional, en sus disposiciones generales establece que:

I. La potestad de impartir justicia emana del pueblo boliviano y se sustenta en los principios de independencia, imparcialidad, seguridad jurídica, publicidad, probidad, celeridad, gratuidad, pluralismo jurídico, interculturalidad, equidad, servicio a la sociedad, participación ciudadana, armonía social y respeto a los derechos.

De esa forma se evidencia que uno de los principios en los cuales se sustenta la administración de justicia, es la celeridad, el cual tiene por finalidad evitar retardaciones o dilaciones indebidas, ilegales e innecesarias, porque justamente las personas que intervienen en un proceso en busca de solución a su situación jurídica.

Este principio también se encuentra regulado en instrumentos internacionales, como en el Art. 8.1 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos (CADH), que en relación a las garantías judiciales y específicamente en cuanto a la concurrencia de un proceso sin dilaciones, señala que: “ Toda persona tiene derecho a ser oída con las debidas garantías y dentro de un plazo razonable, por un juez o tribunal competente, independiente e imparcial, establecido con anterioridad a la ley, en la sustanciación de cualquier acusación penal formulada contra ella, *o para la determinación de sus derechos y obligaciones de orden civil, laboral, fiscal o de cualquier otro carácter*”. En ese sentido se debe velar por diferentes mecanismos que consoliden de mejor manera la vigencia de este principio de celeridad, porque de esa forma se podrá otorgar soluciones oportunas a las partes afectadas y evitar o minimizar la vulneración de otros derechos constitucionalmente reconocidos.

En lo que respecta a la jurisdicción ordinaria, el principio de celeridad también es reconocido como tal en esa jurisdicción en la cual se ventilan al presente los procesos de desalojo, sin embargo en la realidad por diversos factores estos procesos se prolongan en el tiempo, afectando, restringiendo entretanto los derechos de los propietarios respecto al bien inmueble arrendado, del cual no pueden disponer mientras se tramite el proceso y se obtenga el mandamiento de lanzamiento correspondiente.

1.2.2 Código Civil.

Por su parte el Código Civil, como normativa que sustenta y regula la personalidad, la capacidad de las personas y las relaciones emergente de la expresión de la voluntad de las personas, en ese sentido en esta normativa se regula aspectos altamente inherentes al presente Proyecto, conforme se refiere a continuación:

En su Art. 105, correspondiente al Título III De la propiedad, refiere que:

“I. La propiedad es un poder jurídico que permite usar, gozar y disponer de una cosa y debe ejercerse en forma compatible con el interés colectivo, dentro de los límites y con las obligaciones que establece el ordenamiento jurídico; II. El propietario puede reivindicar la cosa de manos de un tercero y ejercer otras acciones en defensa de su propiedad con arreglo a lo dispuesto en el libro V del Código presente”.

Por lo que justamente en el ejercicio de la propiedad que ostenta, el propietario de un inmueble puede otorgar en calidad de arrendamiento el bien inmueble de su propiedad, facultad que justamente la ejerce como una forma de gozar de su inmueble porque percibirá a cambio un canon de alquiler que se constituye en una ganancia económica (contraprestación) para el propietario a cambio de ceder el uso o goce temporal de su inmueble, tal como establece el Art. 685 del Código Civil.

Como efecto del contrato de arrendamiento suscrito, conforme establece el At. 701 del Código Civil, el arrendatario debe pagar el canon de arrendamiento en los plazos convenidos, justamente porque es en contraprestación al uso que está dando del inmueble del arrendador e implica un ingreso económico; además el arrendatario debe cumplir la diligencia de buen padre de familia con el inmueble arrendado y darle solo el destino establecido en el contrato.

Al respecto del contrato de arrendamiento se debe tener en cuenta que el Art. 450 del Código Civil, establece que en un contrato las partes acuerdan las condiciones y características mediante el cual van a constituir, modificar o extinguir entre sí una relación jurídica; y justamente siendo un acto que es expresión de la voluntad de las partes, es que conforme establece el art. 519 del Código Civil, el contrato tiene fuerza de ley entre partes contratantes, es decir que lo acordado debe ser de cumplimiento obligatorio, justamente porque fue fruto de la decisión espontánea y voluntaria de las partes; es decir que solamente puede ser disuelto así como nació, por consentimiento mutuo o por su causas autorizadas por ley.

1.2.3 Código Procesal Civil.

El Código Procesal Civil es la normativa adjetiva civil, que justamente corresponde analizar, en razón a que regula el desalojo en régimen de libre contratación, sin embargo, antes de ingresar a ese tipo de contratación corresponde aclarar que la normativa procesal, teniendo en cuenta su origen reconoce dos tipos de proceso de desalojo, de acuerdo al objeto del contrato de arrendamiento que se haya suscrito, en ese sentido se tiene:

El contrato de arrendamiento suscrito para vivienda, el cual está sujeto a lo previsto en la Ley del Inquilinato de 11 de diciembre 1959, normativa que establece que el derecho a la vivienda es de orden público y que está sujeto a un régimen legal especial, aclarando en su Art. 3 textualmente que: “ Los almacenes, tiendas, pulperías, depósitos, oficinas

profesionales, hoteles y otros locales comerciales o industriales estarán sujetos al régimen de libre contratación”, a raíz de esta clasificación en el Código Procesal Civil, se establece dos procedimientos diferentes: Uno para el desalojo para Vivienda como proceso extraordinario y el otro para el desalojo en régimen de libre contratación como proceso monitoreo.

A partir del Art. 392 del Código Procesal Civil, se establece el procedimiento para el desalojo en régimen de libre contratación, estableciendo el Art. 393 textualmente que este tipo de desalojo procede en:

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

De lo referido se denota que este desalojo corresponde a bienes inmuebles que fueron arrendados con el objeto de ser destinados al desarrollo de actividades comerciales o industriales, es decir actividades que generan recursos al arrendatario.

El párrafo II del Art. 393 de la normativa adjetiva civil, establece que la autoridad judicial concederá en sentencia para la entrega de los inmuebles, los plazos siguientes:

- 1. Para tiendas, depósitos, pulperías, oficinas: consultorios, bares, cantinas, salones de bailes y análogos, treinta días.*
- 2. Para casas comerciales, restaurantes, confiterías, comedores, hoteles, industrias menores y otros análogos, sesenta días.*
- 3. Para sanatorios, clínicas y establecimientos industriales con más de veinte trabajadores, noventa días.*

La clasificación referida establece que se va a otorgar plazos de treinta a noventa días para entrega de los inmuebles, estos plazos aparentemente responderían a algún criterio de clasificación, sin embargo es subjetiva la motivación de los plazos establecidos, ya que no considera a la otra parte del contrato, es decir al arrendador, quien además de no poder recuperar su inmueble a pesar de haber fenecido el plazo del contrato o por incumplimiento de obligaciones del bien arrendado, en esa situación debe continuar esperando y hasta perder ingresos, restringiéndose por tanto el ejercicio de su derecho propietario.

Conforme se procede en los procesos monitorios, según el Art. 395 del Código Procesal la autoridad judicial emitirá sentencia inicial que dispondrá el desalojo, la devolución del bien, bajo alternativa de lanzamiento o desapoderamiento, es decir que recién desde que se notifique con la ejecutoria de esta disposición se contabilizara el plazo referido en el Art. 393 Código Procesal Civil, según corresponda.

1.2.4 Ley N°483 del Notariado Plurinacional.

A partir de la vigencia de la Ley del Notariado Plurinacional, N° 483 de 25 de enero de 2014 se ha modificado el espíritu del Notariado, en razón a que se incorporó la vía Voluntaria Notarial, prevista en el Art. 89 de la mencionada Ley, definiéndola como “La vía voluntaria notarial es el trámite ante la notaria o el notario de fe pública por el que se crea, modifica o extingue relaciones jurídicas, conforme las regulaciones del presente Título”, esta vía de acuerdo al Art. 90 de la Ley No. 483, procede *cuando exista acuerdo entre interesados y éste sea libre, voluntario y consentido*, siempre y cuando no se involucre derechos de terceras personas, sin embargo, no será aplicable esta vía si las partes iniciaron acciones por la vía judicial.

Durante la realización del trámite voluntario, la notaria o el notario es responsable de garantizar la seguridad jurídica, así como los derechos de los solicitantes; los efectos jurídicos de las escrituras públicas que se emitan adquieren la calidad de cosa juzgada, por lo que **son de cumplimiento obligatorio y tienen fuerza coactiva.**

Siendo que es un trámite voluntario y debe ser fruto de la voluntad de las partes, si en algún momento una de las personas no da su consentimiento o se opone el Notario de Fe Pública inmediatamente suspenderá su actuación.

La vía voluntaria notarial se rige por principios establecidos en el Art. 91 de la Ley del Notariado Plurinacional, entre los cuales se tiene los principios de libertad, legitimidad, consentimiento, acuerdo de partes, igualdad, solemnidad, legalidad, neutralidad, idoneidad, transparencia, economía, simplicidad y celeridad.

1.2.5 D.S. 2189 de 19 de noviembre de 2014, Reglamento a la Ley N°483 del Notariado Plurinacional.

El D.S.2189 al constituirse en Reglamento de la Ley del Notariado Plurinacional, establece aspectos procedimentales, en ese sentido el Art. 90 establece que la

manifestación del consentimiento y el mutuo acuerdo que deben expresar los solicitantes es de carácter personalísimo y es un requisito indispensable.

Del Art. 93 al Art. 96 del D.S. 2189, establece los requisitos comunes para todo trámite voluntario notarial, comunes en el sentido de que posteriormente se establece requisitos para cada trámite voluntario de acuerdo a su naturaleza, entre estos requisitos se destaca la importancia de la manifestación del consentimiento de los intervinientes, así como la declaración de inexistencia de proceso judicial o en su caso la acreditación de desistimiento en esa instancia, esto en el sentido de que no pueden coexistir tramitándose una misma causa tanto por la vía judicial como por la vía notarial. Adicionalmente uno de los efectos de esta incompatibilidad con la vía judicial, es que si en el transcurso del trámite, alguno demanda el mismo asunto por la vía judicial, las actuaciones notariales quedan sin efecto (Art. 96 del D.S. 2189).

Respecto a la actuación notarial refiere la obligación que tiene el Notario de revisar la documentación y armar una carpeta para todo el trámite voluntario a realizarse, asimismo se hace referencia a su obligación de poner en conocimiento de la Dirección Departamental del Notariado Plurinacional el inicio del trámite voluntario, con la finalidad de evitar duplicidad del trámite.

En el Art. 97 se establecen las formas de finalización de la vía voluntaria notarial, existiendo las siguientes formas:

- a. Con la autorización de la escritura pública o del acta notarial efectuada por el Notario de Fe pública, con anuencia de los interesados.
- b. Por el retiro o afectación de la voluntad;
- c. Por la caducidad;
- d. Por la existencia de proceso judicial sobre igual asunto y no se haya desistido del mismo.

En estos últimos tres casos, la Notaria de Fe Pública suspenderá inmediatamente su actuación y asentará los motivos de lo referido, consecuentemente no autorizará la escritura pública.

CAPÍTULO II

2 ANALISIS Y DISCUSIÓN DE DATOS

2.1 Estudio de caso.

PROCESO: INICIALMENTE MEDIDA PREPARATORIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMAS Y POSTERIORMENTE DESALOJO

JUZGADO: 4TO. DE INSTRUCCIÓN CIVIL

DISTRITO: LA PAZ

Se aclara que a lo largo del estudio no se hará referencia a nombres de las partes intervinientes, por respeto a la confidencialidad de los procesos, en ese sentido el proceso de desalojo, objeto de estudio, es emergente de un contrato de alquiler suscrito el 01 de enero de 2011 y el cual tenía vigencia hasta el 31 de diciembre de 2012, el referido contrato no estaba protocolizado ni contaba con reconocimiento de firmas y rúbricas, por lo que los propietarios inicialmente tuvieron que realizar el reconocimiento de firmas judicial como medida preparatoria en fecha 12 de junio de 2014, en el cual la parte demandada interpuso incidente, recursos y otros dilatorios, por lo que finalmente recién mediante Auto de ejecutoria de fecha 27 DE ENERO DE 2015 se da por reconocida la firma del arrendatario.

Posteriormente en fecha **23 DE FEBRERO DE 2015 INTERPONE DEMANDA DE DESALOJO DE LOCAL COMERCIAL** por **FENECIMIENTO DEL PLAZO DE CONTRATO** denunciando que desde el 29 de octubre de 2013 oportunidad en la que la demandante adquirió el bien inmueble, hasta la fecha en la que presento la demanda de **DESALOJO** transcurrió 15 meses y 25 días, tiempo en el cual el demandado continuo en el local comercial de su propiedad realizando su actividad comercial de gastronomía sin pagar un solo centavo de alquiler, que a tan solo \$us. 400.- por mes, monto el cual pagaba al anterior propietario hace un sub total de \$us. 6.307.-, por esos 15 meses y 25 días comprendido entre el 29 de octubre de 2013 al 23 de febrero de 2015, **SIN HABER pagado TODO LO ADEUDADO POR ALQUILERES DEVENGADOS**, más aún teniendo en cuenta que en fecha 25 de abril de 2016 recién se ejecutó el mandamiento de lanzamiento y el propietario pudo recuperar la posesión del inmueble arrendado y peor aún que el arrendatario por concepto de canon de alquiler adeudaba ese momento **\$US.**

11.934.- (ONCE MIL NOVECIENTOS TREINTA Y CUATRO 00/100 DÓLARES AMERICANOS).

Se denotan los siguientes actuados:

- **AUTO DE ADMISIÓN DE LA DEMANDA DE DESALOJO DE LOCAL COMERCIAL.**

- **Formulario de citaciones y notificaciones, de 23 de abril de 2015**, con la demanda de desalojo y auto de admisión.

- **MEMORIAL Y AUTO DECLARANDO REBELDE A GONZALO SALAZAR SUAREZ, DE 06 DE MAYO DE 2015**, por no contestar en tiempo hábil y oportuno a la demanda de desalojo, pese a su legal citación personal.

- **Formulario de citaciones y notificaciones, de 14 de mayo de 2015**, con la declaratoria de REBELDIA del demandado

- **Formulario de citaciones y notificaciones, de 30 de junio de 2015**, con el diferimiento a confesión provocada al demandado.

- **ACTA DE AUDIENCIA DE CONFESIÓN PROVOCADA** al demandado, quien no se presento a la audiencia.

- **ACTA DE DECLARACIONES TESTIFICALES DEL EX PROPIETARIO DEL INMUEBLE Y OTROS TESTIGOS.**

- **SENTENCIA – RESOLUCIÓN N° 626/2015, DE 24 DE AGOSTO DE 2015**, por medio de la cual el Juez de Instrucción en lo Civil y Comercial N° 4 falla declarando PROBADA en su integridad la demanda de Desalojo de Local Comercial por Fenecimiento del Plazo y condena al demandado que, en el plazo de 30 días computables a partir de la ejecutoria del presente fallo, entregue y restituya a la parte actora la tienda y dependencias del local que estaba detentando.

- Ante el incumplimiento de la Sentencia, la demandante mediante **MEMORIAL Y AUTO DE 04 DE ABRIL DE 2016** solicito y se dispuso se expida **MANDAMIENTO DE LANZAMIENTO CON FACULTADES DE ALLANAMIENTO Y RUPTURA DE CHAPAS Y CANDADOS.**

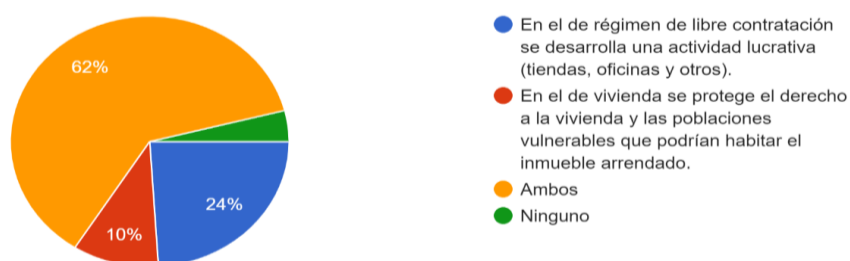
- En fecha **22 DE ABRIL DE 2016**, recién se pudo ejecutar el mandamiento de lanzamiento, conforme **consta en el Acta correspondiente de fecha 25 de abril de 2016.**

En virtud a todo lo detallado se denota que para la demandante la recuperación de la posesión de su bien inmueble paso por diferentes etapas desde la medida preparatoria de reconocimiento de firmas para posteriormente recién interponer demanda de desalojo, en ese sentido contabilizando solamente desde la interposición de la demanda transcurrió 14 meses desde que interpuso la demanda, sin contar el tiempo desgastado en la medida preparatoria, considerando además que todo ese tiempo el arrendatario continuaba usufructuando el inmueble arrendado y generando recursos, sin pagar canon de arrendamiento alguno.

2.2 Encuestas.

De las técnicas aplicadas, en el presente capítulo se presentará los resultados de las encuestas realizadas, la cual consta de 7 preguntas, por lo que a continuación se detalla pregunta por pregunta los resultados obtenidos, conforme se detalla a continuación:

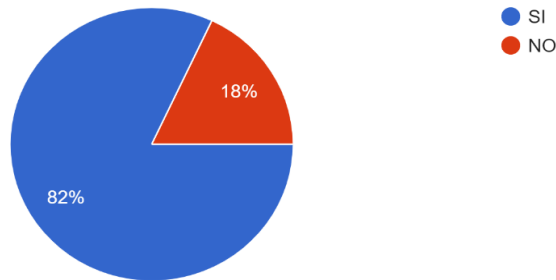
PREGUNTA N°1. Considera ud. que el desalojo de régimen de libre contratación es un proceso monitorio a diferencia del desalojo de vivienda que es un proceso extraordinario, porque:



De esta pregunta se tiene que el resultado denota que, del total encuestado, el 62% considera que existe diferenciación en el procedimiento para el desalojo de régimen de libre contratación y el de vivienda porque el primero tiene actividad lucrativa y el de vivienda protege justamente ese derecho; seguidamente el 24% considera que la razón por la diferencia es más por la motivación del régimen de libre contratación, lo cual ratifica el hecho de que el régimen de libre contratación tienen una finalidad que genera

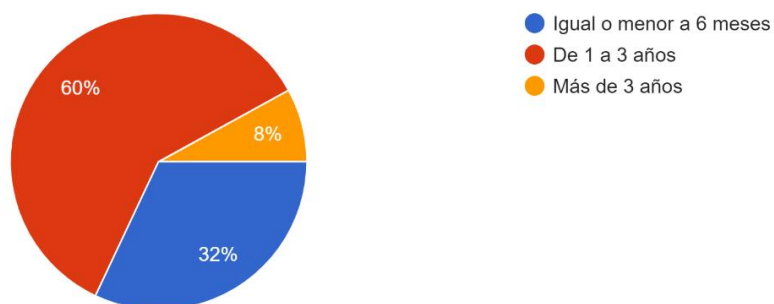
recursos al arrendatario, por lo que merece un tratamiento diferenciado, dando lugar a la tramitación a través de un proceso monitorio.

PREGUNTA N°2. ¿Se le ha presentado casos en los cuales los arrendatarios del régimen de libre contratación (no vivienda) incumpliendo el contrato suscrito no hacen devolución del inmueble arrendado?



En esta pregunta, el 82% refiere que se le ha presentado casos en los que los arrendatarios del régimen de libre contratación no hacen devolución del inmueble arrendado, por lo que se ratifica la existencia de la problemática planteada.

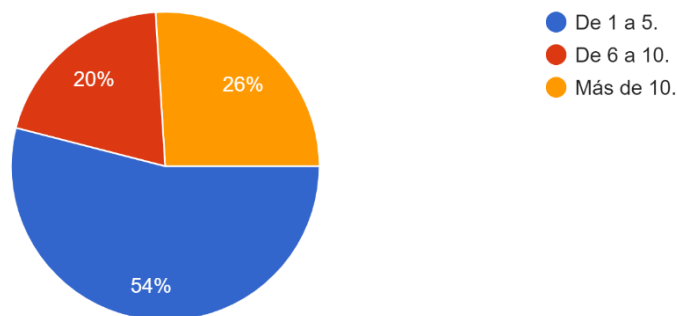
PREGUNTA N°3: Ante la situación referida, generalmente ¿en el proceso civil monitorio de desalojo por contrato de arrendamiento de régimen de libre contratación (no vivienda) en cuánto tiempo se logra ejecutar el lanzamiento?



De acuerdo a las respuestas de los encuestados, un 60% ha establecido que generalmente se da en el plazo intermedio de 1 a 3 años, un 32% refiere en un plazo igual o menor a 6 meses y el resto refiere en un plazo mayor a 3 años; es decir que de acuerdo a la experiencia el tiempo en el

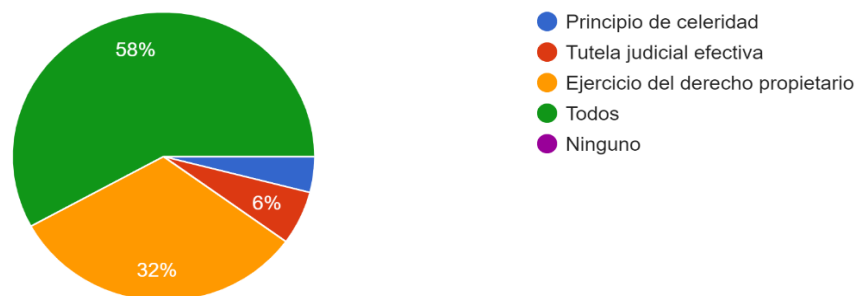
cual generalmente se culmina un proceso monitorio de este tipo oscila entre 1 a 3 años, tiempo en el cual el arrendador aún no tendrá la devolución del bien inmueble que arrendo, sin embargo, el arrendatario continuará percibiendo ingresos por la actividad comercial o industrial que realiza en el inmueble arrendado.

PREGUNTA N°4: ¿Cuántos casos conoció en el que los propietarios pretendían abrir el inmueble arrendado e inventariar el mismo con Notario de Fe Pública, porque los arrendatarios lo dejaron cerrado e incluso vacío?



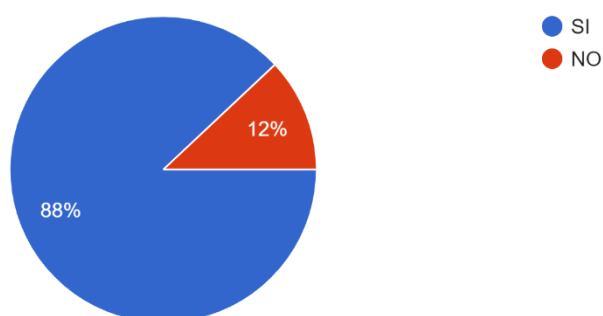
El 54% de los encuestados manifestó que tuvieron conocimiento de casos en el que los propietarios pretendían abrir el inmueble arrendado e inventariar con Notario de Fe Pública, lo cual demuestra que aún se pretende operar de esa forma, que era regular antiguamente, a pesar de que no existe amparo legal para proceder de esa forma.

PREGUNTA N°5: Entretanto se tramita el proceso civil monitorio de desalojo y se ejecuta el mandamiento de lanzamiento, siendo que en el inmueble arrendado se realiza una actividad comercial o industrial que el arrendatario continúa usufructuando ¿qué derechos o principios considera que se vulneran respecto al propietario?



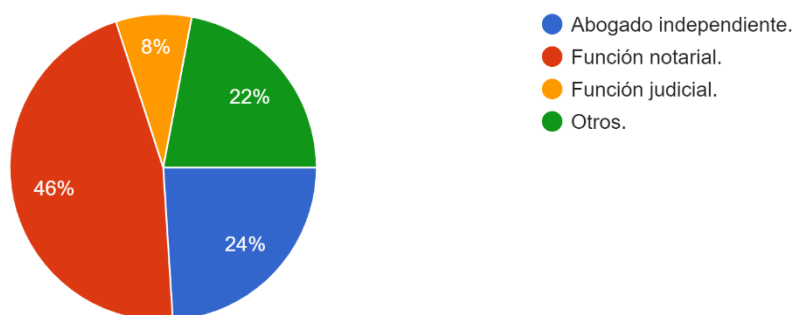
Ante la pregunta planteada, el 58% de los encuestados considera que durante la tramitación del proceso monitorio de desalojo, siendo que el arrendatario entretanto continua en posesión del inmueble arrendado ejerciendo la actividad comercial o industrial para la cual arrendo el inmueble, por lo tanto usufructuándolo, se estaría vulnerando el principio de celeridad, la tutela judicial efectiva porque el tiempo sigue transcurriendo y se genera perjuicio para el arrendador (propietario) , por lo que también se estaría vulnerando el ejercicio del derecho propietario, ya que no puede disponer del inmueble arrendado ni percibir el canon de alquiler.

PREGUNTA N°6: ¿Considera Ud. que, a través de la libertad contractual, estableciendo una cláusula en la cual el arrendatario renuncie al desalojo por la vía judicial y se someta a la vía notarial con auxilio judicial, se aceleraría la devolución del inmueble arrendado en contratos de régimen de libre contratación?



El 88% de los encuestados considera que si en el contrato de arrendamiento, como parte de la libertad contractual, por decisión de las partes se consignara una cláusula en la cual el arrendatario renuncie al desalojo por la vía judicial y se someta a la vía notarial con auxilio judicial, se aceleraría la devolución del inmueble arrendado en este tipo de contratos, justamente porque se aplicaría un procedimiento específico en el cual se acudiría a la autoridad judicial únicamente para que se emita y ejecute el mandamiento e lanzamiento correspondiente.

PREGUNTA N°7: Al presente ud. en cual de las siguientes áreas ejerce su profesión:



La encuesta fue realizada de forma clasificada a la muestra determinada, es decir 23 Notarios de Fe Pública, 12 Abogados independientes, 11 Abogados que ejercen en otras áreas del Derechos puede ser sector privado o público, pero no como Notarios ni Jueces y 4 Jueces en Materia Civil y Comercial.

2.3 Análisis global de resultados.

Habiendo analizado los resultados pregunta por pregunta que el desalojo en régimen de libre contratación tiene diferente tratamiento justamente porque en el mismo se realiza una actividad lucrativa, es decir una actividad que genera recursos, por lo que tiene diferente tratamiento respecto al proceso en desalojo, a pesar de lo cual cuando se ha vencido el plazo del contrato o existe incumplimiento de pago demoran en entregar el inmueble arrendado pero siguen ejerciendo su actividad, por lo que los propietarios se ven en la necesidad de acudir a la vía judicial, en la cual para obtener hasta la ejecución del mandamiento de lanzamiento, según información proporcionada por los encuestados a pesar de ser un proceso monitorio demora entre 1 a 3 años, por lo cual se vulnera el principio de celeridad, por lo que el 88% de los encuestados concluyo que en el marco de la libertad contractual con una cláusula en la cual el arrendatario renuncie al desalojo por la vía judicial y se someta a la vía notarial con auxilio judicial, se aceleraría la devolución del inmueble arrendado, permitiendo así que la acción de desalojo cumpla su finalidad en el menor tiempo, en protección y resguardo a los derechos del propietario.

En ese sentido conforme el estudio de caso siendo que se evidencia que un proceso judicial de desalojo es moroso e implica tiempo, erogación económica, desgaste en diversos sentidos a pesar de que debería ser más efectivo, lo cual se ratifica con los datos

obtenidos de las encuestas realizadas, es en ese sentido que en el marco del principio de celeridad, se hace necesario el descongestionar aún más el ámbito judicial y viabilizar en el ejercicio del ámbito notarial la intervención del Notario para que se efectivice de forma más rápida el desalojo en casos de incumplimiento de pago o vencimiento del contrato de arrendamiento en el régimen de libre contratación, teniendo en cuenta la naturaleza de ese contrato , que es justamente que se realiza el arrendamiento para el ejercicio de una actividad comercial, industrial o análoga, en la cual mientras el arrendatario permanezca en posesión del inmueble, continua generando recursos a su favor.

En virtud de lo expuesto, en el siguiente capítulo se planteará el proyecto de intervención y las acciones específicas para dar solución al problema, objeto de la presente investigación.

CAPÍTULO III

3 RESULTADOS Y PROPUESTA

Habiendo realizado el análisis y discusión de datos obtenidos lo largo de la presente investigación, a continuación, se plasma el Proyecto de Intervención, que se consolida con la propuesta del: **Reglamento específico para el desalojo de régimen de libre contratación en la vía notarial con auxilio judicial**; el cual finalmente podría ser efectivo mediante la modificación de normativa jurídica específica conforme se refiere más adelante.

Título del proyecto

“INTERVENCIÓN NOTARIAL EN EL DESALOJO EN CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO DEL RÉGIMEN DE LIBRE CONTRATACIÓN (NO VIVIENDA) CON CLÁUSULA DE RENUNCIA DEL ARRENDATARIO AL DESALOJO POR LA VÍA JUDICIAL”

3.1 Justificación

La ley protege la propiedad en sus diversos modos de actuación en la vida jurídica, por distintos medios, es decir el dominio, por la acción reivindicatoria; la posesión, por las acciones posesorias; la tenencia, por los interdictos; el uso, por el proceso de desalojo, el cual es de interés para la presente investigación.

El desalojo, es una de las acciones más necesarias en razón los conflictos que surgen del arrendamiento, tipo de contrato que por las condiciones sociales y económicas del país es uno de los más utilizados, así el procedimiento de desalojo se constituye en una acción de defensa de la propiedad.

El proceso de desalojo surge cuando en el arrendamiento de un bien inmueble, a pesar de haber vencido la vigencia del contrato o ante el incumplimiento en el pago del canon de alquiler el arrendatario debería restituir el bien inmueble al propietario, sin embargo, no lo realiza por lo que el arrendador propietario se ve en la necesidad de interponer la acción judicial de desalojo, la cual a pesar de las modificaciones y vigencia del Código Procesal Civil al presente demora en su tramitación y ejecución de sentencia, lo cual genera inseguridad jurídica para el arrendador.

La demora en la tramitación del proceso referido genera por otro lado que el arrendatario continúe usufructuando del inmueble arrendado, situación que es de mayor gravedad en el arrendamiento de libre contratación (no vivienda), el cual corresponde a locales de comercio, industria, oficinas y otros análogos, porque en este caso con el uso del inmueble el arrendatario está generando recursos económicos sin pagar el canon de alquiler correspondiente.

Es decir que “debido a las falencias del servicio de justicia, los procesos exceden largamente todo plazo razonable, lo que es aprovechado por los denominados inquilinos morosos, en perjuicio de los propietarios que no pueden disfrutar de sus predios, lo que a la vez desincentiva la inversión en edificaciones para alquiler y encarece los contratos de arrendamiento” (POZO SANCHEZ, 2014, pág. 173)”.

Por lo referido justamente se eligió la presente temática de investigación, radicando su importancia en la vigencia del ejercicio del derecho a la propiedad. Respecto a la temática no se tiene conocimiento de investigaciones específicas que hayan analizado la temática desde la perspectiva referida, a lo largo de la investigación se arribara a determinados conceptos y doctrina que coadyuvan a los alcances de la investigación.

Por lo referido se realiza el presente proyecto, es decir porque de esa forma se podrá viabilizar que al propietario de forma más rápida se le restituya la posesión del inmueble que otorgo en arrendamiento, siendo beneficioso para los propietarios arrendadores, quienes no tendrán que estar años en un tortuoso proceso judicial, en el cual la otra parte interponga recursos que solo pretendan dilatar el proceso, de esa forma el propietario al poder disponer libremente del inmueble de su propiedad.

La presente investigación es de utilidad porque aportara al ordenamiento jurídico para dar solución al conflicto existente al presente con los procesos de desalojo, permitiendo incluso descongestionar la carga procesal de los Juzgados.

3.2 Objetivos y metas

3.2.1 Objetivo general.

Proponer el procedimiento notarial para el desalojo en contratos de arrendamiento del régimen de libre contratación (no vivienda) con cláusula de renuncia del arrendatario al desalojo por la vía judicial y sometimiento a la vía notarial con auxilio judicial.

3.2.2 Objetivos específicos:

- a) Determinar la importancia de la libertad contractual en los procesos de contratación y los efectos notariales en el trámite para futuro desalojo.
- b) Establecer las etapas del trámite notarial para el desalojo en contratos de arrendamiento con cláusula de sometimiento expreso.
- c) Determinar el contenido de la Escritura Pública de conclusión de trámite notarial de desalojo del régimen de libre contratación, para posterior solicitud de auxilio judicial para emisión y ejecución de mandamiento de lanzamiento.

3.3 Localización y población beneficiaria.

Se constituirán en población beneficiaria el proyecto los propietarios arrendadores que otorguen en contrato de arrendamiento bajo el régimen de libre contratación sus bienes inmuebles para el funcionamiento de locales de comercio, industria, oficinas y otros análogos; quienes al incluir en sus contratos la cláusula de conformidad a futuro desalojo podrán ejecutar en caso necesario y previo el cumplimiento de requisitos (de acuerdo a reforma normativa) el desalojo de forma más efectiva y sin mayores dilaciones.

3.4 Relevancia e impacto del proyecto.

El proyecto tiene relevancia en razón a que el mismo está directamente relacionado con el contrato de arrendamiento, el cual de acuerdo a la economía de nuestro país es uno de los utilizados, por lo que lamentablemente también existe incidencia en su incumplimiento de pagos de canon de alquiler o negativa a dar cumplimiento respecto a la restitución del inmueble cuando el contrato ya ha vencido en su plazo, razón por la cual requiere la vigencia de normas jurídicas que otorguen seguridad jurídica al arrendador para que le sea restituido a la brevedad el bien inmueble de su propiedad, lo cual actualmente no sucede porque a pesar de la normativa jurídica vigente, los procesos demoran en su tramitación por la interposición de medios y recursos dilatorios.

En ese sentido el presente proyecto tiene impacto porque con el mismo se pretende minimizar el tiempo para que se restituya el bien inmueble al propietario arrendador y evitar de esa forma que el arrendatario siga usufructuando el bien inmueble sin pagar canon de alquiler y encima lucrando con el bien inmueble en el cual funcionaria un local comercial, industria, oficina u otro análogo.

3.5 Propuesta de acciones estratégicas.

Las acciones estratégicas del presente proyecto se encuadran en los siguiente:

- ✓ Redacción de la cláusula de conformidad de futuro desalojo, en el contrato de arrendamiento.
- ✓ Protocolización del contrato de arrendamiento ante Notario de Fe Pública.
- ✓ Intervención del Notario de Fe Pública en la intimación previa para el cumplimiento del contrato.

Emisión del Acta notarial para que el propietario arrendador se apersona directamente a la autoridad judicial a solicitar el Mandamiento de Lanzamiento

3.6 Duración y cronograma de las acciones del proyecto.

ACTIVIDADES	DURACION MESES (Desde SEPTIEMBRE a FEBRERO)														
	Meses	SEPTIEMBRE				OCTUBRE Y NOVIEMBRE				DICIEMBRE Y ENERO				FEBRERO	
Formulación del Perfil del Proyecto															
Presentación del Perfil de Tesis de proyecto															
Exposición y defensa del Perfil de Proyecto															
Desarrollo del marco teórico y recolección de información															
Presentación del Borrador de Proyecto															
Revisión y correcciones al borrador															
Defensa de Proyecto															

Fuente: Elaboración propia

PROPUESTA

Como resultado del presente Proyecto, se propone el procedimiento notarial para el futuro desalojo en contratos de arrendamiento del régimen de libre contratación (no vivienda) con cláusula de conformidad, el cual se plasma de la siguiente forma:

REGLAMENTO ESPECÍFICO PARA EL DESALOJO DE RÉGIMEN DE LIBRE CONTRATACIÓN EN LA VIA NOTARIAL CON AUXILIO JUDICIAL.

En ese sentido, siendo que en la Ley N°348 del Notariado Plurinacional, ya se incorporaría el trámite de desalojo de régimen de libre contratación por la vía notarial, este Reglamento específico debe establecer el procedimiento que se debe realizar en la vía notarial, el cual debería estar redactado de la siguiente forma:

TRÁMITE DE DESALOJO DE RÉGIMEN DE LIBRE CONTRATACIÓN EN LA VÍA NOTARIAL

ARTICULO 1. *(Objeto) El trámite de desalojo de régimen de libre contratación en la vía notarial se realiza con una petición escrita del arrendador, exponiendo y respaldando el causal por el cual solicita el trámite, sea vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento o incumplimiento del pago de canon de alquiler.*

A la petición escrita además de los documentos comunes, deberá adjuntar: Escritura Pública del Contrato de arrendamiento, en la cual el arrendatario hubiera renunciado expresamente al proceso de desalojo por la vía judicial, sometiéndose a la vía notarial con auxilio judicial, sea en original o fotocopia legalizada.

ARTÍCULO 2. *(Definiciones).*

a. Cláusula de renuncia al proceso judicial de desalojo. Para la habilitación de este trámite en la vía notarial el contrato de arrendamiento deberá contener la cláusula que principalmente refiera:

“El (la)(s) arrendatario (a)(s) manifiesta que, ante el cumplimiento, vencimiento del plazo del presente contrato o la falta de pago del canon de alquiler que, de lugar al incumplimiento del presente contrato, manifiesta su conformidad a que el arrendador previa intervención de Notario de fe Pública y el cumplimiento de formalidades, solicite el desalojo correspondiente con auxilio judicial para la posterior ejecución del mandamiento de lanzamiento.

Manifestando asimismo de forma expresa su renuncia al proceso judicial de desalojo, sometiéndose a la actuación del Notario de Fe Pública y posterior ejecución del desalojo de parte de la autoridad competente”.

b. Contrato protocolizado de arrendamiento del régimen de libre contratación.

Este contrato con la cláusula de renuncia al proceso judicial de desalojo para su ejecución necesariamente debe estar protocolizado como manifestación de la voluntad de las partes suscribientes.

c. Carta Notariada de intimación al Arrendatario. Procede en caso de configurarse los requisitos para la aplicación de la cláusula referida, es decir que haya operado el *vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento o el arrendador haya incumplido el pago del canon de alquiler, dando lugar al incumplimiento del contrato*, mediante esta carta notariada se intimara al arrendatario a dar cumplimiento estipulado en el contrato.

d. Acta Notarial: Una vez vencido el plazo, el Notario de Fe Pública revisada la documentación y la respuesta correspondiente, emitirá Acta de cumplimiento de requisitos exigidos para la continuidad del desalojo por la vía judicial, y expedición del Mandamiento de Lanzamiento correspondiente; caso contrario podrá emitir Acta de no procedencia del desalojo; o de desistimiento de las partes, en caso de que lleguen a un acuerdo inmediato.

ARTÍCULO 3 (Procedimiento) *El Notario de Fe Pública, verificará la documentación presentada y emitirá carta notariada dirigida al arrendatario intimándolo a dar cumplimiento a lo estipulado en el contrato, otorgando los siguientes plazos:*

I. Si es por vencimiento del plazo del contrato, lo intimará a que entregue el bien inmueble arrendado en el plazo de 30 días computables a partir de la entrega de la carta notariada referida, o en su caso demuestre con documentación fehaciente que no ha operado el causal referido.

II. Si es por incumplimiento del pago del canon de alquiler, lo intimará a que pague el canon de alquiler pendiente en el plazo de 10 días computables a partir de la entrega de la carta notariada referida, o en su caso demuestre con documentación fehaciente que no ha operado el causal referido.

En la carta referida se anunciará que ante el incumplimiento de los plazos referidos se emitirá la correspondiente Escritura Pública del Trámite de desalojo de régimen de libre contratación para posterior auxilio judicial y emisión del correspondiente Mandamiento de Lanzamiento y su ejecución correspondiente.

Para efectos de la entrega certificada de la carta notariada referida, además del domicilio del arrendatario señalado en la Escritura Pública del contrato de arrendamiento, se tendrá por domicilio válido el inmueble arrendado, objeto del contrato de arrendamiento.

ARTÍCULO 3. *Una vez vencido los plazos referidos, el Notario de Fe Pública según corresponda, deberá emitir:*

*a) **Acta de notoriedad** en la cual se refiera la documentación que acredite que el arrendatario dio cumplimiento al pago del canon de alquiler pendiente en el plazo otorgado, con la suscripción del arrendador manifestando su conformidad al respecto.*

*b) **Acta Notarial de entrega del bien inmueble arrendado**, con la suscripción del arrendador en constancia.*

Con las Actas referida se dará por suspendido el trámite de desalojo de régimen de libre contratación por la vía notarial, lo que no impide que el arrendador pueda iniciarlo nuevamente por causales sobrevinientes.

*c) **Escritura Pública de conclusión del trámite notarial de desalojo de régimen de libre contratación**, cuando el arrendatario no haya dado cumplimiento a la intimación realizada ni haya presentado los descargos que acrediten que no opera los causales, documentación con la cual el arrendador podrá solicitar el auxilio judicial correspondiente para la emisión y ejecución del Mandamiento de Lanzamiento correspondiente. En esta Escritura Pública se incluirán todos los antecedentes del trámite.*

ARTÍCULO 4. *Si en los plazos referidos el arrendatario presenta ante el Notario de Fe Pública, documentación fehaciente que genere controversia respecto al cumplimiento o no de los causales por los que se solicita el desalojo del régimen de libre contratación, el Notario de Fe Pública suspenderá inmediatamente su actuación, pudiendo las partes acudir a la vía judicial.*

Para que este **REGLAMENTO ESPECÍFICO PARA EL DESALOJO DE RÉGIMEN DE LIBRE CONTRATACIÓN EN LA VIA NOTARIAL CON AUXILIO JUDICIAL** sea factible siendo que actualmente en la legislación vigente el

proceso de desalojo del régimen de libre contratación está previsto como proceso monitoreo en el Código Procesal Civil, se requiere que se modifiquen otras normas conexas a la materia, normativa de mayor jerarquía, por lo que a continuación se detalla la propuesta de modificación de disposiciones normativas para consolidar la funcionalidad del ejercicio de la facultad notarial respecto a este tipo de desalojo en la vía notarial con auxilio judicial.

PROYECTO DE LEY N°

LEY DEL DESALOJO DE RÉGIMEN DE LIBRE CONTRATACIÓN EN VIA NOTARIAL CON AUXILIO JUDICIAL

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Constitución Política del Estado vigente redefine la estructura del Estado, estableciendo en su Artículo primero, que: Bolivia se constituye en un Estado Unitario Social de Derecho Plurinacional Comunitario, libre, independiente, soberano, democrático, intercultural, descentralizado y con autonomías. Bolivia se funda en la pluralidad y el pluralismo político, económico, jurídico, cultural y lingüístico, dentro del proceso integrador del país.

Con los cambios referidos que modifican estructuralmente el tipo de Estado,

Que el Art. 8 par. I de la Constitución Política del Estado, que en su párrafo I establece que el Estado asume y promueve como principios ético-morales de la sociedad plural, entre otros el suma qamaña (vivir bien), el cual hace referencia a la buena vida en el sentido moral de vida correcta o vivir bien.

Que el At. 56 par I y II de la Constitución Política del Estado establece que toda persona tiene derecho a la propiedad privada, estando constitucionalmente reconocido el derecho a la propiedad y su ejercicio.

Que el Art. 178 de la Constitución Política del Estado establece que la potestad de impartir justicia emana del pueblo boliviano y se sustenta en los principios de independencia, imparcialidad, seguridad jurídica, publicidad, probidad, celeridad, gratuidad, pluralismo jurídico, interculturalidad, equidad, servicio a la sociedad, participación ciudadana, armonía social y respeto a los derechos.

Que el Art. 180 de la Constitución Política del Estado establece que en la jurisdicción ordinaria se reconoce el principio de celeridad.

Que el Art. 105 del Código Civil reconoce a la propiedad como un poder jurídico que permite usar, gozar y disponer de una cosa.

Que el Art. 685 del Código Civil, establece que el contrato de arrendamiento se constituye en una forma de ceder el uso o goce temporal de su inmueble al arrendatario a cambio de un canon de alquiler.

Que el art. 519 del Código Civil establece que el contrato tiene fuerza de ley entre partes contratantes.

Que, el Art. 89 de la Ley No. 483 del Notariado Plurinacional reconoce la vía voluntaria notarial por el que se crea, modifica o extingue relaciones jurídicas, y según su Art. 90 procede cuando exista acuerdo entre interesados y éste sea libre, voluntario y consentido.

Que el Art. 91 de la Ley No. 483 del Notariado Plurinacional, establece que la vía voluntaria notarial se rige por principios de libertad, legitimidad, consentimiento, acuerdo de partes, igualdad, solemnidad, legalidad, neutralidad, idoneidad, transparencia, economía, simplicidad y celeridad.

Que, siendo la finalidad de la norma jurídica, regular la conducta en sociedad para resguardar su seguridad y la convivencia de las personas, velando por el marco del respeto a sus derechos, se hace necesario otorgar mayor seguridad jurídica al arrendador para el respeto al ejercicio de su derecho propietario.

El procedimiento legislativo consagrado en nuestra normativa jurídica, faculta la iniciativa legislativa a las ciudadanas y ciudadanos, a elaborar y presentar proyectos de ley para su correspondiente tratamiento en la Asamblea Legislativa Plurinacional.

Por lo que considerando la exposición de motivos que antecede, se hace necesaria la modificación del Código Procesal Civil y la Ley N°348 del Notariado Plurinacional, en el marco de los derechos constitucionalmente reconocidos y la normativa jurídica vigente.

ARTÍCULO 1. Mediante la presente ley, se modifica el **Código Procesal Civil** en lo siguiente: se incorpora el Art. 393 Bis., con el siguiente contenido:

Art. 393 bis (DESALOJO EN RÉGIMEN DE LIBRE CONTRATACIÓN POR VÍA NOTARIAL CON AUXILIO JUDICIAL).

El desalojo en régimen de libre contratación procederá por la vía notarial con auxilio judicial, cuando en el contrato de arrendamiento debidamente protocolizado ante Notario de Fe Pública, el arrendatario hubiera renunciado expresamente al proceso de desalojo por la vía judicial, sometiéndose a la vía notarial con auxilio judicial establecido en el Reglamento específico para el efecto, el cual deberá ser emitido en el plazo de 30 días por las instancias competentes. Solo procede por vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento o por el incumpliendo del pago de canon de alquiler.

I. Si el arrendatario en los plazos previstos en la normativa específica no de cumplimiento a la entrega del bien inmueble al arrendador; el arrendador, adjuntando la Escritura Pública del trámite de desalojo en régimen de libre contratación en vía notarial, podrá solicitar a la autoridad judicial competente, el auxilio judicial para la expedición y ejecución del mandamiento de lanzamiento con facultad de allanar.

II. La autoridad judicial deberá admitir la solicitud de auxilio judicial sin mayor trámite, en un plazo máximo de cinco (5) días.

III. La autoridad judicial se limitará a cumplir la solicitud en el marco de lo previsto en el parágrafo II del Art. 396 y siguientes del Código Procesal Civil, sin pronunciarse sobre su procedencia ni admitir oposición o recurso alguno.

ARTÍCULO 2. Mediante la presente ley, se modifica la **Ley del Notariado Plurinacional** en lo siguiente: se complementa el Art. 92, incorporando el inc. h), debiendo quedar redactado de la siguiente manera:

ARTÍCULO 92. (TRÁMITES EN MATERIA CIVIL Y SUCESORIA). *En materia civil y sucesoria, procede en los siguientes casos:*

- a) Retención o recuperación de la posesión de bienes inmuebles;*
- b) Deslinde y amojonamiento en predios urbanos;*
- c) Divisiones o particiones inmobiliarias;*

- d) Aclaración de límites y medianerías;*
- e) Procesos sucesorios sin testamento;*
- f) División y partición de herencia;*
- g) Apertura de testamentos cerrados;*
- h) Desalojo en régimen de libre contratación por vía notarial con auxilio judicial.***

Remítase al Órgano Ejecutivo para fines constitucionales.

Sala de sesiones de la Asamblea Legislativa Plurinacional, La Paz, febrero de 2020.

CAPÍTULO IV

4 CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

En virtud a los objetivos específicos de investigación planteados se arriba a las siguientes conclusiones:

- De la revisión de la doctrina, marco teórico y el marco contextual, principalmente jurídico se tiene que el proceso de desalojo en el régimen de libre contratación por la naturaleza del contrato tiene un tratamiento diferente frente al proceso de desalojo de vivienda, siendo que en este último se resguarda un bien mayor como es el derecho a la vivienda, en cambio siendo que el de libre contratación responde al arrendamiento de locales para el ejercicio de una actividad comercial, industrial o análoga, donde se genera recursos.
- Por lo que siendo que la suscripción del contrato deriva de la libertad contractual, se ha ce evidente la importancia y los efectos de la autonomía de la voluntad respecto a las cláusulas que se consignan en el contrato, siendo las mismas la manifestación de su voluntad.
- En virtud a los métodos y técnicas planteados, mediante el estudio de caso se ha evidenciado la realidad de la tramitación de un proceso judicial, su dilatación, la necesidad de disposiciones de mandamiento de lanzamiento para el cumplimiento de la entrega del bien inmueble, aspectos que demuestran falencias existentes, así como la finalidad de las partes de entorpecer, dilatar la administración de justicia. Adicionalmente a través de las encuestas se ha podido rescatar la percepción real del proceso de desalojo, su falta de operatividad y la viabilidad de intervención notarial en contratos de arrendamiento en los cuales el arrendatario renuncie al proceso de desalojo por la vía judicial y se someta a la intervención notarial.
- Una realizado el análisis de datos y resultados y definidas las acciones, como resultado de la presente investigación se ha podido planteamiento de un Proyecto que arriba a la propuesta de un **Reglamento específico para el desalojo de régimen de libre contratación en la vía notarial con auxilio judicial**, para ese efecto además de proponer la operatividad de esa facultad, también se ha plasmado como deberían modificarse las normas jurídicas pertinentes con la finalidad de viabilizar el ejercicio de esa facultad.

Respecto a las recomendaciones, teniendo en cuenta el Proyecto planteado, se recomendaría que de forma paralela a su implementación se otorgue capacitación correspondiente, respecto a esta nueva facultad tanto a los Notarios de Fe Pública como a las autoridades jurisdiccionales, en el sentido de que se plantea la intervención notarial para el desalojo de contrato de régimen de libre contratación con auxilio judicial, únicamente para la emisión y ejecución del mandamiento de lanzamiento, por lo que se requerirá un trabajo coordinado.

BIBLIOGRAFÍA.

- ALSINA, Hugo. “Tratado Teórico Practico de Derecho Procesal Civil.” 2da. Ed. 1963.
- ALVAREZ UNDURRAGA, Gabriel. Metodología de la Investigación Jurídica: Hacia una nueva perspectiva, Editorial Danka, 1era Edición, Santiago – Chile, 2002.
- ANDER-EGG, Ezequiel, Técnicas de investigación social, Editorial Humanitas, Buenos Aires – Argentina, 1986.
- BERNAL, Cesar A. Metodología de la Investigación, administración, economía, humanidades y ciencias sociales, Editorial Pearson, Tercera Edición, Bogotá – Colombia, 2010.
- BONIVENTO FERNÁNDEZ, José Alejandro. Los principales contratos civiles y su paralelo con los comerciales. 18 ed. Bogotá: Librería del Profesional, 2012.
- CASTAÑO J, (2004) El contrato de arrendamiento de inmuebles y el nuevo proceso de restitución: ley 820 de 2003 y decretos reglamentarios. Bogotá: Temis.
- CASTELLANOS, Trigo Gonzalo, Manual de Derecho Procesal Civil, Tomo I, 2da. Edición, Luis de Fuentes S.R.L., Tarija-Bolivia, 2010
- CASTRO J. & Calonje N., (2015) Derecho de obligaciones; Aproximación a la praxis y a la constitucionalización. Bogotá: Universidad Católica de Colombia.
- COUTURE, Eduardo, J. VOCABULARIO JURÍDICO. 3ra. Ed. 1988.
- DANIELS, RODRIGUEZ, Martha Cristina. JONGITUD, ZAMORA, Jaqueline. MONROY, GARCIA, Roberto. MORA, ORTEGA, Rafael. VIVEROS, CONTRERAS, Ofelia. Metodología de la Investigación Jurídica, Servicios Editoriales CODICE, Segunda Edición, Xalapa – Veracruz – México, 2011.
- DIAZ NARVAEZ, Víctor Patricio, Metodología de la investigación científica, RIL Editores, Primera Edición, Santiago – Chile, 2006.
- ELGUETA R, María Francisca. PALMA G., Eric Eduardo, La Investigación en Ciencias Sociales y Jurídicas, Universidad de Chile, Segunda Edición, Chile, 2012.
- García Ferrando M. La encuesta. En: García M, Ibáñez J, Alvira F. El análisis de la realidad social. Métodos y técnicas de Investigación. Madrid: Alianza Universidad Textos, 1993.
- GARCÍA, Máynez Eduardo. Introducción al Derecho, Editorial Porrúa, 32º edición, México, 2008.

- Gómez C, (2008) De los principales contratos civiles. Bogotá: Temis.
- GOMEZ MARTINEZ, Carlos, "Proceso Monitorio" en: Comentarios a la Nueva Ley de Enjuiciamiento Civil. Tomo III, Iurgium Editores, Barcelona, p. 3798.
- Lozada S, (2015) Un estudio comparativo sobre las similitudes y diferencias entre los contratos civiles y contratos mercantiles. Bogotá: Universidad Católica de Colombia.
- MENA-BERNAL ESCOBAR, M. j.: «El comodato o el préstamo de uso», en *Estudios jurídicos en homenaje Al profesor Luis Díez-Picazo*, Vol. 2, (*Derecho civil, derecho de obligaciones*), (coord. A. Cabanillas Sánchez), Civitas, Madrid, 2002.
- MOSTAJO Berrios, Jorge Omar. Código Procesal Civil, ed. 2015.
- Ortiz A, (2013) Manual de obligaciones. Bogotá: Temis.
- Peña L, (2006) De los contratos mercantiles; Nacionales e internacionales. Bogotá: Universidad Católica de Colombia.
- POZO SANCHEZ, J. E. (2014). "Defensa de la posesión". Instituto Pacífico.
- RODRIGUEZ, CEPEDA, Bartolo Pablo. Metodología Jurídica Oxford University Press, Primera Edición, Séptima Impresión, México D.F., 2006.
- ROJAS SORIANO, Raúl, Guía para realizar investigaciones sociales, Editores PyV Plaza y Valdés, Trigésima tercera edición, México, 2006.
- TORO, JARAMILLO, Iván, Darío. PARRA, RAMIREZ, Rubén, Darío. Método y Conocimiento, Metodología de la Investigación, Fondo Editorial, Universidad Eafit, Primera Edición, Medellín - Colombia, 2006.
- TORRES DEL MORAL. *Derecho a la tutela judicial efectiva*, en *Los derechos fundamentales y su protección jurisdiccional*, Colex, Madrid, 2007.
- VILLAROEL, FERRER CARLOS JAIME. Derecho Procesal y Ley Orgánica del Poder Judicial.
- WITKER, Jorge, Técnicas de Investigación Jurídica, Editorial Mc GRAW HILL INTERAMERICANA, 1era Edición, México DF, 1997.
- WITKER, Jorge. LARIOS, Rogelio, La metodología de la investigación jurídica del siglo XXI, Editorial Mc GRAW HILL INTERAMERICANA, 1era Edición, México DF, 1997,

ANEXOS

ENCUESTA

Favor responder las siguientes preguntas dirigidas a Profesionales de Derecho, se agradece de antemano su atención.

El presente instrumento de investigación es parte del Proyecto de Especialidad en Derecho Notarial.

***Obligatorio**

1. Considera ud. que el desalojo de régimen de libre contratación es un proceso monitorio a diferencia del desalojo de vivienda que es un proceso extraordinario, porque: *

- En el de régimen de libre contratación se desarrolla una actividad lucrativa (tiendas, oficinas y otros).
- En el de vivienda se protege el derecho a la vivienda y las poblaciones vulnerables que podrían habitar el inmueble arrendado.
- Ambos
- Ninguno

2. ¿Se le ha presentado casos en los cuales los arrendatarios del régimen de libre contratación (no vivienda) incumpliendo el contrato suscrito no hacen devolución del inmueble arrendado? *

- SI
- NO

3. Ante la situación referida, generalmente ¿en el proceso civil monitorio de desalojo por contrato de arrendamiento de régimen de libre contratación (no vivienda) en cuánto tiempo se logra ejecutar el lanzamiento? *

- Igual o menor a 6 meses
- De 1 a 3 años
- Más de 3 años

4. ¿Cuántos casos conoció en el que los propietarios pretendían abrir el inmueble arrendado e inventariar el mismo con Notario de Fe Pública, porque los arrendatarios lo dejaron cerrado e incluso vacío? *

- De 1 a 5.
- De 6 a 10.
- Más de 10.

5. Entretanto se tramita el proceso civil monitorio de desalojo y se ejecuta el mandamiento de lanzamiento, siendo que en el inmueble arrendado se realiza una actividad comercial o industrial que el arrendatario continúa usufructuando ¿qué derechos o principios considera que se vulneran respecto al propietario? *

- Principio de celeridad
- Tutela judicial efectiva
- Ejercicio del derecho propietario
- Todos
- Ninguno
- Otros:

6. ¿Considera ud. que a través de la libertad contractual, estableciendo una cláusula en la cual el arrendatario renuncie al desalojo por la vía judicial y se someta a la vía notarial con auxilio judicial, se aceleraría la devolución del inmueble arrendado en contratos de régimen de libre contratación? *

- SI
- NO

7. Al presente ud. en cuál de las siguientes áreas ejercer su profesión: *

- Abogado independiente.
- Función notarial.
- Función judicial.
- Otros.