

**JUICIO SUMARIO
DE
DESOCUPACIÓN O
DESAHUCIO**

Identificación del Proceso: -----

Juicio Sumario: 365 -2007 Oficial:2do.

Actora: DOROTI MARIA PAZ, PAZ.-----

Demandados: JULIO ENRIQUE TOVAR LUCAS y CARMEN JULIA LUCAS DIAZ.-----

SEÑORA JUEZ DE PRIMERA INSTANCIA DEL RAMO CIVIL QUETZALTENANGO-----

DOROTI MARIA PAZ, PAZ., de cuarenta y tres años de edad, casada, Guatemalteca, Comerciante, residente y domiciliada en Sexta calle catorce guión doce de la Zona uno de esta ciudad de Quetzaltenango .Señalo como lugar para recibir notificaciones la oficina profesional situada en quinta calle ocho guión veintisiete de la zona tres de Quetzaltenango. Comparezco en mi propio nombre y Representación, Actuó en este Proceso con la Dirección Técnica, Procuración y auxilio de la Abogada JANNEL LISSELY GRAMAJO MORAN, Profesional del Derecho a quien expresamente confiero tales calidades. Con todo respeto y atención hacia la señora Juez de Primera Instancia del Ramo Civil de esta ciudad, y por medio de este escrito promuevo PROCESO CIVIEL EN LA VIA SUMARIA en contra de 1. JULIO ENRIQUE TOVAR LUCAS y 2. CARMEN JULIA LUCAS DIAZ quienes residen y pueden ser notificados en Calle Cirilo Flores, Diagonal tres numero tres guion cero veintinueve de la zona uno de esta ciudad, lugar especial contractual que señalaron para recibir notificaciones; proceso por medio del cual pretendo la desocupación de dos locales comerciales que le arrende al ahora demandado fiadora mancomunada y solidaria del demandado.- El presente proceso civil y esta demanda, con base en los siguientes:

HECHOS:

PRIMERO: " DE LA CALIDAD CON LA QUE COMPAREZCO": Tal y como lo indique en el acápite y de identificación de este escrito, comparezco en nombre propio en calidad de arrendadora, de dos locales comerciales que son parte integrante de la finca Urbana inscrita en el Segundo Registro de la Propiedad, con los números: CINCUENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS CUARENTA Y NUEVE (54,749), FOLIO CINCUENTA (50) DEL LIBRO: TRESCIENTOS OCHENTA Y DOS DEL DEPARTAMENTO DE QUETZALTENANGO que consiste en el Edificio Seis guión catorce, situado en sexta calle numero catorce guión doce de la zona uno de esta ciudad de Quetzaltenango.- Dicha calidad (Propietaria del inmueble y arrendadora) las evidenciaré en el correspondiente rubro de pruebas, con certificación del Segundo Registro de la Propiedad, así como con fotocopia Legalizada de la escritura contentiva de mi derecho de propiedad, y su correspondiente razón Registral. SEGUNDO: "DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO SUSCRITO CON EL AHORA DEMANDADO". a) Por medio de Contrato Privado de arrendamiento con firma legalizada ante Notario, con fecha tres de abril del año dos mil siete, otorgué contrato de arrendamiento de dos locales comerciales al ahora demandado que se identifican así: I. Local comercial identificado con la nomenclatura catorce guión cero cuatro y II. Local comercial identificado con la nomenclatura número: catorce guión cero ocho, que son parte integrante del "Edificio Seis guión Catorce" situado en sexta calle catorce guión doce y al que hice referencia en el cardinal segundo de este escrito. b) DE LA RENTA PACTADA EN EL CONTRATO: El ahora demandado JULIO ENRIQUE TOVAR LUCAS, se obligó conforme a la cláusula Segunda del contrato privado relacionado anteriormente a pagar una

mensualidad en concepto de renta mensual anticipada de: DOS MIL SEISCIENTOS SETENTA Y OCHO QUETZALES CON CINCUENTA Y SIETE CENTAVOS (Q.2678.57) MENSUALES MAS EL IMPUESTO DE VALOR AGREGADO I.V.A.- SEGÚN LA TASA VIGENTE DE DICHO IMPUESTO.- c) DEL PLAZO PACTADO: El plazo inicial fue para UN AÑO a partir del día dieciséis de ABRIL del año DOS MIL SIETE. Y QUE VENCIO EL DIA quince de abril del año dos mil ocho.- d) DESTINO QUE SE LE DARIA AL INMUEBLE ARRENDADO.- Según el contrato de arrendamiento el arrendatario destinaría los locales comerciales relacionados y que ahora forman un solo cuerpo a instalar en los mismos “ UN CAFÉ BAR”.- e) dentro de las causas de terminación del contrato, aparte del lógico vencimiento del plazo, se encuentra en el numeral II, del inciso f) que se refiere a la terminación del contrato la causa que contempla la infracción del arrendatario o inquilino a cualesquiera de las estipulaciones en el contrato pactadas dentro de las cuales únicamente como referencia se obligó a mantener el volumen del equipo de sonido en forma moderada, a fin de no perturbar a los vecinos.- Existen otras cláusulas que para el fin de este juicio, considero innecesario transcribir o enunciar, rogándole a la titular que así me lo permita.-TERCERO: “DEL VENCIMIENTO DEL CONTRATO E INCUMPLIMIENTO DEL ARRENDATARIO A OBSERVAR FIELMENTE EL CONTENIDO DEL CONTRATO Y SUS PROHIBICIONES”.- a) El plazo estipulado en el contrato tantas veces relacionado en esta demanda VENCIO EL DIA quince de abril del año actual (2008).- SIN QUE A LA FECHA EL ARRENDATARIO O INQUILINO HAYA CUMPLIDO CON DESOCUPAR LOS LOCALES COMERCIALES ARRENDADOS habiendo incumplido con la obligación también contenida en el contrato de que e plazo podría ser

prorrogado por un año más A SOLICITUD Y LA RESPUESTA AFIRMATIVA "POR ESCRITO" DE MI PERSONA COMO PROPIETARIA Y ARRENDANTE.- En esa virtud con fecha dos de marzo también del año dos mil ocho actual en forma escrita me dirigí al señor JULIO ENRIQUE TOVAR LUCAS, comunicándole que el contrato de arrendamiento suscrito entre nosotros por los dos locales comerciales número catorce guión cero cuatro y catorce guión cero ocho del EDIFICIO SEIS GUIÓN CATORCE VENCERIA EL DIA QUINCE DE abril del año dos mil ocho y que el mismo no sería prorrogado o renovado, habiendo recibido dicho oficio con fecha dos de marzo del año actual y firmado la recepción de dicho oficio.- En ese orden de ideas, a la fecha de presentación de la presente demanda, tampoco se ha comunicado conmigo, ha dejado de cancelar la renta pactada en la forma y cantidad estipulada.- b) conforme a lo estipulado por el Artículo un mil novecientos veintiocho (1,928) del Código Civil vigente en Guatemala como causal específica, se contempla que el arrendamiento termina POR EL CUMPLIMIENTO DEL PLAZO FIJADO EN EL CONTRATO, O POR LA LEY O POR ESTAR SATISFECHO EL OBJETO PARA EL QUE LA COSA FUE ARRENDADA, amén de que nunca se me solicitó en la forma convenida, una prórroga.- c) También no está por demás indicar que con fecha dieciséis de noviembre del año dos mil siete fui citada a Gobernación y en esa oportunidad se me apercibió de que como dueña del local debía disminuir el volumen del equipo de sonido, o procurar con el inquilino dicha actitud porque estaba perturbando la paz de los vecinos, situación que hice ver al inquilino, pero ha hecho caso omiso de mi requerimiento no obstante estar específicamente estipulado en el contrato dicha obligación.- De lo anterior, se desprende que el arrendatario JULIO ENRIQUE TOVAR LUCAS, ha dejado de

cumplir con la entrega de los locales comerciales arrendados, no obstante que el plazo estipulado en el contrato venció , y que además se le comunicó en forma escrita que el plazo no sería prorrogado, amén de las infracciones a las estipulaciones específicas del contrato, situaciones las anteriores que me obligan a iniciar el presente proceso Sumario de Desocupación.-

FUNDAMENTOS LEGALES:

Artículos: 1,517,1,518,1,519,1,534,1,880,1888,1,892,1928,1,936, del código de Civil.- 229,237,238,del Código Procesal Civil y Mercantil.-----

PRETENSION:

Mi pretensión como Propietaria del inmueble y arrendadora consiste en que I. Que estando probada la relación jurídica y la causal invocada si el demandado no se opone se ordene la desocupación sin más trámite fijándole el plazo de treinta días. Si el demandado JULIO ENRIQUE TOVAR LUCAS, se opusiere SE ORDENE LA DESOCUPACION DENTRO DEL PLAZO EN LA SENTENCIA ESTIPULADO, II. Se le condene al pago de las rentas vencidas hasta la real y efectiva desocupación de los locales.- III. Que se proceda a trabar embargo precautorio sobre la mercadería existente en el local comercial situado en el área ya relacionada cuya desocupación se pretende.- IV.- Se le condene en costas procesales.-----

PRUEBAS:

Los hechos expuestos en esta demanda, ofrezco probarlos con los siguientes medios de prueba: a) DECLARACION JURADA DE PARTE: Conforme a posiciones que en plica adjuntaré a este escrito, y que deberá prestar el demandado JULIO ENRIQUE TOVAR LUCAS, y que versarán sobre los extremos de los hechos de la presente demanda, diligencia que deberá

realizarse dentro del periodo de prueba, citando al demandado con la debida anticipación para que comparezca personalmente absolverlas bajo apercibimiento de que si así no lo hiciere, será declarado confeso a mi solicitud.- b) PRUEBA DOCUMENTAL: Consiste en 1. Fotocopia Legalizada del contrato privado de arrendamiento, de fecha dos de abril del año dos mil siete, suscrito entre los demandados y mi persona documento que en original adjunto a este escrito, y para evidenciar principalmente la relación jurídica , el monto de la renta, plazo del contrato prohibiciónés, y obligaciones específicas del demandado y fecha de pago de la renta. Tal documento lo acompaño.- 2. Fotocopia legalizada expedida por el Segundo Registro de la Propiedad, con fecha veinticinco de abril del año actual, para evidenciar mi derecho de propiedad la cual adjunto a este escrito.- 3.- Original del oficio de fecha dos de marzo del año dos mil ocho por medio del cual y en virtud de no tener solicitud escrita de prorroga del arrendamiento, comunico al demandado que el contrato no será prorrogado, documento que adjunto a este escrito.- 4.- Citación que me hiciera Gobernación departamental para indicarme que debía bajar u ordenar bajar el volumen del equipo de sonido, por que con el volumen tan alto, estaba perturbando la paz y el descanso de los vecinos colindantes, documento que también adjunto a este escrito.- 5.-RECONOCIMIENTO JUDICIAL que solicito se practique en el edificio seis guión catorce de mi propiedad, ubicado en sexta calle número catorce guión doce de la zona uno de esta ciudad, específicamente en los locales comerciales números: catorce guión cero cuatro y catorce guión cero ocho, que fueron los arrendados al demandado, con el objeto de establecer los siguientes extremos. I. La existencia real y jurídica (teniendo a la vista certificación del Registro y Fotocopia legalizada de la

escritura que acredita mi propiedad. II. Si dichos locales comerciales están ocupados y si en el mismo existen muebles, equipos de sonido y otros enseres que acrediten su ocupación, III. Quién está ocupando actualmente los locales comerciales,- IV. Cualquier otro dato que la juzgadora considere pertinente y para los efectos de su resolución final.-

PETICIONES:

I. DE TRÁMITE:

1. Se acepte para su trámite el presente escrito con el cual inicio PROCESO CIVIL EN LA VIA SUMARIA, por medio del cual pretendo la desocupación o desahucio de los locales comerciales números: catorce guión cero cuatro y catorce guión cero ocho, del "edificio seis guión catorce, ubicado en sexta calle numero catorce guión doce de la zona uno de esta ciudad de Quetzaltenango.- Demanda que promuevo en contra de: JULIO ENRIQUE TOVAR LUCAS y CARMEN JULIA LUCAS DIAZ, esta última como fiadora solidaria y mancomunada del inquilino o arrendatario.- 2. Se incorpore al proceso los documentos adjuntos y a los que hice alusión en el rubro de pruebas de este escrito, así como todos los medios de prueba ofrecidos.- 3. Se tenga como lugares para recibir notificaciones las subsiguientes ya que lo de lo contrario se les hará por medio de los estrados del Tribunal.- 4. Se tenga como mí abogada Director, Procurador y Auxiliante a la Abogada JANNEL LISSELY GRAMAJO MORAN.- SE EMPLACE a los demandados: JULIO ENRIQUE TOVAR LUCAS y CARMEN JULIA LUCAS DIAZ, por el término o plazo de TRES DIAS; para que se opongan o hagan valer sus defensas.- 6. Se proceda a trabar embargo precautorio sobre los bienes suficientes de la parte demandada, especialmente sobre la mercadería que existe en dicho negocio para garantizar el pago de las

rentas vencidas y no pagadas, nombrándose depositario de dichos bienes a la propia parte demandada : JULIO ENRIQUE TOVAR LUCAS y CARMEN JULIA LUCAS DIAZ.- 7. Que si no hubiere oposición de los demandados dentro del término legal del emplazamiento, se ordene la desocupación sin más trámite, fijándose el plazo legal.- 8. si éste proceso llegare a sentencia, se señale a los demandados y emplazados el término o plazo de TREINTA DIAS para que desocupen los locales comerciales arrendados cuya ubicación ya fue indicada, BAJO APERCIBIMIENTO DE ORDENAR SU LANZAMIENTO a su costa.-----

II. DE FONDO:

Que llegado el momento procesal de dictar sentencia congruente con los puntos litigiosos contenidos en la presente demanda y mi pretensión así como esta petición se declare: I. CON LUGAR TOTALMENTE LA PRESENTE DEMANDA CIVIL, EN LA VIA SUMARIA; la cual promuevo en contra de : JULIO ENRIQUE TOVAR LUCAS y CARMEN JULIA LUCAS DIAZ, y como consecuencia, si hubiere oposición, se ordene la desocupación de los locales comerciales números: catorce guión cero cuatro y catorce guión cero ocho del Edificio “ Seis guión catorce, ubicado en secta Calle numero catorce guión doce de la zona uno de esta ciudad fijándosele el plazo legal para dicha desocupación de los locales comerciales y conforme a la renta establecida en el contrato.- IV. Se condene al pago de las costas procesales a los demandados: JULIO ENRIQUE TOVAR LUCAS y CARMEN JULIA LUCAS DIAZ.-----

LEYES APLICABLES: Artículos: 40, 1, 517, 1518, 1534, 1880, 1881, 1887, 1940, del código civil; 147 y 148 de la Ley del Organismo Judicial; 1º. 2º. 3º. 4º, 29, 30, 44, 51, 61, 63, 67, 79, 86, 106, 126, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 177, 178, 179, 180, 194, 229, 230, 231, 232, 234, 235, 239, 240 y 241 del Código

Procesal Civil y Mercantil.- COPIAS Y DOCUMENTOS: Adjunto a este escrito, duplicado y tres fotocopias de la demanda y de los documentos ofrecidos y relacionados en el rubro de pruebas Adjunto también una plica.-----

LUGAR Y FECHA: Quetzaltenango, veintiséis de abril de dos mil ocho.-----

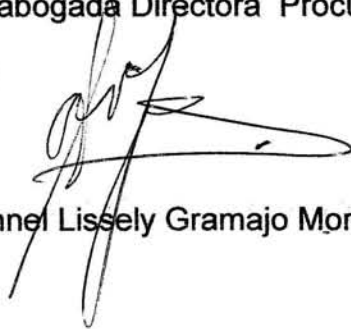
(f)



Doroti Maria Paz Paz.

Como su abogada Directora Procuradora y

Auxiliante




Licda. Jannel Lissely Gramajo Moran.

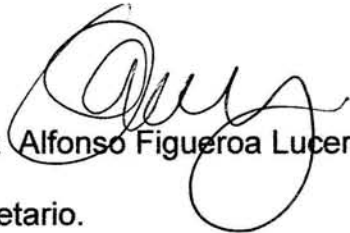
Sumario 364-2008.Of. 1º.

JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DEL RAMO CIVIL QUETZALTENANGO,
veintiséis de abril del año dos mil ocho.-

I.- Se da trámite en Juicio Sumario a la demanda de Desocupación o Desahucio Promovida por DOROTI MARIA PAZ, PAZ; en contra de: JULIO ENRIQUE TOVAR LUCAS y CARMEN JULIA LUCAS DIAZ; teniendo por ofrecidos sus medios de prueba individualizados y por aportados los documentos indicados; II.- Con la anterior demanda y documentos adjuntos se forma el expediente de mérito; III.- se tiene como lugar para recibir notificaciones el señalado; y como abogado director y procurador al auxiliante; IV.- se emplaza a los demandados por tres días más, bajo apercibimiento de que tiene que señalar lugar para recibir notificaciones dentro de que tiene que señalar lugar para recibir notificaciones dentro del perímetro urbano del Juzgado, caso contrario las demás se le seguirán haciendo por los estrados del Tribunal; V.- Lo demás presente para su oportunidad procesal.

Artículos:29,50,51,63,66,67,79,106,107,128,130,142,177,22,230,232,233,236,237;delcódigoProcesal Civil y Mercantil; 141,142,142 bis de la Ley del Organismo Judicial.-----


Licda. Lidia Elisabeth Lucas Santay
Juez.-


Erick Alfonso Figueroa Lucero.
Secretario.

Juicio sumario No. 364-08

JULIO ENRIQUE TOVAR LUCAS, de veintinueve años de edad, soltero, comerciante, Guatemalteco, con domicilio en calle Cirilo Flores diagonal tres cero guión veintinueve de la zona cuatro de esta ciudad, y CARMEN JULIA LUCAS DIAZ, de cincuenta y cuatro años de edad, soltera, Trabajadora Social, Guatemalteca domiciliada en calle Cirilo Flores diagonal tres cero guión veintinueve de la zona cuatro de esta ciudad; accionamos con la Dirección, Procuración y Auxilio en forma conjunta o separada de los abogados CARLOS ANTONIO RECINOS ALVARADO y MARIO JOSE GARCIA ZAMORA, a quienes conferimos tales facultades, y señalamos como lugar para recibir notificaciones, la oficina profesional ubicada en novena avenida y octava calle esquina seis guión setenta y nueve de la zona uno de esta ciudad; en forma atenta y respetuosa comparecemos al Tribunal, a CONTESTAR la demanda Sumaria de Desocupación, que nos fue promovida por DOROTI MARIA PAZ, PAZ; EN SENTIDO NEGATIVO, conforme a los siguientes;

HECHOS:

Contestamos la demanda sumaria de Desocupación, promovida en contra nuestra por la actora Doroti Maria Paz, Paz; sentido negativo, por las consideraciones que siguen: A. Mediante contrato privado con legalización notarial, la señora Doroti Maria Paz, Paz de Carranza; nos dio en arrendamiento los locales comerciales números catorce guión cuatro (14-4) y catorce guión ocho (14-8), de la propiedad ubicada en la sexta calle catorce guión doce de la zona uno de esta ciudad, que forma parte integrante del edificio seis guión catorce construido en la finca urbana, número cincuenta y cuatro mil setecientos cuarenta y nueve (50749), folio cincuenta (50) del libro

doscientos ochenta y dos (282) del departamento de Quetzaltenango, para la instalación de un CAFÉ BAR, pactándose la renta en dos mil seiscientos setenta y ocho quetzales con cincuenta y siete centavos de quetzal (Q.2,678.57); en forma anticipada, el uno de cada mes calendario, por los dos locales referidos; se fijo el plazo de un año, a partir del dieciséis de abril del año dos mil siete, que vence el quince del mes de abril el año dos mil ocho plazo que podrá ser prorrogado por un año más a solicitud del inquilino y respuesta afirmativa del a arrendante, pero en el contrato no hay ninguna estipulación que indique en forma expresa, que tengamos que entregar los locales arrendados al finalizar el plazo, al contrario, en el inciso f) TERMINACION DEL CONTRATO: La arrendante puede dar por terminado el vencimiento y pedir la desocupación inmediata, en caso de insolvencia de dos meses en el pago de las rentas y si hay infracción de otras estipulaciones, pero nosotros siempre estuvimos al día en el pago de las rentas, y además no hemos cometido ninguna infracción de las indicadas en el contrato privado. b) analizando los conceptos vertidos en la demanda sumaria, en el documento privado con legalización notarial, y demás documentos acompañados se establece: a) La persona que nos dio los locales comerciales arrendados, según el contrato privado de arrendamiento, con legalización notarial, se llama DOROTI MARIA PAZ, PAZ de CARRANZA; y la persona que comparece se llama DOROTI MARIA PAZ, PAZ; personas que desde el punto de vista legal son diferentes, una actúa como demandante y la otra acciona como arrendante. b) El contrato privado de arrendamiento con legalización notarial, fue celebrado entre la arrendante DOROTI MARIA PAZ, PAZ DE CARRANZA y nosotros, con fecha dos de abril del año dos mil siete, y el acta de legalización fue faccionada el dieciséis de abril del año dos mil siete,

o sea quince días después del perfeccionamiento del contrato privado, además el notario no acompañó, el testimonio de la toma de la razón, del protocolo dentro del término que no exceda de ocho días, como lo determina el artículo 59 del decreto 314 del congreso de la República. c) En los hechos de la demanda, la demandante en el punto segundo de los hechos, manifiesta: que mediante contrato privado de arrendamiento con firma legalizada de fecha dos de abril del año dos mil siete, dio en arrendamiento dos locales identificado con la nomenclatura catorce guión cero ocho que son parte integrante del edificio seis guión catorce pero es el caso que estos locales comerciales, que indica la actora son diferentes a los locales comerciales indicados en la cláusula primera del contrato privado, porque se identifican así catorce guión cuatro y catorce guión ocho, de donde se deduce, que no hay claridad y precisión en los hechos en los que se funda. c) En cuanto a la terminación del contrato: en el contrato privado se establece claramente: Que el arrendante tendrá derecho a dar por terminado el plazo antes del vencimiento y pedir la desocupación inmediata del local, sin indicar a que local comercial alude, cuando el inquilino dejare de pagar puntualmente el alquiler correspondiente de dos meses consecutivos y cuando el inquilino infrinja cualquiera de las estipulaciones pactadas, en este caso no dice que debemos desocupar los locales al vencimiento, además la demandante no nos dio por escrito que le entregáramos los locales comerciales antes del vencimiento del plazo, en cambio le hicimos el pedido de la prórroga del contrato por lo que la demanda sumario no tiene el fundamento legal, para que desocupemos los locales. d) En el referido contrato privado de arrendamiento, existen contradicciones que no concuerdan con lo expuesto en los hechos, tales como: en el inciso c) Destino: el inquilino destinara el local

arrendado para la instalación de un café bar., pero no indica a que local comercial se refiere, si al local catorce guión cuatro o al local catorce guión ocho en el inciso e) MEJORAS: le queda prohibido al inquilino hacer toda clase de mejoras extraordinarias en el local, además expone: que el inquilino deberá hacer un deposito de tres mil quetzales, para garantizar las reparaciones del local al termino del contrato en ambos casos no se indica a que local se refiere pero son dos los locales comerciales arrendados, en el inciso f) TERMINACION DEL CONTRATO: La arrendante tendrá derecho a dar por terminado el plazo antes del vencimiento y pedir la desocupación inmediata del LOCAL, también no se expresa a que local comercial se refiere. G) PACTOS ESPECIALES: la arrendante queda facultada para inspeccionar el local arrendado y comprobar su estado pero no dice en forma clara y expresa a que local comercial se refiere, de lo anterior se llega a la conclusión, que existen contradicciones en las estipulaciones del contrato privado de arrendamiento, que no concuerdan con los hechos expuestos, lo que hace que la demanda no haya precisión ni claridad, como lo exige la ley procesal civil. e) LA PETICION DE LA DEMANDA, ES IMPRECISA. Petición se trámite: a) en el punto I, la demandante manifiesta: Que se acepte para su trámite el presente escrito con el cual inicia el Proceso Civil en Vía Sumaria, por medio del cual pretende la desocupación o desahucio de los dos locales comerciales números catorce guión cero ocho, del edificio seis guión catorce, pero consideramos que la demandante está equivocada, porque los locales que nos fueron arrendados, tienen los números catorce guión cero cuatro y catorce guión cero ocho, según el contrato privado de arrendamiento; b) la demandante no solicitó la apertura a prueba por quince días del proceso sumario; c) No pidió señalamiento del día

de la vista para dictar sentencia; d) La demandante en su demanda, no pidió unificar la personería nuestra, por ser nosotros los dos demandados, como lo determina el artículo cuarenta y seis del código procesal civil y mercantil guatemalteco, e) La demandante ofreció sus medios de prueba, sin citación, contraria, como lo determina el artículo 129 del decreto ley 107. PETICION DE FONDO O SENTENCIA. MANIFIESTA: a) se declare con lugar totalmente la presente demanda civil en la vía sumaria, promovida en contra nuestra, y se ordene la desocupación de los locales comerciales números catorce guión cero cuatro y catorce guión cero ocho, del edificio seis guión catorce ubicado en la sexta calle número catorce guión doce de la zona uno de esta ciudad, fijándoles el plazo legal, pero el señor juez podrá apreciar en forma clara, que la demandante no indico que locales comerciales son parte integrante de la finca cincuenta y cuatro mil setecientos cuarenta y nueve (54749) folio cincuenta (50) del libro trescientos ochenta y dos (382), del departamento de Quetzaltenango, tal como lo indico en el punto primero de la exposición de hechos, lo que hace la petición formulada, sea IMPRECISA y FALTA DE CLARIDAD, por lo que la demanda debe ser declarada sin lugar.-----

FUNDAMENTO DE DERECHO:

ARTICULOS: 1880-1881-1897-1903- código civil, 26-46-50-61-63-106-107-126-128-229-230-234 del código procesal civil y mercantil.

PRUEBAS:

CON CITACION CONTRARIA, se tenga por ofrecidos y aceptados los medios de prueba que se indican así: -----

A. Declaración de parte, que prestará en forma personal en el Tribunal, la demandante DOROTI MARIA PAZ, PAZ, conforme el pliego de posiciones que

presentaremos oportunamente, con el apercibimiento de que si dejare de comparecer a la diligencia sin justa causa, se le tendrá por confesa, en dichas posiciones a nuestra solicitud.- B. Reconocimiento judicial que se practicará en los locales indicados en la demanda, del Edificio seis guión catorce ubicado en la sexta calle catorce guión doce de la zona uno de esta ciudad, sobre los puntos que indicare oportunamente. C. confesión sin posiciones. D. DOCUMENTAL: a. contrato privado de arrendamiento, de fecha dos de abril del año dos mil siete, que celebramos con la demandante, y que acompaño en original a la demanda y no en fotocopia simple legalizada como menciona la parte demandante en la demanda, para evidenciar las imprecisiones y contradicciones que existen, con lo expuesto en la demanda, especialmente a lo relativo a las nomenclaturas de los dos locales arrendados. b. fotocopia legalizada de la escritura número seiscientos cuatro de fecha siete de septiembre del año mil novecientos ochenta y ocho, autorizada por el notario RODOLFO ESTUARDO GAMBOA SANABRIA, y registrada con el número cincuenta y cuatro mil setecientos cuarenta y nueve (54,749) folio cincuenta (50) libro trescientos ochenta y dos (382) del departamento de Quetzaltenango, en el Segundo Registro de la Propiedad inmueble, a nombre de Doroti Maria Paz, Paz de Carranza, para EVIDENCIAR que dicha finca ampara a los dos locales comerciales, extremo éste que se omitió en la petición de fondo de la demanda, instrumento que acompaño la actora en la demanda. Que el resultado de los medios de prueba antes relacionados, se tengan como prueba de nuestra parte en el proceso civil sumario, con citación contraria.

PETICION:

a. Se admita par su trámite la presente solicitud, que contiene la contestación de la demanda en sentido negativo, agregándole al proceso respectivo. b. se tenga como nuestros abogados directores, procuradores y auxiliares a los profesionales indicados, y como lugar para recibir notificaciones la oficina profesional señalada. C. Por ofrecidos y aceptados los medios de prueba antes individualizados con citación de la parte contraria. d. Que oportunamente se abra a prueba el proceso civil sumario por el plazo de quince días y que terminado dicho lapso que el secretario mediante razón, cuenta al señor juez con los medios de prueba aportados por las partes y posteriormente señalar día y hora para la vista en el proceso. e. que se tenga por contestada en sentido negativo, la demanda civil sumaria de desocupación que nos fue promovida por la demandante, f. Que llegado el momento de dictar sentencia que el tribunal declare: I) SIN LUGAR LA DEMANDA CIVIL SUMARIA DE DESOCUPACION PROMOVIDA EN CONTRA NUESTRA, JULIO ENRIQUE TOVAR LUCAS y CARMEN JULIA LUCAS DIAZ por las consideraciones hechas. II) Que se condene al pago de las costas a la demandante.

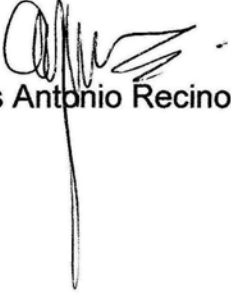
CITA DE LEYES:

Los artículos: 1-31-44-46-50-51-61-63-66-67-79-111-127-129-130-131-132-134-135-172-174-176-177-186-196-231-236-240-572-573 del decreto ley 107. 141-142-143 de la ley del Organismo Judicial. Acompaño cuatro fotocopias de la presente solicitud.

Quetzaltenango, diez de septiembre del año dos mil ocho.-

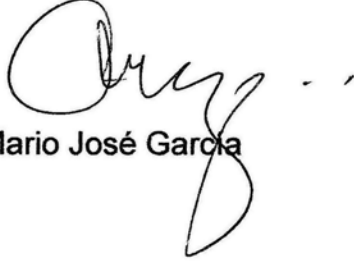
A RUEGO Y POR ENCARGO DE LOS PRESENTADOS QUIENES SI PUEDEN FIRMAR PERO DE MOMENTO NO PUEDEN HACERLO Y EN SU AUXILIO DIRECCION Y PROCURACION:

Lic.

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long vertical stroke extending downwards.

Carlos Antonio Recinos A.

Lic.

A handwritten signature in black ink, starting with a large 'O' and ending with a long, sweeping tail.

Mario José García

Sumario 364-2008 Of. 2°.

JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DEL RAMO CIVIL, DOCE DE SEPTIEMBRE DE DOS MIL SIETE.-----

I. Se admite para su trámite el presente memorial agregando el mismo a sus antecedentes y en cuanto a lo solicitado: I. se tiene: a) como abogados directores y procuradores a los auxiliares propuestos, quienes podrán actuar en forma conjunta, separada o indistintamente, b) como lugar para recibir notificaciones los señalados II. Por ofrecidos los medios de prueba, d) Se tiene por contestada la demanda en sentido negativo, III. Lo demás presente para su oportunidad. Artículos: 29-31-66-67-79-233-234 del código procesal civil y mercantil.-----



Lic. Miguel Alfredo Telles Suarez.

Juez.



Walter Ernesto Lucas Obrero

Secretario

Sumario 364-200/8. Of. 2°.

JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA DEL RAMO CIVIL QUETZALTENANGO
VEINTICINCO DE FEBRERO DE DOS MIL NUEVE. _____

Se tiene ala vista para dictar SENTENCIA , del juicio SUMARIO DE DESOCUPACION O DESAHUCIO donde los litigantes son la actora: DOROTI MARIA PAZ, PAZ; con domicilio en este municipio y departamento de Quetzaltenango, compareció bajo la dirección procuración y auxilio de la abogada JANNEL LISSELY GRAMAJO MORAN; y los demandados JULIO ENRIQUE TOVAR LUCAS y CARMEN JULIA LUCAS DIAZ; ambos con domicilio en el municipio y departamento de Quetzaltenango, comparecieron bajo la dirección procuración y auxilio de los abogados CARLOS ANTONIO RECINOS ALVARADO y MARIO JOSE GARCIA ZAMORA; CLASE DE PROCESO: Es de conocimiento. TIPO: Sumario de desocupación o desahucio. EL OBJETO: Es la desocupación o desahucio de los locales comerciales número catorce guión cero cuatro y catorce guión cero ocho, del edificio seis guión catorce, ubicado en sexta calle numero catorce guión doce de la zona uno, de este municipio y departamento de Quetzaltenango.--

RESUMENES:

I. SOBRE EL MEMORIAL DE DEMANDA: Manifiesta la actora DOROTI MARIA PAZ, PAZ; que actúa en nombre propio y en calidad de arrendadora, de dos locales comerciales que son parte integrante de la finca urbana inscrita en el segundo registro de la propiedad, con los número cincuenta y cuatro mil setecientos cuarenta y nueve, folio cincuenta, del libro trescientos ochenta y dos del departamento de Quetzaltenango, que consiste en edificio seis guión

catorce, situado en sexta calle número catorce guión doce de la zona uno de esta ciudad de Quetzaltenango. Y por medio de contrato privado de arrendamiento con firma legalizada ante notario, con fecha dos de abril del año dos mil siete, otorgo contrato de arrendamiento de dos locales al ahora demandado, identificados como local comercial con la nomenclatura número catorce guión cero ocho, que son parte integrante del edificio seis guión catorce, situado en sexta calle catorce guión doce zona uno de esta ciudad, bajo las estipulaciones que rigen en el contrato de arrendamiento; y siendo que el plazo estipulado venció el día quince de abril de año dos mil ocho, sin que a la fecha el arrendatario o inquilino haya cumplido con desocupar los locales comerciales arrendados, incumpliendo también que el plazo podría ser prorrogado por un año mas, a solicitud del inquilino y la respuesta afirmativa por escrito de la arrendadora; por lo que con fecha dos de marzo de dos mil ocho, en forma escrita se dirigió al ahora demandado, comunicándole que el contrato de arrendamiento suscrito entre ambas partes por los dos locales vencería el quince de abril de dos mil ocho, y que el mismo no sería prorrogado o renovado; y que a la fecha de la presentación de la demanda el ahora demandado no se había comunicado con la arrendadora, habiendo dejado de cancelar la renta pactada en la forma y cantidad estipulada. Por lo que de conformidad con lo establecido en el artículo 1928 del Código civil, como causal se contempla que el arrendamiento termina por el cumplimiento del plazo, fijado en el contrato, o por la ley o por estar satisfecho el objeto para el que la cosa fue arrendada, amén que nunca solicitó en la forma convenida un prorroga, así también indica la actora que con fecha dieciséis de noviembre de dos mil siete, fue citada a gobernación, apercibiéndola que como dueña de los locales debía

de disminuir el volumen del equipo de sonido o procurar que el inquilino lo hiciera, ya que esta perturbando la paz de los vecinos, situación que hizo ver al inquilino, pero ha hecho caso omiso de sus requerimientos; por lo que inicia el presente proceso sumario de desocupación para que se ordene al demandado que desocupe dichos locales y se le condene al pago de rentas vencidas hasta la real y efectiva desocupación de los locales.-----

II. SOBRE EL MEMORIAL DE CONTESTACION: Los demandados JULIO ENRIQUE TOVAR LUCAS y CARMEN JULIA LUCAS DIAZ; contestaron en sentido negativo, manifestando que mediante contrato privado con legalización notarial, la señora Doroti María Paz, Paz de Carranza, les dio en arrendamiento los locales comerciales números catorce guión cero cuatro y catorce guión cero ocho, de la propiedad ubicada en la sexta calle catorce guión doce de la zona uno de esta ciudad, que forma parte integrante del edificio seis guión catorce, construido en la finca urbana número cincuenta y cuatro mil setecientos cuarenta y nueve, folio cincuenta, del libro trescientos ochenta y dos, del departamento de Quetzaltenango, para la instalación de un Café Bar, bajo las condiciones estipulaciones pactadas en dicho contrato, y para que se de la terminación del contrato, la arrendante puede hacerlo antes del vencimiento y pedir la desocupación inmediata, en caso de insolvencia de dos meses en el pago de las rentas y si hay infracción de las indicadas en el contrato privado. Y que en los conceptos vertidos en la demanda y el documento privado con legalización notarial y demás documentos acompañados se establece que; a) La persona que demanda y con quien se suscribió el contrato son diferentes; b) que el contrato fue celebrado el dos de abril de dos mil siete, y el acta de legalización fue faccionada el quince de abril de dos mil siete, además el notario

no acompañó, el testimonio de la toma de la razón del protocolo dentro del término que no exceda de ocho días, como lo establece el artículo 59 del decreto 314 del Congreso de la República; c) En los hechos la demandante manifiesta que dio en arrendamiento dos locales comerciales identificados con la nomenclatura catorce guión cero cuatro y catorce guión cero ocho, que son parte integrante del edificio seis guión catorce, locales que son diferentes a los locales comerciales indicados en la cláusula primera del contrato privado por que se identifican como catorce guión cuatro y catorce guión ocho, de donde se deduce que no hay claridad y precisión en los hechos en los que se funda; d) Que en el contrato se establece que el arrendante tendrá derecho a dar por terminado el plazo antes del vencimiento y pedir la desocupación inmediata del local, sin indicar a que local comercial se refiere, cuando el inquilino dejare de pagar puntualmente el alquiler correspondiente de dos meses consecutivos el inquilino infrinja cualquiera de las estipulaciones pactadas, en este caso no dice que se deba desocupar los locales al vencimiento y que la demandante no pidió por escrito que se le entregaran los locales comerciales antes del vencimiento del plazo, y en cambio los demandados si pidieron la prórroga del contrato, por lo que la demanda Sumaria no tiene fundamento legal, para que desocupen los locales; e) Que el documento privado en sus incisos de destino, mejoras, terminación del contrato, pactos especiales, no se indica a que local se refiere, si es el local catorce guión cuatro o catorce guión ocho, por lo que existe contradicción en las estipulaciones del contrato privado de arrendamiento, por lo que no concuerdan con los hechos expuestos, lo que hace que en la demanda no haya precisión ni claridad, como lo exige la ley procesal civil. III. SOBRE LOS HECHOS QUE SE SUJETAN A PRUEBA: Lo son: a) quien es el

propietario del inmueble donde se encuentran los locales objeto del juicio; b) la existencia real de los locales; c) Quien los posee; d) El ocupante del inmueble a que título lo posee; e) Si el poseedor ha sido perturbado en su posesión.-----

-----CONSIDERANDO DOCTRINARIO: Como lo señala el Maestro EDUARDO J. COUTURE: "En el proceso dispositivo, no se trata solo de reglas para el juez sino también de reglas o normas para que las partes produzcan las pruebas de los hechos, al impulso de su interés en demostrar la verdad de sus respectivas posiciones. Carga de la prueba quiere decir, en primer término en su sentido estrictamente procesal, conducta impuesta a uno o ambos litigantes, para que acrediten la verdad de los hechos enunciados por ellos, la carga de la prueba no supone, pues, ningún derecho del adversario, sino un imperativo del propio interés de cada litigante, es una circunstancia de riesgo que consiste en que quien no prueba los hechos que ha de probar, pierde el pleito. (Páginas 241,242 texto Fundamentos de Derecho Procesal Civil). La sentencia es en si misma un juicio, una operación de carácter crítico. CONSIDERANDO DE LAS PRUEBAS APORTADAS AL JUICIO Y DEL VALOR PROBATORIO DE LAS MISMAS: Conforme lo normado en el artículo ciento veintiséis, ciento veintisiete, y ciento veintinueve del Código Procesal Civil y Mercantil, "Las partes tienen la carga de demostrar sus respectivas proposiciones de hecho, Quien pretenda algo, ha de probar los hechos extintivos o las circunstancias impositivas de esa pretensión; Quién contradice la pretensión del adversario ha de probar los hechos extintivos o las circunstancias impositivas de esa pretensión; sin perjuicio de la aplicación de las normas precedentes, los jueces apreciarán de acuerdo con el artículo ciento veintisiete, las omisiones o las deficiencias en la producción de la prueba. Las pruebas se recibirán con

citación de la parte contraria y sin este requisito no se tomaran en consideración. El infrascrito Juzgador procede: l) analizar y valorar los medios de prueba rendidos por la parte actora DOROTI MARIA PAZ, PAZ; en cuanto a la prueba de DOCUMENTOS: A) Consistentes en Documento privado con legalización de firmas en el que se celebra contrato de arrendamiento, de fecha dos de abril del año dos mil siete, suscrito entre Doroti Maria Paz, Paz de Carranza y JULIO ENRIQUE TOVAR LUCAS y CARMEN JULIA LUCAS DIAZ; al cual se le da valor probatorio toda vez que es un documento en que las firmas fueron legalizadas por Notario en ejercicio de su cargo el cual hace plana prueba, mismo que no fue redargüido de nulidad o falsedad, b) Certificación de la finca numero cincuenta y cuatro mil setecientos cuarenta y nueve, folio cincuenta, del libro doscientos ochenta y uno del departamento de Quetzaltenango, de fecha veinticinco de abril d dos mil ocho, extendida por el Registrador del Segundo Registro de la Propiedad Inmueble, con la que se demuestra que Doroti Maria Paz, Paz de Carranza; es propietaria del bien inmueble objeto de litis, a la que se le da valor probatorio toda vez que es un documento que fue autorizado por funcionario público en ejercicio de su cargo la cual hace plana prueba, y el mismo no fue redargüido de nulidad o falsedad; d) Citación de la Gobernación departamental , en la cual se le cita para tratar asunto relacionado al negocio denominado CARAZAMBA, que se encuentra en su propiedad; al cual se le da valor probatorio toda vez que no fue redargüido de nulidad o falsedad; B) RECONOCIMIENTO JUDICIAL: En cuanto a este medio de prueba el mismo fue practicado en el bien inmueble objeto de litis y se le da valor probatorio toda vez que fue realizado por juez competente y de conformidad con la ley , dispensándose la practica de dicha diligencia por no

prestar la colaboración necesaria los demandados, solicitando el demandante que se interpretara la negativa del demandado a colaborar en la prueba como una confirmación de la exactitud de las afirmaciones de la parte demandante, dándosele valor probatorio toda vez que dicha confirmación fue realizada por juez competente y de conformidad con la ley, mediante auto de fecha treinta y uno de septiembre de dos mil ocho; II. Se analizan y valoran los medios de prueba rendidos por la parte DEMANDADA JULIO ENRIQUE TOVAR LUCAS y CARMEN JULIA LUCAS DIAZ, a) CONFESION SIN POSICIONES: de Doroti Maria Paz, Paz; mediante ratificación del memorial de fecha veintinueve de marzo, al cual se le da valor probatorio, ya que la firma que fue signada en dicho memorial fue legalizada por notario en ejercicio de su cargo el cual hace plena prueba, mismo que no fue redarguido de nulidad o falsedad. ———

CONSIDERANDO DE DERECHO: Que establece la Constitución Política de la República de Guatemala: artículo 12 DERECHO DE DEFENSA: La defensa de la persona y sus derechos son inviolables. Nadie podrá ser condenado, ni privado de sus derechos, sin haber sido citado, oído, y vencido en proceso legal ante juez o tribunal competente preestablecido. Ninguna persona puede ser juzgada por tribunal especial o secretos ni por procedimientos que no estén preestablecidos legalmente. Artículo 39 PROPIEDAD PRIVADA: Se garantiza la propiedad privada como un derecho inherente a la persona humana, Toda persona puede disponer libremente de sus bienes de acuerdo con la ley. El Estado garantiza el ejercicio de este derecho y deberá crear las condiciones que faciliten al propietario el uso y disfrute de sus bienes, de manera que se alcance el progreso individual y el desarrollo nacional en beneficio de todos los guatemaltecos.- Que establece la ley sustantiva civil: artículo 464 CONTENIDO

DEL DERECHO DE PROPIEDAD: La propiedad es el derecho de gozar y disponer de los bienes dentro de los límites con la observancia de las obligaciones que establecen las leyes. 468 DEFENSA DE LA PROPIEDAD: El propietario tiene derecho de defender su propiedad por los medios legales y de no ser perturbado en ella, si antes no ha sido citado, oído y vencido en juicio. 1880 El arrendamiento es el contrato por el cual una de las partes se obliga a dar el uso o goce de una cosa por cierto tiempo, a otra que se obliga a pagar por ese uso o goce un precio determinado. 1928 El arrendamiento termina por el cumplimiento del plazo fijado en el contrato o por la ley o por estar satisfecho el objeto para el que la cosa fue arrendada.- Que establece la ley adjetiva civil: Artículo 126 CARGA DE LA PRUEBA: Las partes tienen la carga de demostrar sus respectivas proposiciones de hecho, quien pretende algo ha de probar los hechos constitutivos de su pretensión, quien contradice la pretensión del adversario ha de probar los hechos extintivos y las circunstancias impeditivas de dicha pretensión. Artículo 127 último párrafo APRECIACION DE LA PRUEBA: Los tribunales, salvo texto de ley en contrario, apreciarán el mérito de las pruebas de acuerdo con las reglas de la sana crítica. Desecharán en el momento de dictar sentencia, las pruebas que no se ajusten a los puntos de hecho expuestos en la demanda y su contestación. Artículo 229 MATERI DEL JUICIO SUMARIO: Se tramitarán en juicio sumario: 1º Los asuntos de arrendamiento y de desocupación. Artículo 237 DESAHUCIO: La demanda de desocupación puede ser entablada por el propietario, por el que ha entregado un inmueble a otro con la obligación de restituírselo o por los que comprueben tener derecho de poseer el inmueble por cualquier título legítimo; y se da en contra de todo simple tenedor, y del intruso o en contra del que recibió el

inmueble sujeto a la obligación antes dicha. Todo simple tenedor y de intruso, o en contra de el que recibió el inmueble sujeto a la obligación antes dicha.

CONSIDERANDO DE HECHO : al hacer el correspondiente análisis de las actuaciones el juzgador arriba que con los medio de prueba ofrecidos y aportados por la parte actora en el presente juicio los cuales ya fueron debidamente valorados como en derecho corresponde , se probó lo siguiente: I. en relación a la desocupación de los locales objetos de juicios a) con la certificación de la finca numero cincuenta y cuatro mil setecientos cuarenta y nueve folio cincuenta del libro doscientos ochenta y dos , del departamento de Quetzaltenango del dos mil ocho , extendida por el Registrador del Segundo Registro de la Propiedad que la actora Doroti María Paz, Paz de Carranza tiene titulo legitimo que comprueba ser la propietaria y tener derecho de poseer el bien inmueble que consiste en un edificio denominado seis guion catorce y catorce guion cero ocho ; B) con el documento privado con legalización de firmas , de fecha dos de abril del año dos mil siete suscrito entre Doroti María de Carranza y JULIO ENRIQUE TOVAR LUCAS y CARMEN JULIA LUCAS DIAZ.- se estableció la existencia del contrato de arrendamiento convenido entre las partes , y la relación jurídica que existen entre ellos y que se dio en arrendamiento en dos locales de comercio numero catorce guion cero cuatro y catorce guion cero ocho ubicados en sexta calle catorce guion doce de la zona uno de esta ciudad , que forman parte del edificio seis guion catorce y que dicho locales son los mismos de ahora piden su desocupación ; documento este como ya se dijo no fue redargüido de nulidad o falsedad en la etapa procesal oportuna y prueba la relación jurídica afirmada por la actora con los ahora demandados así mismo en dicho documento privado se estipulo que el plazo

del arrendamiento de dichos locales, era de un año, a partir del dieciséis de abril de dos mil siete, al quince de abril de dos mil ocho; por lo que se da el presupuesto para que termine el arrendamiento tal como lo establece el artículo 1928 del Código civil que el arrendamiento termina por el cumplimiento del plazo fijado en el contrato; con el RECONOCIMIENTO JUDICIAL practicado por el suscrito con fecha veintinueve de octubre del año dos mil ocho, quedo evidenciado y demostrada la ubicación exacta del inmueble de los dos locales objeto de desocupación; así como los puntos propuestos en el memorial de fecha diez de octubre de dos mil ocho; toda vez que dicha prueba fue ordenada en resolución dictada por este juzgado con fecha once de octubre de dos mil ocho y en la cual se hizo ver a los demandados en este juicio que los mismos debían prestar la colaboración para la practica de dicha diligencia y se interpretaría la negativa a colaborar en la prueba, con una afirmación de la exactitud de las afirmaciones de la parte contraria, en este caso de la parte actora; situación esta que mediante auto dictado por este juzgado con fecha treinta y uno de octubre del dos mil ocho, se resolvió tener por interpretada la negativa de JULIO ENRIQUE TOVAR LUCAS y CARMEN JULIA LUCAS DIAZ.- de colaborar en la prueba de reconocimiento judicial, por lo que se tienen por confirmadas las afirmaciones de los puntos propuestos; aunado a ello juzga toma muy en cuenta que al momento de practicarse el reconocimiento judicial referido y observando el punto propuesto en el numeral romano cuatro del memorial de proposición de este medio de prueba se entrevistaron a unas personas que fueron debidamente identificadas y quienes manifestaron lo que en dicha acta reza y lo cual a juicio del juzgador robustecen lo afirmado por la actora en su demanda; ya que quedo evidenciado al practicarse el

reconocimiento judicial de existencia real del inmueble donde se encuentra los locales objetados de litis y que dichos locales se encuentran ocupados por los demandados ; se cuenta también con el original del oficio de fecha dos de marzo del año dos mil ocho por medio del cual arrendadora le comunico al arrendatario la fecha en que vencía el contrato y que no sería renovado oficio que se le dio valor probatorio en su oportunidad por el cual se prueba un extremo más de lo afirmado por la actora en la secuela procesal . con la citación que se le hiciera a la actora por parte de la gobernación departamental de fecha dieciséis de noviembre del año dos mil siete afirmada por el gobernado Juan Roberto Gómez escobar se confirma también las aseveraciones del actora , tosa vez que dicha citación se refiere a tratar con asuntos relacionados con el negocio denominado CARAZAMBA ubicada en el edificio de su propiedad ; con todos estos medios de prueba quien juzga considera que la actora a probado claramente los hechos constitutivos de su pretensión en cuanto a la desocupación del inmueble ; objeto de esta demanda ; por lo que por todo ya razonado y considerado con base a la sana crítica razonada como lo es la lógica y la experiencia el juzgador es del criterio que deviene procedente al coger la presente demanda sumaria de desahucio o desocupación planteada por Doroti María Paz, Paz de Carranza en contra de JULIO ENRIQUE TOVAR LUCAS y CARMEN JULIA LUCAS DIAZ.-no sin antes hacer mención que los demandados JULIO ENRIQUE TOVAR LUCAS y CARMEN JULIA LUCAS DIAZ.-al momento de contestar la presente demanda en sentido negativo haciendo ver lo que considerando pertinente y entre otras cosas manifestaron que en el contrato no hay ninguna estipulación que indique en forma expresa que tengamos que entregar los locales arrendados a finalizar

el plazo f) TERMINACION DEL CONTRATO la arrendante puede dar por terminado el plazo antes de vencimiento y pedir la desocupación inmediata en caso de insolvencia de dos meses en el pago de la rentas y si hay infracción de otras estipulaciones pero nosotros siempre estuvimos al día en el pago de las rentas y además no hemos cometido ninguna infracción de las indicadas en el contrato privado así también hicieron ver que la persona según el contrato privado es DOROTI MARIA DE CARANZA y que la persona que comparece promoviendo la demanda sumaria se llama DOROTI MARIA DE CARANZA persona que desde el punto de vista legal son diferentes ; y que el acata de legalización del contrato privado celebrados entre ellos y la actora fue legalizado quince día después del faccionamiento del contrato privado y que además el notario no acompañó el testimonio de la toma de razón del protocolo dentro del termino que no exceda de ocho días ;_ que con respecto a la determinación del contrato en el mismo establece que el arrendante tendrá derecho a dar por terminado el plazo antes del vencimiento y pedir la desocupación inmediata del local sin indicar a que local comercial alude cuando el inquilino dejare de pagar puntual mente el alquiler correspondiente de dos meses consecutivos y cuanto el inquilino inflija cualquiera de las especulaciones pactadas en este caso no dice que debemos desocupar los locales al vencimiento a demás la demandante no nos pidió por escrito que le entregarnos los locales comerciales antes del vencimiento por lo que la demanda sumaria no tiene fundamento legal , para que desocupemos los locales que en el referido contrato existen contradicciones y que en la petición la demanda es imprecisa .Si bien es cierto contestaron la demanda como ya se dijo en sentido negativo también lo es que a criterio del juzgador dicho

demandados dejaron de cumplir con el principio procesal de la carga de la prueba que consiste que contradice la pretensión del adversario a de probar los hechos extintivos o las circunstancia impeditivas de esa pretensión; ya que por los medio de prueba ofrecido por los demandados a juicio del juzgador no probaron sus aceleraciones. II) en la relación a condenar a los demandados referidos al pago de rentas vencidas de viene y improcedente , toda vez que la parte autora al plantear su demanda dicha parentación no la hace en forma clara precisa y concreta en sus hechos , ya que únicamente indica que el demandado se obligo a pagar una mensualidad en concepto de renta y en forma anticipada la cantidad de dos mil seis cientos setenta y ocho quetzales con cuarenta y siete centavos mensuales mas el impuesto del valor agregado y que el mismo a dejado de cancelar la renta pactada en forma y cantidad estipulada no especificando desde que fecha el arrendatario a dejado de pagar la mensualidad en concepto de renta debiéndose entender como derecho afirmado el derecho aplicable al caso concreto planteado por el actor y no como norma general y abstracta es decir que los hechos alegados por el demandante como constitutivos de su derecho deben estar relacionados con el supuesto de hecho de la norma y a la causa de pedir esta constituida por un conjunto de hecho jurídicamente relevantes que una vez probados otorgan al actor el derecho en que basa su petición por lo que el jugador no puede ordenar al pago de renta vencidas por que no se estableció desde que mes no a cancelado la renta la parte demandada ; es por ello que con base a todo ya razonado resuelve lo que en derecho corresponde CONSIDERANDO: que establece la ley adjetiva civil articulo 573 CONDENA A LAS COSTAS : el juez en la sentencia que termina el proceso que ante el se tramita debe condenar ala

parte vencida al reembolso de las costas a favor de la otra parte .en el presente caso por la forma resuelta el juzgador es del criterio que deviene procedente condenar ala parte vencida de las cosas causadas en este juicio y así debe resolverse.-----

CITA DE LEYES : artículos 28 , 29 , 39 de la constitución política de la república de Guatemala ; 44 , 51 , 61 , 66 , 107 , 127 , 130 al 136 , 139 , 172 al 174 , 177 , 178 , 186 , 194 , 195 , 229 al 237 , 240 ,572 , 573 , 574 y 575 del código procesal civil y mercantil 464 , 468 ,1809 , 1830 ,1880 ,10928 del código civil 141 al 147 de la ley del organismo judicial. RESOLUCION: este juzgado con fundamento en lo considerando y cita de leyes al resolver, DECLARA I CON LUGAR la demanda que en la vía sumaria de desocupación o desahucio sumario promueve DOROTI MARIA DE CARRANZA en contra de JULIO ENRIQUE TOVAR LUCAS y CARMEN JULIA LUCAS DIAZ.-II como consecuencia se condena los demandados JULIO ENRIQUE TOVAR LUCAS y CARMEN JULIA LUCAS DIAZ.-a desocupar los locales comerciales números catorce guion cero cuatro y catorce guion cero ocho del edificio seis guion catorce de la finca urbana numero cincuenta y cuatro mil setecientos cuarenta y nueve folio cincuenta del libro dos cientos ochenta y dos del departamento de Quetzaltenango ubicada en sexta calle numero catorce guion doce de la zona uno de este municipio y departamento de Quetzaltenango ; para cuyo efecto se les fija el plazo de treinta días a los demandados JULIO ENRIQUE TOVAR LUCAS y CARMEN JULIA LUCAS DIAZ.-Para que desocupen los locales comerciales del inmueble antes mencionado, y si se venció el plazo no cumplen los demandados en desocupar los locales se ordenara lanzamiento de a su costa ; plazo este que empezara a correr desde el momento en que la presente

sentencia quede firme . III SIN LUGAR a condenar a los demandados al pago de las rentas vencidas o atrasadas por lo antes considerando IV se condena a los demandados JULIO ENRIQUE TOVAR LUCAS y CARMEN JULIA LUCAS DIAZ.-al pago de costas causadas en este juicio.-----



Lic. Juan Fernando López

Juez



Evita Lucia Morales

Secretaria