

**UNIVERSIDAD MAYOR DE SAN ANDRES**  
**FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLITICAS**  
**CARRERA DE DERECHO**



“MONOGRAFIA”

“REFORMAS A LA LEY DEL INQUILINATO Y SU  
REGLAMENTO Y LA INTERVENCION DE CASA DE  
JUSTICIA”

**INSTITUCION: MINISTERIO DE JUSTICIA**

**POSTULANTE: MARIA NOELIA JIMENO BURGOA**

La Paz- Bolivia

2011

## AGRADECIMIENTO

MI AGRADECIMIENTO A LA UNIVERSIDAD MAYOR DE SAN ANDRES, A LA FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLITICAS, A LOS DOCENTES QUIENES QUE ME ENSEÑARON Y ME GUIARON EN ESTOS CINCO AÑOS DE ESTUDIO, A LOS SEÑORES ADMINISTRATIVOS POR SU APOYO, A MIS COMPAÑEROS DE ESTUDIO A QUIENES NUNCA OLVIDARE, A MI MADRE Y PADRE POR SU APOYO Y A MI HERMANA POR SU VALENTIA Y PALABRAS LOS MOMENTOS DE DEBILIDAD. AL MINISTERIO DE JUSTICIA Y A LA DRA. CHAVEZ QUIEN FUE MI GUIA Y MAESTRA EN CASA DE JUSTICIA.

GRACIAS

MARIA NOELIA JIMENO BURGOA

DEDICATORIA:

A mi abuela Olga G. de Burgoa por la paciencia y el amor que tuvo en estos cinco años de estudio, a mi abuelo Antonio Jimeno C quien a pesar de la distancia siempre me acompaña con sabios consejos en el transcurso de mi vida.

Siempre los tengo en mi corazón

MARIA NOELIA JIMENO BURGOA

## PRÓLOGO

La designación del trabajo dirigido de la postulante María Noelia Jimeno Burgoa a Casa de Justicia, dependiente del Ministerio de Justicia del Órgano Ejecutivo creó una conciencia ciudadana en la misma, de cuales son los problemas más recurrentes y repetitivos entre ciudadanos que habitan en La Paz que por su calidad de íntimos, los involucrados no consideran viables llevar a los Tribunales de Justicia.

La investigación realizada por la postulante en lo que se refiere a las leyes que rigen el inquilinato señala la extemporaneidad de la vigente ley de 1959 y sus posteriores modificaciones, que a fecha no coinciden con la problemática de vivienda existente en el país.

El déficit habitacional es un hecho innegable en los sectores más empobrecidos, familias de bolivianos que se ven obligados a vivir en cuartos o habitaciones reducidas, sin las más mínimas condiciones de habitabilidad, incluso sin servicios básicos, como luz eléctrica, agua, alcantarillado, sin señales de teléfono o algún medio de comunicación, además de lugares insalubres y poco higiénicos no aptos para vivienda.

El propietario está obligado a ofrecer ambientes en alquiler que condigan con la categoría de seres humanos.

La inquietud de la estudiante de efectuar un trabajo investigativo referente a los conflictos existentes entre ciudadanos propietarios e inquilinos, lleva a la necesidad de considerar una ley actual que rijas las relaciones entre personas que suelen ser parientes, amigos y vecinos.

La necesidad de implementar la conciliación como mecanismo de atención a los desentendimientos entre partes es una gran iniciativa, máxime si las tendencias del derecho moderno nos conducen a procedimientos conciliatorios antes que judiciales. La necesidad de capacitar a nuestros futuros abogados en herramientas de conciliación para disminuir problemas es un gran aporte para la sociedad.

Los conflictos suscitados en el caso del hábitat humano, entre propietarios y arrendatarios, lastiman a toda la población ya que pueden conducirnos a reyertas entre vecinos, padres, hijos e inclusive en algunos casos se ha llegado a la comisión de ilícitos que pudieron haber sido evitados, con la existencia de normas claras que rijan contratos de inquilinato.

La vivencia de la postulante inmersa y el número de casos analizados por la misma dan la solvencia al trabajo realizado en ocho meses de práctica.



**UNIVERSIDAD MAYOR DE SAN ANDRES**  
**FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLITICAS.**

**“REFORMAS A LA LEY DEL INQUILINATO Y SU  
REGLAMENTO, Y LA INTERVENCION EN CASA DE  
JUSTICIA”**

<b>INDICE.</b>	Paginas
Introducción.....	5
Capitulo I. Antecedentes históricos.....	8
Capitulo II. Antecedentes conceptuales.....	11
Capitulo III. La ley del inquilinato.....	22
Capitulo IV. Reformas a la ley del inquilinato.....	35
Capitulo V. La intervención en Casa de Justicia en la nueva Ley del inquilinato .....	74
Capitulo VI. Derecho comparado.....	93
Conclusiones.....	136
Anexos.....	137

## **INTRODUCCIÓN**

La ley del inquilinato actualmente en vigencia y en aplicación esta desactualizada, en desacuerdo con la realidad habitacional que actualmente vivimos en Bolivia.

Por lo cual, no existe una normativa que pueda solucionar los conflictos de inquilinos locatarios o dueños de casa o locadores ya que la ley que en vigencia data del año 1959 y el contexto socio cultural era distinto al que vivimos ahora

Al no existir actualización de la Ley mencionada, se ha descuidado la seguridad jurídica de esta Institución como ser el inquilinato o arrendamiento de bienes inmuebles urbanos,

La Ley vigente por la desactualización, no produce los resultados que de ella se esperaban, ya que la ilimitada libertad de contratación ha dado lugar a graves repercusiones en perjuicio de los bolivianos de escasos y de medianos recursos, originándose de malas practicas alzas exageradas de los alquileres y permitiendo a los propietarios de bienes urbanos extorsionar a los inquilinos, hechos injustos que deben evitarse mediante la emisión de una ley que se caracterice por una justa protección a los arrendatarios, quienes constituyen las grandes mayorías de la población urbana del Estado Plurinacional de Bolivia y, al mismo tiempo, estimule a los inversionistas para destinar sus recursos a la construcción de nuevas

viviendas y locales, todo lo cual hará posible la obtención, en alquiler, de bienes inmuebles urbanos en condiciones favorables; es también preocupante que los arrendatarios o inquilinos en una suerte de esparcimiento no cancelen los cánones de alquiler convenidos, generando problemas de orden financiero, económico familiar e incluso vecinal, que pueden derivar en agresiones tanto verbales como físicas o delitos contra las personas, casos que no son raros en nuestra sociedad.

Es necesario regular con la mayor efectividad y equidad el arrendamiento de inmuebles urbanos, a fin de que las personas de escasos o medianos ingresos familiares y los pequeños empresarios no sigan siendo explotados mediante el cobro de rentas excesivas y la constante amenaza de desahucios; ante el incumplimiento de los cánones de alquiler y arrendamiento que por su naturaleza lucrativa se han convertido en inaccesibles.

Que es de absoluta y urgente justicia dictar normas legales que armonicen los intereses antagónicos, que tiendan a solucionar en forma satisfactoria y expedita los graves problemas derivados del arrendamiento de inmuebles urbanos y procuren el equilibrio de los derechos y obligaciones de las partes en tal género de contratos, en los cuales debe prevalecer el interés social sobre el particular.

## CAPITULO I

### ANTECEDENTES HISTÓRICOS-

Los antecedentes del arrendamiento o del alquiler datan de la época antigua sus primeras referencias se remontan al Imperio Romano, cuando la Ley Agraria propuesta por Tiberio Graco aprobaba la expropiación de los grandes latifundios, siéndoles entregadas pequeñas parcelas del predio expropiado a los ciudadanos pobres, en arriendo hereditario sin generar derechos. También en la época romana surge el contrato de “Locatio” como un contrato consensual bilateral, donde según fuentes surgen tres formas: “La Locación o Arrendamiento de cosas (locatio Conductio rei), la locación o arrendamiento de servicios (locatio Conductio operarum) y la locación de arrendamiento de obra (locatio conductio operis)”<sup>1</sup>

No obstante lo anterior, paralelamente a éstos acontecimientos ya el pueblo fenicio había desarrollado la técnica de arrendar ó cobrar impuestos por factorías que instalaron a lo largo del Mediterráneo, logrando en la mayoría de los casos rescatar su inversión en poco tiempo y venderlas de acuerdo a las circunstancias del demandante.

Siguiendo la estela de éstos inicios, el arrendamiento pasa por la Edad Media, en España donde el ayuntamiento junto con los Reyes de España más conocidos como la Corona Española utilizó el arrendamiento o alquiler de abastecimientos para recaudar dinero. También existió en la Edad Media el arrendamiento de la tierra que era:

---

<sup>1</sup> Arguello Luis Rodolfo; *manual del derecho romano*; 2004º ed.; Buenos Aires Argentina; Asteroa; p.323

*“el régimen legal en el cual la tierra es poseída por un individuo, que se dice “para sostener” la tierra. El monarca soberano, conocido como La Corona, tierra sostenida por derecho propio. Todos los dueños privados son sus arrendatarios o sub-tenants. El término “arrendamiento” se utiliza para significar la relación entre el arrendatario y el señor, no la relación entre el arrendatario y la tierra.<sup>2</sup>”*

Habiendo pasado por todo éste proceso histórico que va desde la época antigua hasta la actualidad, el arrendamiento ha ido evolucionado convirtiéndose en una necesidad dentro del sistema económico no solo de Bolivia si no a nivel mundial donde ha traspasado las fronteras de los bienes y de las cosas y se está internado al mundo de la informática, habiéndose llegado a alquilar “espacios informáticos” y al momento como año crucial donde el “arrendamiento “ toma el aspecto financiero como lo conocemos hoy en día.

---

<sup>2</sup> Anónimo; Arrendamiento de la tierra [en línea], 03/04/210 , 15:17 [http://www.worldlingo.com/ma/enwiki/es/Land\\_tenure](http://www.worldlingo.com/ma/enwiki/es/Land_tenure)

## CAPITULO II

### ANTECEDENTES CONCEPTUALES.-

#### 1. CONCEPTO.-

Para saber y entender las necesidades de realizar la reforma a la ley del inquilinato hay que entender primero que es el alquiler o arrendamiento; cuales son las teorías que hablan sobre este Instituto Jurídico; cual es la que mejor se adapta a nuestro sistema socio económico y a nuestra realidad.

Arrendamiento es el “contrato en la que dos partes se obligan recíprocamente la una a conceder el uso o goce de una cosa, ejecutar una obra o prestar un servicio y la otra a pagar por este uso, goce, obra o servicio a un precio determinado en dinero”<sup>3</sup>

Para Borda el contrato de locación es aquel por el cual una persona (locador) se obliga a entregar el uso y goce de una cosa durante un cierto tiempo a otra (locatario) que a su vez se obliga a pagar un precio en dinero.

Sánchez Medal, dice que por el contrato de arrendamiento una persona llamada arrendador se obliga a conceder el uso o goce temporal de una cosa al arrendatario, a cambio de un precio cierto.

---

<sup>3</sup> Manuel Ossorio; Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales 2004 º ed., SLI, . Heliasta p.100

Puig Brutau, es el contrato de tractu sucesivo por el que una de las partes se obliga a mantener a la otra en el goce o uso de una cosa, durante un tiempo determinado, a cambio de un precio cierto, generalmente pagado por períodos y en cuantía proporcional a su duración.

En nuestro *Código Civil en el artículo N° 685* está definido como: “El arrendamiento es el contrato por el cual una de las partes le concede a la otra el uso o goce temporal de una cosa mueble o inmueble a cambio de un canon”

Si bien el concepto indica la renta también puede pagarse la renta o el canon de alquiler en cualquier otra cosa equivalente, con tal de que sea cierta y determinada, por ejemplo, con los frutos que produce el cosa arrendada.

Por lo tanto ya hemos determinado que el arrendamiento es un contrato, y ahora nos remitimos a que:

Contrato: Es un acto jurídico bilateral que se constituye por el acuerdo de voluntades de dos o más personas y que produce ciertas consecuencias jurídicas que son las de crear o transmitir derechos y obligaciones.

A la determinación del precio se llama canon de alquiler, el cual es el monto que fue convenido por las partes que se entrega al arrendador ya sea en moneda nacional o en moneda extranjera.

## **2. TIPOS DE ARRENDAMIENTO.-**

### **a) EL ARRENDAMIENTO DE COSAS.-**

Es el contrato que tiene por objeto a cualquier cosa mueble o inmueble que no fuese consumible ya que la cosa tendría que ser devuelta al término del contrato.

Siendo que el arrendatario tendría como obligación pagar el precio convenido o el canon de alquiler

Dentro de esta categoría entra el arrendamiento urbano que es “el contrato por el cual una parte cede a otra voluntariamente el goce o uso de una finca urbana, o por parte más o menos independiente de ella por tiempo determinado o no y a precio cierto”<sup>4</sup> en este caso se entiende como finca urbana a cualquier bien inmueble edificado o no situado dentro de los límites del área urbana, este tipo de “finca” no tiene como objeto la explotación agraria.

### **b) ARRENDAMIENTO DE SERVICIOS.-**

Es la prestación en la cual una de las partes ofrece sus servicios durante un lapso de tiempo determinado a cambio de una remuneración, independientemente del resultado que se va a obtener, es parecido a un contrato de trabajo moderno ya que este es un acuerdo entre partes donde una pone su conocimiento profesional a cambio de un monto de dinero conocido como remuneración.

---

<sup>4</sup> Idem

### **c) ARRENDAMIENTO DE OBRAS.-**

Es el acuerdo entre partes en el cual una persona se compromete a realizar una obra o un trabajo en el orden de construcción civil mediante el pago de un determinado monto de dinero.

Debido a que el interés de este trabajo, es el arrendamiento de bienes inmuebles destinados a vivienda por lo tanto el tipo de arrendamiento que abarcaremos es el “Arrendamiento de Cosas”, ampliándonos en las distintas teorías que hablan sobre este tema.

Las más importantes son tres:

- I. La teoría del Leasing o arrendamiento financiero.
- II. El contrato de arrendamiento
- III. El subarrendamiento

#### **I. TEORIA DEL LEASING**

*El **arrendamiento financiero** o **contrato de leasing** (de alquiler con derecho de compra) es un contrato mediante el cual, el arrendador traspasa el derecho a usar un bien a cambio del pago de rentas de arrendamiento durante un plazo determinado al término del cual el arrendatario tiene la opción de comprar el bien arrendado pagando un precio determinado, devolverlo ó renovar el contrato.<sup>5</sup>*

---

<sup>5</sup> Anónimo; arrendamiento Financiero [en línea] 03/12/10 16:06  
[http://es.wikipedia.org/wiki/Arrendamiento\\_financiero](http://es.wikipedia.org/wiki/Arrendamiento_financiero)

Aunque al contrario de otros contratos en esta teoría el arrendatario tiene una opción más que es la de comprar o adquirir el objeto arrendado a un precio determinado que es lo que se conoce como el precio residual.

El precio residual cálculo viene dado por la diferencia entre el precio originario pagado por el arrendador (más los intereses y gastos) y las cantidades abonadas por el arrendatario al arrendador.<sup>6</sup>

Esta teoría tiene tres elementos esenciales:

- a) Debe tratarse de una cosa corporal, mueble o inmueble. No se concibe el leasing sobre cosas incorpóreas o derechos, por no ser ellos susceptibles de uso y goce.
- b) Debe pactarse la obligación de pagar un precio o renta determinado o determinable, correlativo al uso y goce que se otorga. Este precio o renta se paga periódicamente. Sin embargo, no repugna a la institución que el precio se pague al contado.
- c) Debe otorgarse una opción de compra de la misma cosa por un precio, también fijado previamente. Este, al igual que todo precio, debe cumplir con los requisitos de determinación y seriedad que requiere la ley para la validez de la venta. La opción de compra puede ser reemplazada o sustituida por otras opciones; por ejemplo, otorgando la facultad de gozar la cosa por un nuevo arriendo en condiciones diversas o estableciendo la venta del bien a terceros y la repartición de su precio.

---

<sup>6</sup> idem

La teoría del leasing como contrato tiene varios efectos jurídicos entre los que están:

- a) Una de las partes debe otorgar el uso y goce temporal de una cosa corporal a la otra<sup>7</sup>. En lo que se refiere a los gastos de conservación los contratos, especialmente aquellos de leasing financiero, establecen que ellos corren por cuenta de la parte que recibe el uso y goce de la cosa, aún tratándose de aquellos de carácter necesario y no simplemente locativos.
- b) La parte que recibe el uso y goce de la cosa adquiere la obligación de pagar un precio o renta, generalmente periódico<sup>8</sup>.
- c) Se otorga a la parte que recibe el uso y goce de la cosa, una opción de compra, que normalmente consiste en poder adquirir la cosa con posterioridad al término del plazo estipulado para su uso y goce<sup>9</sup>. Para que esta opción sea exigible entonces se debe pagar el precio residual además de cumplir con otras obligaciones como por ejemplo el pago de los cánones de alquiler debe estar al día.

Como todo contrato este tiene sus ventajas y desventajas enumeramos solo algunas para tener el conocimiento del tema

## **Ventajas**

- Se puede financiar el 100% de la inversión.
- Se mantiene libre la capacidad de endeudamiento del cliente.

---

<sup>7</sup>Javier Herrera; Apuntes Derecho comercial; 2007<sup>o</sup> ed; Santiago Chile; Hasson; p. 15

<sup>8</sup> Idem

<sup>9</sup> Idem

- Flexible en plazos, cantidades y acceso a servicios.
- Mínima conservación del capital de trabajo.
- El leasing permite el mantenimiento de la propiedad de la empresa.

### **Desventajas**

- Se accede a la propiedad del bien, a veces al final del contrato,
- No permite entregar el bien hasta la finalización del contrato.
- existencia de cláusulas penales (arras) previstas por incumplimiento de obligaciones contractuales.

La mayor parte del tiempo esta teoría es usada por empresas pequeñas y medianas que no cuentan con capital de inversión para adquirir un inmueble como activo fijo ya que este por el monto representa una inversión, por lo que las empresas cuentan con la ventaja de la devolución del bien.

La duración de este tipo de contrato es de máximo 2 años para bienes muebles y máximo 10 años para bienes inmuebles.

En Bolivia este tipo de arrendamiento está establecido en la Ley 1488 de Bancos y Entidades Financieras en su art. 59º. Que dice:

Las sociedades de arrendamiento financiero se constituirán bajo la forma de sociedades por acciones, con un capital social mínimo de cinco por ciento (5%) del capital exigido a los Bancos y un objeto social exclusivo dedicado a realizar las operaciones que se mencionan en el presente capítulo. Las sociedades de arrendamiento financiero deberán mantener,

además de la reserva legal a que están obligadas por su condición de sociedad por acciones, una reserva no distribuible para su aplicación a pérdidas eventuales, equivalente al dos por ciento (2%) de la cartera. Las sociedades de arrendamiento financiero estarán sujetas a las reglas establecidas en la presente Ley para entidades de intermediación financiera bancarias, con respecto a operaciones vinculadas, concentración de riesgos.

Artículo modificado por el artículo 8º de la Ley N° 2297 de 20 de diciembre de 2001.

Las sociedades de arrendamiento financiero se constituirán bajo la forma de sociedades por acciones, con un capital social mínimo de cinco por ciento (5%) del capital exigido a los bancos y un objeto social exclusivo dedicado a realizar las operaciones que se mencionan en el presente capítulo.

Las sociedades de arrendamiento financiero deberán mantener, además de la reserva legal a que están obligadas por su condición de sociedad por acciones, una reserva no distribuible para su aplicación a pérdidas eventuales, equivalente al dos por ciento (2%) de la cartera.

Las sociedades de arrendamiento financiero estarán sujetas a las reglas establecidas en la presente Ley para entidades de intermediación financiera bancarias, con respecto a operaciones vinculadas, concentración de riesgos.

Aunque todavía se ve la necesidad empresarial de contar en plazo inmediato con bienes de capital destinados a la producción de otros bienes o a la prestación de servicios, a se vio el caso en la Sentencia

Constitucional 0038/2005-R SUCRE, 21 DE JUNIO DE 2005 donde el contrato de arrendamiento tiene fuerza ejecutiva por ser un documento público.

## II. TEORIA DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

El arrendamiento como el contrato por el cual una de las partes se compromete a dar a otra el goce o uso por un cierto tiempo, o a ejecutar una obra o prestar un servicio por un precio cierto.

En si, se entiende por **arrendamiento de vivienda** aquel contrato en el que una persona (arrendador) cede a otra persona (arrendatario) el uso de una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario.<sup>10</sup>

En la mayoría de las definiciones sobre el arrendamiento existe el precio cierto que es el monto de dinero que el arrendatario le da al arrendador para que tenga el uso del bien, este puede ser en dinero ya sea en moneda extranjera o en moneda nacional, todo dependerá de que tanto el arrendatario como el arrendador entren en un acuerdo.

En caso de que el fundo de frutos entonces el precio o el canon de alquiler se cancelaran en frutos, previo acuerdo de partes.

Teniendo en cuenta que el arrendador deberá entregar al arrendatario recibo del pago de la renta, salvo que hubieran acordado que la renta se

---

<sup>10</sup> Anonimo; Arrendamiento Urbano [en línea] 06/12/10 18:25  
<http://www.tuguialegal.com/arrendconcepto.htm>

pague por cualquier procedimiento que acredite el cumplimiento de la obligación de pago por el arrendatario como, por ejemplo, la domiciliación bancaria de los recibos de la renta.<sup>11</sup>

El error más común en esta teoría es pensar que el arrendamiento solo se extiende a bienes muebles, pero de hecho esto no es así, el arrendamiento se extienden también a bienes muebles como los artefactos eléctricos, etc.

Los cuales también serán estipulados en una cláusula en el contrato a realizarse entre las partes.

Esta teoría es la que más se utiliza en nuestro medio como está establecido en nuestro Código Civil vigente artículos siguientes:

Art. 685.- (NOCION).

El arrendamiento es el contrato por el cual una de las partes concede a la otra el uso o goce temporal de una cosa mueble o inmueble a cambio de un canon.

### **III. TEORIA DEL SUBARRENDAMIENTO.-**

El subarriendo es una figura jurídica por la que un arrendatario (inquilino) alquila la vivienda que él tiene arrendada, o parte de esa vivienda, a un

---

<sup>11</sup> idem

tercero. El arrendatario se convierte así en subarrendador o arrendador del nuevo inquilino.<sup>12</sup>

Por lo tanto existen dos contratos: el primero que es el realizado entre el arrendatario y el arrendador y el segundo el que tiene el arrendatario con una tercera persona que llevara el nombre de subarrendatario.

En muchas legislaciones este tipo de arrendamiento está prohibido como en la nuestra que el artículo N° 719 del Código Civil señala: Prohibición de Subarrendar y ceder el contrato.- el arrendatario de un fundo urbano destinado a vivienda está prohibido de ceder el contrato o subarrendar total o parcialmente el fundo salvo pacto contrario.

Pero en otras legislaciones como la española donde el subarrendamiento se permite solo con el consentimiento del arrendador y con la condición de que el arrendatario se quede a vivir dentro del inmueble y que el monto a pagarse no supere el monto ya establecido dentro del primer contrato (Arrendador – Arrendatario)

El subarrendamiento tiene que estar establecido dentro del contrato, para que el arrendatario pueda subarrendar el bien, en caso contrario se diera el subarrendamiento sin el consentimiento entonces el efecto será la cesación del contrato.

---

<sup>12</sup> Anónimo; subarrendamiento [el línea] 06/12/10 18:45  
<http://es.wikipedia.org/wiki/Subarriendo>

## **CAPITULO III**

### **LA LEY DEL INQUILINATO DE 1959 Y SU REGLAMENTO.**

Ley de 11 de Diciembre de 1959

HERNÁN SILES ZUAZO

Presidente Constitucional de la República

POR CUANTO: El Honorable Congreso Nacional ha sancionado la siguiente ley:

EL H. CONGRESO NACIONAL,

DECRETA:

#### **CAPITULO I — GENERALIDADES.**

Artículo 1º.- El derecho a la vivienda es de orden público y las normas que lo regulan se hallan sujetas a un régimen legal especial.

Artículo 2º.-Se tendrá por vivienda, a los efectos de esta ley, la casa, departamento, habitación o aposento que se utilice como morada.

Artículo 3º.- Los almacenes, tiendas, pulperías, depósitos, oficinas profesionales, hoteles y otros locales comerciales o industriales estarán sujetos al régimen de libre contratación. Las tiendas ocupadas por pequeños artesanos, que tienen además en ella su morada, quedan incluidos dentro del régimen previsto en el artículo 2º.

Artículo 4º.- El inquilinato o locación es un contrato especial mediante el cual un propietario da a una persona, natural o jurídica, la posesión y el uso de una casa o parte de ella, por cierto canon y tiempo indeterminado.

Artículo 5º.-Este contrato podrá celebrarse por escrito o verbalmente, sirviendo de prueba en este último caso el recibo del pago de alquileres.

Artículo 6º.-El contrato de locación únicamente fenece:

- a) Por entrega voluntaria del inmueble, y
- b) Por cualesquiera de las causales de desahucio previstas en esta ley.

Artículo 7º.-Toda casa de renta debe reunir las condiciones técnicas e higiénicas que establezcan las ordenanzas y reglamentos municipales, donde se hubiesen establecido los servicios correspondientes.

Artículo 8º.-Los derechos y obligaciones establecidos por esta ley son irrenunciables y son nulas las estipulaciones en contrario.

## **CAPITULO II — DEL LOCADOR**

Artículo 9º.- El locador está obligado:

- a) Entregar y mantener el inmueble alquilado en condiciones de habitabilidad y provisto de todos los servicios indispensables, de conformidad con el artículo 7º;
- b) Otorgar mensualmente los recibos de alquiler;

c) Comunicar al Comisario de Vivienda, cuando se desocupe el inmueble o parte de él, dentro del tercer día.

Artículo 10º.-Queda prohibido al locador:

a) Privar, reducir o limitar a los inquilinos, los servicios de agua potable, luz eléctrica e higiénicos; el uso de patios, libre tránsito y todo aquello que se refiere a usos comunes;

b) Negar la locación de casas, aposentos o departamentos a personas con familia o matrimonios con niños;

c) Realizar contratos de alquiler por intermedio de comisionistas, que se beneficien con diferencias que obtengan en el canon de alquiler;

d) Fijar cánones de alquiler en moneda extranjera; y

e) Exigir y percibir alquileres adelantados.

Artículo 11.- Ningún propietario dejará de alquilar sus habitaciones y departamentos desocupados.

Artículo 12º.- Cuando el locador eluda o se niegue a recibir el importe de alquileres, el inquilino los depositará a la orden de aquel en el Banco Central de Bolivia o Tesoro Municipal donde no exista agencia de la indicada institución. La Comisaría de Vivienda otorgará recibo de alquileres, notificando al propietario.

Artículo 13º.-Los propietarios que se nieguen a alquilar sus inmuebles a inquilinos nacionales o a matrimonios con hijos serán sancionados con una multa de CIEN MIL a QUINIENTOS MIL BOLIVIANOS.

### **CAPITULO III — DEL LOCATARIO**

Artículo 14º.-El locatario está obligado:

- a) Pagar puntualmente el canon de alquiler;
- b) Conservar el inmueble en buenas condiciones;
- c) Comunicar al Comisario de Vivienda cuando desocupe el inmueble o parte de él;
- d) Denunciar las infracciones a la presente ley; y
- e) Entregar el inmueble directamente al locador o a su representante.

Artículo 15º.- Está prohibido al inquilino:

- a) Subalquilar el inmueble o parte de él a terceras personas
- b) Subrogar el contrato;
- c) Percibir derecho de llave y comisiones;
- d) Hacer mejoras y otros trabajos sin consentimiento del locador, salvo casos de imperiosa necesidad calificada por la municipalidad. El costo invertido será reembolsado por el propietario;

- e) Pagar alquileres en moneda extranjera;
- f) Pagar cánones adelantados; y
- g) Dar al inmueble un uso contrario a aquel para el que fuere alquilado.

Artículo 16º.- El Contrato de inquilinato seguirá en vigencia en beneficio de los ascendientes y descendientes directos del locatario, en caso de ocurrir su fallecimiento o traslado definitivo a otra localidad.

Artículo 17º.- La venta u otra causa que limite o modifique el derecho de propiedad sobre el inmueble alquilado, no extingue el contrato de locación sino cuando se acredite algún motivo de desahucio.

#### **CAPITULO IV— DE LAS CAUSALES DE DESAHUCIO**

Artículo 18— Son causales de desahucio las siguientes:

- a) Falta de pago de tres meses de alquileres vencidos;
- b) Cuando el propietario necesite del inmueble para vivir ^e instalarse en él, siempre que no posea otro, encontrándose en calidad de inquilino. La elección del inmueble, habitaciones o departamentos cuyo desalojo se pretenda, queda atribuido al locador;
- c) Cuando el propietario tenga necesidad de hacer reconstruir e] inmueble y siempre que no se trate de meras refacciones; este ex-tremo se justificará con el contrato de trabajo y los planos aprobados por las autoridades municipales respectivas en las capitales de Departamento y por los peritos designados por el Alcalde Municipal en las provincias. A

este fin se entiende por reconstrucción, lo preceptuado por el artículo 344 del Código Civil;

d) Cuando el inquilino sub -alquile el inmueble o parte de él o tenga casa propia;

e) Cuando subroga el contrato de locación, debiendo seguirse la acción de este caso, tanto contra el inquilino como contra el subrogatario;

f) Cuando se da al inmueble un uso distinto para el que fuera alquilado;

g) Cuando el inmueble ha sido adquirido o expropiado por causa de necesidad y utilidad públicas y para beneficio de instituciones de orden social;

h) Cuando el propietario tenga necesidad del terreno para efectuar una reconstrucción mayor. En este caso será necesaria la presentación de la autorización municipal correspondiente, debiendo, además, iniciar los trabajos dentro del término de 8 días de la desocupación.

Artículo 19º.- La acción de desahucio por la causal a) del artículo 18º, quedará extinguida con la cancelación de los alquileres devengados siempre que no exista sentencia de primer grado v salvo casos de reincidencia.

Artículo 20º.- Son nulos de pleno derecho los contratos de sub-alquiler y subrogación de contratos de inquilinato realizados sin consentimiento del propietario del inmueble.

Artículo 21º.-Es de la privativa jurisdicción y competencia de los Jueces Instructores en lo Civil, el conocimiento en primera instancia de los juicios de desahucio que se substanciarán únicamente como juicio sumario-verbal en el término improrrogable de quince días y todos cargos, con sujeción a las normas comunes del Procedimiento Civil.

Artículo 22º.- Contra las sentencias de primer grado, proceden los recursos de apelación en ambos efectos y el de nulidad, que serán substanciadados ante los jueces de Partido y la Sala Civil de las Cortes de Distrito, respectivamente.

Artículo 23º.- Ejecutoriada que sea la sentencia de desahucio solo se concederá al inquilino los siguientes términos bajo conminatoria de lanzamiento; 30 días tratándose de habitación o aposento; 60 días en el caso de un departamento y 90 días si se trata de todo el inmueble.

Artículo 24º.- Al inquilino demandado, en cualquier estado o instancia de la causa, le asiste el derecho de pedir el plazo que le corresponda para la desocupación, y el juez le concederá sin ninguna otra o fomalidad, con los apercibimientos de derecho. Esta resolución tendrá carácter de sentencia pasada en autoridad de cosa juzgada y el vencimiento del plazo dará margen al lanzamiento sin ningún otro trámite.

Artículo 25º.- La renta do los inmuebles para los efectos de esta ley no podrá ser superior al 10% anual sobre el precio de nueva catastración que se efectuará en el plazo de un año a partir de la promulgación de la presente ley.

## **CAPITULO VI — DE LAS SANCIONES**

Artículo 26º.- Las Comisarías de Vivienda conocerán y resolverán las reclamaciones emergentes del contrato de locación, imponiendo sanciones pecuniarias de cincuenta a quinientos mil bolivianos, según la gravedad de los hechos producidos. Contra sus resoluciones procede el recurso de alzada ante el Alcalde Municipal, quien en el término de tres días pronunciará el Auto definitivo. Los Comisarios de Vivienda deberán ser abogados o licenciados en Derecho, en capitales de Departamento y juristas en Provincias.

Artículo 27º.- El importe de las multas que se impongan y a las que se refiere el artículo vigésimo quinto, se harán efectivas mediante apremio corporal y se depositarán en cuenta especial del Banco Central de Bolivia a la orden del Instituto Nacional de Vivienda.

Artículo 28º.-Se restituirá al inquilino el inmueble del que ha sido desahuciado en los casos previstos por las causales b), c) y h) del artículo 189, si el locador no las ha cumplido dentro del término de ocho días.

Artículo 29º.- Las nuevas construcciones destinadas a vivienda, quedan liberadas de todo impuesto por los diez primeros años posteriores a su edificación.

Artículo 30º.-Quedan derogadas todas las disposiciones contrarias a la presente ley.

Artículo Transitorio.- Todos los juicios de desahucio suspendidos en virtud de la Ley de 11 de Octubre de 1956, quedan anulados, puniendo los demandantes instaurarlos de acuerdo a los preceptos de la presente ley.

Comuníquese al Poder Ejecutivo para los fines constitucionales.

Sala de sesiones del H. Congreso Nacional.

La Paz, 1º de diciembre de 1959.

(Fdo.) Rubén Julio Castro, Presidente del H. Senado Nacional.-Juan Sanjinés O., Presidente de la H.

Cámara de Diputados.-Ciro Humboldt B., Senador Secretario.- Humberto Velarde, Senador Secretario.-

Ignacio Callaú, Diputado Secretario.- Zenón Barrientos M., Diputado Secretario.

POR TANTO: La promulgo para que se tenga y cumpla como Ley de la República.

Palacio de Gobierno, en la ciudad de La Paz, a los once días del mes de diciembre de mil novecientos cincuenta y nueve años.

(Fdo.) HERNÁN SILES ZUAZO, Presidente Constitucional de la República.-Carlos Morales Guillen, Ministro de Gobierno, Justicia e Inmigración.

## **1. ANTECEDENTES.-**

En fecha 11 de diciembre de 1959, se dicta la Ley del Inquilinato, en el entendido que el Estado Boliviano antes República de Bolivia, de asume que regular las relaciones entre propietarios e inquilinos son de incumbencia del propio Estado y que necesariamente deben estar sujetas a un régimen especial. Divide el inquilinato en dos ramas que son: las viviendas y locales comerciales, estipulando que los locales comerciales están sujetos al régimen de libre contratación.

La revolución nacional de 1952, produce un cambio en la vida social en Bolivia, la reforma agraria, la nacionalización de las minas y el derecho de sufragio universal establecido, generan la primera migración campo-ciudad, lo que determina que familias campesinas migren a las ciudades en busca de mejores oportunidades. Asimismo, familias de ex dueños de tierras deben trasladarse a las ciudades y comenzar una vida urbana que hasta ese momento no era vital en Bolivia. Estos hechos acompañados de los cambios sociales recurrentes, generan una demanda de viviendas en las áreas urbanas, donde el Estado siente la necesidad de normar y fiscalizar los contratos de alquiler de viviendas, precautelando la vivencia pacífica de los inquilinos y propietarios de inmuebles.

La referida Ley, es considerada suficiente hasta el año 1983 que en Bolivia se produce la hiperinflación, generando crisis económica en el país y el desajuste de los factores de equilibrio entre la oferta y la demanda de los inmuebles en alquiler, generando conflictos en la población, ya que los alquileres eran contratos suscritos generalmente en pesos bolivianos, moneda que había perdido su valor adquisitivo en relación a la moneda

americana. Los propietarios que habían contratado en pesos bolivianos optaron por lanzamientos a sus inquilinos, lo que obligo al Gobierno del señor Hernán Siles Zuazo a dictar los Decretos Supremos N° 19654 de 15 de julio de 1983, N° 19568 de 5 de septiembre de 1983 y N° 19949 de 27 de diciembre de 1983 y N° 20601 de 15 de noviembre de 1984.

## **2. AMBITO DE APLICACIÓN DE LA LEY.-**

El ámbito de la aplicación de la Ley, es a nivel nacional, comprende los alquileres de inmuebles destinados a vivienda en los nueve departamentos del Estado Plurinacional de Bolivia, aplicable a todo lo referente con el alquiler o arrendamiento de los bienes inmuebles para vivienda, ya que los locales comerciales están sujetos a la libre contratación.

La ley del inquilinato de 1959, está dirigida a todos los estantes y habitantes del Estado Plurinacional de Bolivia, tanto propietarios como inquilinos que estén inmersos en contratos de alquiler.

## **3. OBJETIVO DE LA LEY.-**

El objetivo de la Ley es regular las relaciones contractuales que existen entre el arrendatario y el arrendador, a objeto que no surjan conflictos en la población, asimismo se generen mecanismos de protección tanto para el inquilino como el dueño de casa.

#### **4. ANALISIS DE LA LEY.-**

La Ley estudiada data del año 1959, teniendo a la fecha 50 años de vigencia, su aplicación, si bien ha normado la vida en sociedad a través de estos últimos decenios, por su antigüedad no se ajusta a las necesidades actuales en las relaciones entre inquilinos y dueños de casa.

La inexistencia de las Comisarías de Vivienda establecidas en el capítulo V, instancia administrativa encargada de regulación y reclamaciones existentes en el contrato ha generado vacíos en el tratamiento conciliador entre partes.

Las causales de desahucio o desalojo, si bien se establecieron en el capítulo IV del Código de Procedimiento Civil, y los Jueces Instructores en lo Civil, eran encargados de su tratamiento la retardación en los plazos procesales y la carga procesal existente impide al dueño de casa ejercitar sus derechos con prontitud como propietario del inmueble, incluyendo la escalada de conflictos entre inquilinos y propietarios, que como ya se ha repetido en varias oportunidades podría llegar incluso a las lesiones, derivando en procesos en delitos contra la persona.

Los Decretos Supremos dictados posteriormente tenían como objeto paliar la crisis económica que se generó ante la hiperinflación generada por la caída de la moneda boliviana ante la moneda dólar. Una de las medidas que se tomaron fue la suspensión temporal de todo mandamiento de desalojo o lanzamiento.

La Ley señalada y los Decretos Supremos que se dictaron posteriormente a la fecha no están siendo aplicados por la caducidad de los mismos, el

transcurso del tiempo, el cambio de las condiciones sociales, económicas y contractuales que estructuralmente presentan nuevos desafíos son la causa de su inaplicabilidad.

## **CAPITULO IV**

### **REFORMAS A LA LEY DEL INQUILINATO**

#### **1. ANTECEDENTES.-**

Debido al actual problema habitacional que vive el Estado Plurinacional de Bolivia, sin una entidad que regule, sancione y proteja los interés tanto del arrendatario y del arrendador es conveniente y necesario la creación de una entidad administrativa que regule los conflictos suscitados entre ambas partes.

Varios autores llegaron a la conclusión de que el Arrendamiento y la compraventa son casi iguales ya que en ambas están inmersas en el *ius disponendi* que es el derecho que el propietario tiene de disponer de la cosa, pero una de las diferencias es que en la compra y venta existe la transferencia del patrimonio a diferencia del arrendamiento donde el patrimonio permanece con el primer propietario y solo dispone del uso y goce TEMPORAL de la cosa.

Debido a que este tiene que ser un contrato a título oneroso ya que las “ventajas que procura a una de las partes no le son concedidas sino por una prestación que la otra la ha hecho o que se obliga a hacerle”<sup>13</sup> por lo tanto debido a esto debería tener el arrendamiento una ley actual que regule estas actuaciones en el ámbito del derecho.

---

<sup>13</sup> Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales; idem; 233

El DS. 29894 de 7 de febrero de 2009, establece en su art. 69 las atribuciones del Ministerio de Obras Públicas, Servicios y Vivienda, que es la entidad encargada a la fecha de regir el sistema de vivienda, a través del Vice Ministerio de Vivienda y Urbanismo, quien a través de la Dirección de Urbanismo, esta procurando la elaboración de una norma que posibilite regir el régimen de inquilinato y que sea adecuada para el proceso de cambio actual.

## **2. AMBITO DE APLICACIÓN**

El ámbito de la aplicación de la Nueva Ley del Inquilinato será todo el territorio que abarca el Estado Plurinacional de Bolivia

Comprendiendo el tema habitacional del país solo en lo referente al inquilinato y no ampliándose a otras formas como ser el anticrético que es:

*Un derecho real establecido sobre los bienes inmuebles fructíferos o susceptibles a serlo, que pasa a poder de un acreedor, en garantía de una obligación, que faculta a este a hacer suyos los frutos que produzca la cosa en compensación de los intereses del crédito y a poder de instar y obtener la venta del inmueble, cuando la obligación sea vencida y no satisfecha (Scaevola)<sup>14</sup>*

Por lo tanto esta Nueva Ley solo abarca el tema del Arredamiento debiendo las otras formas adecuarse en normas propias para que no exista confusión ni conflictos dentro de la sociedad.

---

<sup>14</sup> Código Civil Anotado y Concordado; Carlos Morales Guillen; ed. 1982: La Paz Bolivia; pag 1510

### **3. OBJETIVO DE LA NUEVA LEY**

El objetivo de la nueva ley será el de regular y establecer el régimen jurídico aplicable a las modalidades de disposición de inmuebles privados con fines de uso de vivienda, actividades de comercio, industria, profesionales, de enseñanza y otras. Se aclara que el Estado en caso de requerir inmuebles en arrendamiento necesariamente debe adecuar su acción a las Normas Básicas del Sistema de Administración de Bienes y Servicios SABSS (Decreto Supremo 181), que es un Subsistema de la Ley de Administración y Control Gubernamentales, empero el resultado de la contratación es el mismo que entre particulares, porque el Estado en esos casos actúa como persona de derecho privado.

## **LA NUEVA LEY DEL INQUILINATO O ARRENDAMIENTO Y SU REGLAMENTO**

### **ARTICULOS A REFORMARSE DE LA LEY**

Primero en la Ley tiene que establecerse el objetivo y el ámbito de aplicación

***ARTÍCULO 1. OBJETO.-*** *La presente Ley tiene por objeto establecer el régimen jurídico aplicable a las modalidades de disposición de inmuebles privados con fines de uso de vivienda, actividades de comercio, industria, profesionales, de enseñanza y otras.*

**ARTÍCULO 2. AMBITO DE APLICACIÓN.-** *La presente Ley se aplica para la disposición de inmuebles privados, siendo norma específica, se aplica preferentemente a otras disposiciones legales.*

**ARTÍCULO 3.- PRINCIPIOS.-** *Las modalidades de inmuebles privados señalados en la presente norma se rigen por los siguientes principios:*

*Debido a que es una norma específica tiene que tener ciertos principios que la regulen; siendo los principios que se entiende como el comienzo de algo como una forma de organizar y reglamentar el ordenamiento jurídico*

a) **Principio de interés social.-** *La vivienda es un derecho fundamental que tiene todo ser humano.*

En este inciso del Art. 3 este principio es uno de los mas importantes ya que no se podrá negar vivienda a las personas con hijos o a causa de su identidad sexual, discapacidad, origen u otros. Existiendo una concordancia con la ley Antirracismo

b) **Principio de celeridad.-** *La solución de las controversias en materia de vivienda serán resueltas en la vía administrativa, de manera célere siendo una de las instancias la vía conciliatoria*

Debido a que el problema del arrendamiento tiene que ser resuelto en el menor tiempo posible ya que ambas partes necesitan resolver los conflictos una de las vías será la conciliatoria ya que es una forma de que ambas partes lleguen a un acuerdo.

c) **Principio de resguardo.**- *Por el que las partes que suscriban un contrato en cualquiera de las modalidades dispuestas en la presente ley serán resguardados sus derechos, impidiéndose abusos.*

Este principio será encargado de que no existan los abusos ni de parte de los dueños de casa ni de parte del arrendatario hacia el dueño de casa.

Por ejemplo este principio prohibirá que los servicios básicos sean interrumpidos por el dueño de casa o que exista la prohibición de utilizar los servicios básicos léase el cuarto de baño.

Ni tampoco exista abuso o parcialidad de parte de la entidad encargada de resguardar los derechos de ambas partes.

**ARTÍCULO 4.- DEFINICIONES.**- A los efectos de la presente Ley debe entenderse como:

Este artículo es para aclarar los significados de los términos que jurídicamente pueden ser confusos para una persona de la sociedad civil.

Entendemos por definición que es la proposición que expone los caracteres de una cosa, es la declaración de cada uno de los vocablos, modos, frases, de un diccionario<sup>15</sup> esta palabra proviene del verbo DEFINIR que significa “Fijar con precisión la significación una palabra o una cosa”<sup>16</sup>

---

<sup>15</sup> Diccionario enciclopédico Ilustrado Credimar, SLI, 460

<sup>16</sup> idem

Los términos más importantes para definir son los siguientes que como ya se le menciono están establecidos dentro de la ley y los más importantes son:

- a) **Vivienda:** *El inmueble destinado al uso familiar pudiendo ser este: casa, departamento, habitación o aposento que se utilice como morada.*
- b) **Domicilio:** *Es el lugar en el cual una persona tiene residencia fija, y está establecido como sede de la persona para la producción de los efectos jurídicos necesarios.*
- c) **Casas Comerciales:** *Es el lugar donde se realizaran operaciones comerciales, en si es todo establecimiento o inmueble destinado para el uso comercial ya sea venta o cualquier otra negocio que tenga fines lícitos.*
- d) **Disposición de inmueble:** *Es el acto jurídico en virtud del cual el propietario de un inmueble otorga bajo las modalidades dispuestas por la presente ley con destino a la vivienda, actividades de comercio, industria, profesionales, de enseñanza y otras, mediante la suscripción de un contrato con el usuario.*
- e) **Arrendatario.-** *Es aquella persona individual o colectiva que en el marco de las modalidades dispuestas en la presente ley hace uso o utiliza el inmueble del propietario, teniendo como obligación el pago de una contraprestación económica o la otorgación de garantía económica, entre otras, el Arrendatario también se denomina inquilino, usuario, cualquier otra denominación de similar naturaleza.*

- f) **Arrendador.-** Es el titular de un derecho patrimonial sobre un inmueble, debidamente registrado en las oficinas de Derechos Reales además es quien concede el uso y el goce de una cosa en este caso del bien inmueble. Es también se denomina dueño de casa, propietario o cualquier otra denominación de similar naturaleza.
- g) **Canon de alquiler:** es la suma que se paga periódicamente al propietario de un inmueble por quien realizar el goce de la cosa o bien inmueble.
- h) **Tiempo de Gracia:** es el tiempo que el arrendador (dueño del inmueble) otorga al Arrendatario para desocupe el inmueble. El lapso del tiempo se determinara según el tamaño del inmueble.

Estos son los términos que considero que son los mas importantes debido a que en base a estos términos se amplia el conocimiento de la norma y se da a entender construcciones que pueden ser confundidos por las personas.

**ARTÍCULO 5.- MODALIDADES DE DISPOSICION DE INMUEBLES DESTINADOS A VIVIENDA Y OTROS.-** Son modalidades de disposición de inmuebles destinados a vivienda, actividades de comercio, industria, profesionales, de enseñanza y otras, a los efectos de esta Ley denominado el inmueble:

- a) **Arrendamiento.-** Es el vinculo jurídico establecido entre el propietario de un inmueble y el usuario en virtud del cual se concede el uso del bien a los efectos señalados por la presente norma, teniendo como contraprestación el pago de una obligación

*económica denominada indistintamente alquiler, canon de arrendamiento, obligación pecuniaria o cualquier otra denominación destinada al mismo fin.*

- b) Toda forma de disposición de bienes inmuebles privados con excepción de la transferencia, que tengan por finalidad la percepción de retribuciones.- Cualquier otra forma de disposición de bienes inmuebles privados con excepción de la transferencia, que tenga por finalidad la percepción de retribuciones bajo cualquier denominativo o figura, será sujeta a la presente Ley.*

**ARTÍCULO 6.- ÓRGANO COMPETENTE.-** *El Ministerio a cargo de vivienda, es el Órgano Competente que tiene bajo su responsabilidad el diseño e implementación de políticas en esta materia como consecuencia de las modalidades descritas en la presente Ley.*

El Ministerio de Obras Públicas, Servicios y Vivienda a través del Vice ministerio de Vivienda y Urbanismo, estará a cargo todo lo referente con la materia, teniendo en cuenta que previa a esta ley esta sus atribuciones y competencias en el Decreto Supremo N° 29894 en su artículo N° 69.

Debido a que el Ministerio de Obras Públicas, Servicios y Vivienda, es un órgano de carácter Ejecutivo se necesita una entidad Operativa que cuente con recursos para la solución del conflicto como la misma ley lo establece la conciliación va ser una de las formas previas al proceso administrativo de resolución de conflictos entre partes lo cual según lo establecido en el artículo N° 93 de la ley 1770 el Ministerio de Justicia cuenta con estos centros a cargo de Casa de Justicia por lo que es

importante que esta entidad se encargue en primera instancia de la resolución de conflictos.

El Ministerio de Justicia con su unidad Casa de Justicia y Centros Integrados de Justicia colabora en estricta Colaboración con Ministerio de Obras Públicas, Servicios y Vivienda para la resolución de conflictos suscitados en las relaciones entre partes.

**ARTÍCULO 7.- POLÍTICAS EN MATERIA DE VIVIENDA.-** *Las Políticas en materia de vivienda serán formuladas por el órgano competente e incluidas en los planes de desarrollo, conforme a los siguientes preceptos:*

- a) Se tenderá a que toda familia cuente con una vivienda propia.*
- b) Los usuarios en cualquiera de las modalidades contempladas en la presente Ley, sean incluidos como beneficiarios en el Programa de Vivienda Social. (P. V. S.)*

Se entiende por políticas a una actividad que es realizada por los que rigen sobre asuntos públicos. Por lo tanto este artículo es para que el Ministerio de Obras Pública, Servicios y Vivienda como órgano competente regirá sobre asuntos concierne a la sociedad.

**ARTÍCULO 8.- SOLUCIÓN DE CONFLICTOS.-** *La solución de controversias suscitadas como consecuencia de las modalidades descritas en la presente Ley, serán resueltas por el órgano competente a través de las instancias y procedimientos establecidos en esta Ley.*

Se entiende por controversia como “larga discusión, Polémica; litigio”<sup>17</sup> es mejor la utilización del vocablo conflicto que se entiende como la “oposición” de intereses donde las partes no ceden”<sup>18</sup> ya que en este sentido se entiende que existirá medios alternativos no litigios, ni juicios para la rápida solución de los conflictos entre el arrendador y el arrendatario.

**ARTÍCULO 9.- REGISTRO DE CONTRATOS.-** *Los contratos efectuados bajo las modalidades de la presente Ley, serán presentados por las partes en cualquier momento, ante las instancias correspondientes del órgano competente, para los siguientes efectos:*

- a) Garantizar el cumplimiento de las estipulaciones del Contrato.*
- b) En las modalidades establecidas en la presente Ley, para el conocimiento del órgano competente en cuanto a la promoción y solución controversias que se susciten entre el Arrendador y el Arrendatario, así como para la creación de una base de datos como insumo del diseño e implementación de políticas de vivienda.*
- c) En los contratos con objeto de uso para la vivienda, para su inclusión como beneficiarios en el Programa de Vivienda Social, si así lo requiere el usuario de acuerdo a Reglamento.*
- d) La solución de conflictos se realizara de forma gratuita tanto en el Ministerio de Vivienda como en las entidades que colaboraran con dicha entidad.*

---

<sup>17</sup> Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales: idem; 244

<sup>18</sup> Idem; 214

Este artículo es importante debido a que existirá una entidad que de forma administrativa y no de forma ordinaria garantizara el cumplimiento de los contratos de arrendamiento siendo que esto es una forma de garantizar la celeridad del proceso administrativo y que en los casos de conflictos no sea necesario recurrir ante jueces ordinarios.

Asimismo, que existirán entidades de colaboración para que el Ministerio de Obras Públicas, Servicios y Vivienda no tenga una “Carga Procesal” y que los conflictos sean solucionados con la mayor rapidez posible.

***ARTÍCULO 10.- DEL REGISTRO DE PROPIEDAD.-*** *El propietario de un inmueble definido por esta Ley, con carácter previo a la disposición en cualquiera de las modalidades señaladas deberá contar con el registro de su derecho propietario en la oficina de Derechos Reales al amparo del artículo* *4º.*

*Sólo podrán inscribirse los títulos que consten de escritura pública, las providencias judiciales que aparezcan de certificaciones o ejecutorias expedidas en forma auténtica y los documentos privados reconocidos legalmente.*

Y en todo registro tiene que estar ciertos datos como lo establece el Artículo 6º del presente proyecto de ley. Todo título que haya de inscribirse, designará con claridad el nombre, apellido, edad, estado, profesión y domicilio de las partes, con expresión de su capacidad o del de su administrador o representante legal. Designará, además, los bienes sujetos a la inscripción, por su naturaleza, situación, número si lo tuvieren, nombre cuando sea posible, límites, y por todas las demás circunstancias que sirvan para hacerlos conocer clara y distintamente. Los planos

topográficos aprobados legalmente se depositarán originales en la oficina. La designación de las corporaciones o establecimientos públicos y de las sociedades anónimas, se hará por la denominación con que son conocidas legalmente, con expresión del domicilio o residencia de la dirección del establecimiento.

En concordancia con el Artículo 25º de la Ley de Inscripción en Derechos Reales

El asiento de inscripción contendrá:

1º.- La naturaleza del título, su fecha y la de su presentación en la oficina, con más la hora de ésta y el número del asiento;

2º.- La designación clara del derecho que forma el objeto de la inscripción;

3º.- El tiempo de su duración cuando aparezca determinado;

4º.- La conformidad de la inscripción con la escritura original, o con la certificación o ejecutoria presentada; y

5º.- Todas las circunstancias que respecto del título prescribe el artículo 6º de esta ley, y las especiales a que dé lugar la naturaleza propia del acto o contrato por inscribir.

Se entiende que en virtud de la Ley de Derechos Reales todos los inmuebles urbanos están registrados debidamente en Derechos Reales.

En que consiste un Derecho real: “Es el que se crea entre la persona y la cosa una relación directa e inmediata”<sup>19</sup>

También se conoce como Derechos Reales a la entidad encargada de regular las inscripciones, subinscripciones, anotaciones preventivas en lo referente a los inmuebles en el área urbana

Por tanto este artículo es importante ya que de esta manera no se incurrirá en el delito de estelionato y en caso de que existan conflictos entre el arrendador y el arrendatario se podrá utilizar como prueba del derecho propietario la inscripción en Derechos Reales. Ya que muchas veces los arrendatarios de mala fe inician procesos de usucapión o al momento de desocupar el inmueble no lo desean hacerlo voluntariamente por lo tanto es una forma de resguardar los derechos.

**ARTÍCULO 11.- HABITABILIDAD.- I.** *En el caso de inmuebles destinados al uso para la vivienda, estos tendrán que contar con las condiciones de habitabilidad, debiendo contar mínimamente con los servicios básicos.*

**II.** *El pago de los servicios básicos por parte del arrendatario al arrendador será previa muestra de la factura del servicio, en caso de que vivan varios arrendatarios el monto a pagarse será dividido en montos iguales-*

*En el caso de que el propietario también viva en el inmueble este también se contara como un arrendatario más.*

---

<sup>19</sup> Enciclopedia Jurídica Omeba: 67

En este artículo existe una definición importante que es la HABITALIDAD que se refiere a la calidad que tiene la vivienda, que elementos tienen para que la vida en este inmueble se ajuste a las mejores condiciones de vida.

Uno de los elementos que hace un inmueble habitable son en primer lugar los servicios básicos además que estos son Derechos Fundamentales establecidos en la Constitución Política del Estado que dice es su artículo N° 20.

- I. Toda persona tiene derecho al acceso universal y equitativo a los servicios básicos de agua potable, alcantarillado, electricidad, gas domiciliario, postal y telecomunicaciones.
- II. Es responsabilidad del Estado, en todos sus niveles de gobierno, la provisión de los servicios básicos a través de entidades públicas, mixtas, cooperativas o comunitarias. En caso de electricidad, gas domiciliario y telecomunicaciones se podrá prestar el servicio mediante contratos con la empresa privada. La provisión de servicios debe responder a los criterios de la universalidad, responsabilidad, accesibilidad, continuidad, calidad, eficiencia, eficacia, tarifas, equitatividad, cobertura necesaria con participación y control social.
- III. El acceso al agua y al alcantarillado constituyen derechos humanos no son objeto de concesión ni privatización y están sujetos a régimen de licencias y registro conforme a ley.

Por lo tanto es también el Estado el que tiene que garantizar los servicios básicos para que una vivienda sea habitable, por lo tanto en caso que el dueño del inmueble quiera dar su inmueble sin garantizar los servicios básicos tiene que existir el control de parte del Estado para que esto no suceda o garantizar la instalación de los servicios básicos en los barrios de la ciudades de La Paz.

Otro de los incisos que es de mucha importancia es el de control del pago de los servicios básicos de parte de los inquilinos a los dueños de casa debido a que muchas veces existe un solo medidor dentro de los inmuebles por lo tanto no se puede determinar el monto exacto que gastan los inquilinos, por lo que los arrendatarios toman la iniciativa de dividir el monto entre todas las personas que viven dentro del inmueble y muchas veces existen un sobreprecio en el cobro de los servicios básicos y no existen entidades que resguarden los derechos de los arrendadores.

*III La inobservancia a lo dispuesto en el anterior párrafo dará lugar a la resolución del contrato previa verificación de las instancias correspondientes del órgano competente.*

Este ultimo inciso que estable que como consecuencia del incumplimiento dará lugar a la resolución del conflicto entendiendo la resolución del contrato como “el equivalente a deshacerlo o destruirlo”<sup>20</sup>

---

<sup>20</sup> Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y sociales; idem; 876

**ARTÍCULO 12.- INCOMPATIBILIDAD CON EL USO DE VIVIENDA.-** *Son incompatibles con la disposición de inmuebles destinados a vivienda los siguientes casos:*

- a) Bares, cantinas y locales de consumo de bebidas alcohólicas.*
- b) Discotecas, karaokes y otros que causen contaminación acústica*
- c) Lenocinios y casas de tolerancia.*
- d) Centros de Salud y Educación, con excepción de las porterías.*

Este artículo es para resguardar a los menores de edad que podrían vivir en el inmueble de algún tipo de daño ya sea psicológico o físico. Ya que el Estado tiene la tuición de resguardar los intereses de los menores. Siendo que si es que se habilitara uno de estos establecimientos como vivienda entonces si es el caso de la existencia de menores de edad estos podrían ser explotados, obligados a trabajar perjudicando al menor en su moral.

Como esta establecido en la Constitución Política del Estado art. 61.

II. Se prohíbe el trabajo forzado y la explotación infantil. Las actividades que realicen las niñas, niños y adolescentes en el marco familiar y social estarán orientadas a su formación integral como ciudadanas y ciudadanos y tendrán una función normativa. Sus derechos, garantías y mecanismos institucionales de protección serán objeto de regulación especial.

Otro de los motivos para el presente artículo es también resguardar ya que estos si pueden ser considerados fuentes de trabajo pero debido a que no son buenas para la salud mental de las personas no es recomendable que se viva en ambientes dañinos.

**ARTICULO 13.- INMUEBLES DESTINADOS A LOCALES COMERCIALES.-**

*I. Se tomaran en cuenta los inmuebles destinados a locales comerciales siempre y cuando cumplan con una función lícita y dentro del marco de los reglamentos de funcionamiento.*

*Por ejemplo tiendas, pulperías, almacenes y otros.*

*II. Los inmuebles destinados a locales comerciales serán resguardados por la presente ley en igual de condiciones que los inmuebles destinados a vivienda.*

Este artículo es importante mencionar ya que la anterior Ley no tomaba en cuenta a los locales comerciales, y los establecía dentro de la libre contratación, por lo tanto estaban sujetos al régimen ordinario establecido en el Código Civil.

Por lo tanto debido a que el arrendamiento también se amplía a los Locales Comerciales y las partes podrían tener los mismos problemas, de los que otorgan los inmuebles en vivienda, tiene que establecerse de igual manera una forma de solución de conflictos rápida y efectiva para estas personas que se les otorga el uso temporal del inmueble.

**ARTÍCULO 14.- PROHIBICION DE SUPRESION DE SERVICIOS Y DE OBSTACULIZACIÓN.-** *Queda prohibida la supresión de los servicios que hacen a las condiciones de habitabilidad y la obstaculización al ejercicio*

*del derecho de uso de los inmuebles en las modalidades establecidas en la presente Ley.*

Este artículo es para resguardar los derechos del arrendatario en lo referente a los servicios básicos, como ya se lo menciono anteriormente y son la luz, agua, gas domiciliario etc.

Ya que en muchos casos se vio casos que debido a la demora o no cancelación de alquileres o por algún otro motivo como la intencionalidad que el inquilino desaloje, y no otorgarle un tiempo de gracias, el arrendador utilizaba la estrategia del aburrimiento, mediante el corte de los servicios básicos.

Por lo tanto, este articulo también sobrentiende que se hara cierto acuerdos con las entidades que administran estos servicios básicos para que exista una coordinación entre el ente regulador que es el Estado mediante la entidad correspondiente y el ente administrador de los servicios básicos que en este caso pueden ser empresas privadas.

***ARTÍCULO 15.- RESTITUCIÓN DEL INMUEBLE EN CONDICIONES SIMILARES A SU ENTREGA.-***

*I. En todas las modalidades señaladas por esta Ley, la restitución del inmueble a favor del propietario se efectuará en similares condiciones a su entrega, a este efecto los detalles de descripción del inmueble esta regla será de entera responsabilidad del propietario, no pudiendo reputarse al arrendatario*

*II. en caso de incumplimiento en la restitución del inmueble en similares condiciones a su entrega a pesar de que está estipulado en el contrato, el arrendador está en la obligación de exigir la devolución de los gastos y podrá restarlos de la garantía previa presentación de los recibos que avalen los gastos realizados.*

En este artículo se podría utilizar el término que el arrendatario se tiene que convertir en un “buen padre de familia” este término jurídico se suele usar “para referirse al celo y cuidado con que debe atenderse a la administración o al goce de los bienes ajenos, tal como lo haría un padre diligente”<sup>21</sup>

Por lo tanto el arrendador tiene que establecer en el contrato en una cláusula expresa que el entrega en inmueble en ciertas condiciones podríamos decir que recién pintado, con ventanas en buen estado etc. Y al momento de desocupar el inmueble el arrendatario tiene la obligación de devolver en las mismas condiciones que ha recibido el mismo.

Caso contrario si es que no estuviese detallado en el contrato el arrendador no podrá reclamar al arrendatario el arreglo. Por lo tanto el arrendatario se exime de cualquier responsabilidad con lo referente a las condiciones de entrega.

En el caso de que si estuviese estipulado entonces si tendrá el arrendatario la obligación caso contrario el arrendador puede descontar el valor gastado en los arreglos sin que el arrendatario pueda objetar.

---

<sup>21</sup> Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y sociales; idem; 138

**ARTÍCULO 16.- GARANTIA.-** *el arrendador del inmueble puede exigir que el arrendatario deje depósito en calidad de garantía un monto equivalente al mes de alquiler no pudiendo este ser mayor. El monto tendrá que estar establecido en el contrato.*

*El objeto de este monto será el garantizar el cumplimiento del artículo anterior y/o cubrir daños y perjuicios ocasionados por el arrendatario en caso de que exista el cumplimiento el monto entregado deberá ser devuelto por el arrendador en su totalidad.*

Tenemos aquí un artículo que establece que la garantía podrá ser exigible no obligatoria, todo dependerá del arrendador si es que la establece en el contrato el fin u objeto de esta garantía será que al momento de la devolución del inmueble, el arrendador tendrá la seguridad que como esta establecido en el contrato el arrendatario devolverá el bien en la misma condición que fue entregado, este monto de dinero solo podrá utilizarse en caso de incumplimiento, de otra manera el monto tendrá que ser devuelto en su totalidad además este monto solo abarcará lo establecido detalladamente en el contrato y no así hechos extraordinarios, este monto tampoco podrá ser utilizado ni por el arrendatario ni por el arrendador para cubrir el no pago de alquileres.

**ARTÍCULO 17.- REFACCIONES O REMODELACIONES.-** *I. Toda refacción o remodelación al inmueble objeto de las modalidades de disposición, además de su forma de pago serán acordadas en el contrato.*  
*II.- En caso que sin autorización del propietario, el arrendatario realice remodelaciones que no estén contempladas en el contrato, sin que exista*

*necesidad de los trabajos, los gastos serán de entera responsabilidad del arrendatario cuales se consolidarán a favor del propietario. A menos que estos se haya pactado de otra manera.*

*III.- En el caso que sin autorización del propietario, el arrendatario realice refacciones que no estén contempladas en el contrato, cuando exista necesidad de los trabajos a fin de preservar las condiciones de habitabilidad o de seguridad, los gastos será de responsabilidad del propietario del inmueble, debiendo restituirse al arrendatario dichos gastos.*

En el caso de la remodelación es a gusto del arrendatario y cuando no existe una necesidad de cambios en el inmueble estos gastos tendrán que correr por cuenta propia y no podrá ser exigida la devolución del monto invertido. A menos que como lo establece el parágrafo que la remodelación haya sido acordada el arrendador realizará la devolución de los gastos.

En el caso de refacciones que son necesarias en el inmueble el arrendador tiene la obligación de realizarlas en caso de no hacerlas se podría aplicar los principios generales “el arrendador puede ser obligado judicialmente o el arrendatario mediante autorización judicial ejecutar las reparaciones por cuenta del arrendador”<sup>22</sup>, como en nuestra legislación no siempre se puede obtener una autorización judicial debido a las cargas procesales de las autoridades competentes el arrendatario podrá realizar dichas refacciones como lo establece el artículo precedente sin la autorización del propietario.

---

<sup>22</sup> Código Civil Anotado Y Concordado; idem; 800

**ARTICULO 18.- FALTA DE USO POR REPARACIONES.-**

*I. en caso de que el inmueble necesite reparaciones urgentes el arrendatario debe tolerarlas aunque esto indique que ya no gozara del bien.*

*II. Debido a que el arrendatario ya no gozara el bien debido a las reparaciones puede pedir la suspensión del canon de alquiler hasta que vuelva a tener el uso del bien. O bien la resolución del contrato.*

Este artículo aunque ya estaba mas ampliamente establecido en el Código Civil en el art. 691 es necesario adaptarlo a la nueva norma específica que entrara en vigencia ya que esta regulara las relaciones entre el arrendador y el arrendatario.

**ARTÍCULO 19.- DERECHOS DEL ARRENDATARIO.-** *El arrendatario del bien inmueble tiene los siguientes derechos:*

- a) Vivir en una vivienda que reúna todas las condiciones de habitabilidad.*
- b) La no interrupción de los servicios que hacen a las condiciones de habitabilidad.*
- c) Ingresar, transitar y hacer uso de toda la infraestructura que comprende el bien inmueble, en todas las modalidades descritas en la presente Ley.*
- d) Que el otorgante, sea el propietario del bien inmueble otorgado.*
- e) La devolución del crédito denominado monto de anticrético, cuando corresponda.*

- f) *La devolución del monto invertido en refacciones o remodelaciones, realizadas sin autorización del propietario, a fin de preservar las condiciones de habitabilidad o de seguridad.*
- g) *Buen trato y respeto de parte del propietario.*
- h) *Ser beneficiario de una vivienda social, debiendo cumplir para tal efecto con las condiciones establecidas.*
- i) *A la entrega del bien inmueble en el plazo establecido en el contrato.*
- j) *Gozar de un ambiente pacífico, sin perturbación de ninguna naturaleza.*

**ARTÍCULO 20.- DERECHOS DEL ARRENDADOR.-** *El arrendador del bien inmueble, tiene los siguientes derechos:*

- a) *Percibir una retribución económica por el uso que se haga del bien inmueble de su propiedad, en el plazo convenido en el contrato.*
- b) *Cancelación del monto derivado como consecuencia de daños o deterioros distintos a los del uso normal, imputable al usuario, previa comprobación de acuerdo a los detalles de descripción contenidos en el contrato.*
- c) *Conservación del inmueble de su propiedad, otorgado en cualquiera de las modalidades descritas.*
- d) *Devolución del bien inmueble, en similares condiciones otorgadas.*
- e) *A la consolidación a su favor, de las refacciones o remodelaciones realizadas por el usuario sin su autorización.*

f) *A la cancelación oportuna de los servicios básicos del bien inmueble de su propiedad por parte del usuario.*

g) *Recibir buen trato y respeto de parte del usuario.*

**ARTÍCULO 21.- OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.-** *El arrendatario tiene las siguientes obligaciones:*

a) *Cancelar oportunamente la retribución económica por el uso del bien inmueble, en el plazo convenido en el contrato.*

b) *Cancelar el monto derivado como consecuencia de daños o deterioros distintos al uso, causados al bien inmueble.*

c) *Conservar y devolver el bien inmueble en similares condiciones recibidas.*

d) *Cancelar oportunamente los servicios básicos del bien inmueble, estando bajo su responsabilidad las multas por mora.*

**ARTÍCULO 22.- OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR.-** *El arrendador tiene las siguientes obligaciones:*

a) *Asegurar que el inmueble de su propiedad otorgado en cualquiera de las modalidades señaladas en la presente Ley, reúna todas las condiciones de habitabilidad.*

b) *Poner a disposición del usuario los servicios básicos.*

c) *Realizar las reparaciones que sean necesarias para conservar la vivienda en condiciones de habitabilidad.*

d) Otorgar mensualmente facturas por concepto de canon de arrendamiento u otra obligación pecuniaria equivalente, a favor del usuario.

**ARTÍCULO 23.- PROHIBIONES.-** El usuario y el propietario se encuentran prohibidos a:

- 1.- Privar, reducir o limitar los servicios básicos.
- 2.- Impedir el ingreso al bien inmueble y realizar el cambio de cerraduras sin conocimiento, consentimiento o autorización de la otra parte.
- 3.- Subarrendar, hipotecar, gravar o transferir en calidad de venta u otros actos de similares características, sin conocimiento, consentimiento o autorización, de la otra parte.
- 4.- Otorgar al inmueble un destino diferente al estipulado en el Contrato.
- 5.- Realizar actividades ilícitas en el bien inmueble.
- 6.- Exigir por adelantado el canon de arrendamiento.
- 7.- Cerrar el bien inmueble, de forma unilateral, cuando no se pague el arrendamiento o a vencimiento de contrato.
- 8.- Suscribir contratos civiles o de otra naturaleza, de las modalidades descritas en la presente Ley.
- 9.- Acudir a la vía judicial a objeto de que se resuelva en esa instancia el cumplimiento o no del contrato.

**ARTÍCULO 24.- FORMA DEL CONTRATO.-**

I. El contrato de arrendamiento para vivienda, actividades de comercio, industria, profesionales, de enseñanza y otras, serán realizados de forma escrita.

**II.-** Los Contratos de Arrendamiento deben cumplir los siguientes requisitos:

- a) *Nombre e identificación de los contratantes.*
- b) *Fecha y lugar de suscripción del contrato.*
- c) *Ubicación e identificación del inmueble objeto del contrato.*
- d) *Registro del derecho propietario en Derechos Reales.*
- e) *Detalle de descripción del bien inmueble.*
- f) *Identificación de la parte del inmueble que se otorga.*
- g) *Precio y forma de pago.*
- h) *Relación de los servicios, cosas o usos conexos y adicionales.*
- i) *Destino que se dará al bien inmueble.*
- j) *Pago de servicios básicos.*
- k) *Término de duración del contrato.*
- l) *Causales de resolución del contrato.*
- m) *Domicilio a efectos de notificación.*
- n) *Documentos del contrato.*
- o) *Solución de controversias.*
- p) *Factura de alquiler en el caso que corresponda.*
- q) *Modificaciones del contrato.*

r) *Garantía de cumplimiento de contrato.*

Un contrato como ya lo mencionamos en un acuerdo de voluntades entre dos o más partes en un asunto de interés común, por lo tanto tienen ciertos elementos que tiene que ser cumplidos como ser: el consentimiento, el objeto, la causa y la forma.

Por lo tanto en este artículo se explica que es lo que tienen que tener el contrato para tenga efectos jurídicos esperados. Siendo que el objeto es el bien inmueble a arrendar. La causa las obligaciones contraídas por ambas partes tácitamente ya que no están establecidas en contrato de forma expresa.

Y la forma a realizarse que en este caso debido a que la ley no indica de forma expresa podrá ser realizada en documento privado.

Por último el consentimiento que es expresado por las partes al momento de firmar el contrato voluntariamente sin que medie presión alguna.

Este artículo está determinado para que las partes no tengan ningún problema posterior ya que el contrato será suscrito de forma específica estableciendo en las distintas cláusulas lo que se refiere inmueble, pago de servicios, etc. Evitando de alguna manera que surjan conflictos posteriores.

**ARTÍCULO 25.- TÉRMINO DEL CONTRATO.-**

- I. *. El término de contrato de arrendamiento será el que acuerden las partes y será computado desde la fecha suscripción del contrato.*
- II. *El contrato no podrá exceder los 5 años de duración.*

*III. El contrato de arrendamiento será prorrogado por voluntad de las partes mediante contrato modificador al contrato inicial, debiendo cumplirse por estas las obligaciones pendientes.*

Se entiende por termino al "limite o plazo" de algo. En este caso el termino es de forma convencional ya que las partes llegan a un acuerdo sobre la duración de algo en este caso del contrato de arrendamiento, pero se ve la necesidad de establecer un plazo máximo en la duración de estos contratos ya que al amparo del art. 134 esta establecida la usucapión ordinaria por lo tanto para evitar procesos de mala fe, se establece el tiempo máximo en 5 años.

En este caso se resguardara el derecho propietario del arrendador o dueño de casa.

En el párrafo tercero se habla de una prorroga del plazo que es cuando se extiende el tiempo que una vez estuvo establecido, ampliándose por un tiempo determinado, estos es cuando el arrendatario y el arrendador llegan a un acuerdo implicando que el arrendatario seguirá en goza del inmueble y que el arrendador seguirá percibiendo a canon ya establecido.

**ARTÍCULO 26.- RESOLUCION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.-** *El contrato de arrendamiento será resuelto por las siguientes causales:*

*1.- Por causas imputables al Arrendatario:*

- a) Por falta de pago de dos cuotas del canon de arrendamiento.*
- b) Por cambio de destino del uso del bien inmueble.*

- c) *Por subarrendar o transferir en calidad de venta u otra forma de disposición del bien inmueble.*
- d) *Cuando por culpa del arrendatario se convierta en inhabitable.*
- e) *Cuando destine el bien inmueble para realizar o facilitar actividades ilícitas, insalubres, molestas, nocivas y peligrosas.*
- f) *Cuando destine el bien inmueble para realizar actividades incompatibles al uso de vivienda, que no se encuentren estipuladas en el contrato.*
- g) *Cuando se cause daños al bien inmueble de forma dolosa.*
- h) *Por falta de pago por los servicios básicos, sin causa justificada.*

*2.- Por causas imputables al Arrendador:*

- a) *Por gravar, dar en calidad de venta o cualquier otra forma de disposición del bien inmueble.*
- b) *Por subarrendar el inmueble otorgado, para el mismo fin u otro diferente.*
- c) *Por no permitir el acceso y libre transitabilidad en el bien inmueble otorgado.*
- d) *Por cambiar las cerraduras, sin conocimiento o consentimiento del Arrendatario*
- e) *Por sacar los bienes muebles del usuario, sin previo trámite de desalojo ante el órgano competente.*

f) *Por suprimir los servicios básicos del bien inmueble, sin causa justificada.*

Este artículo establece las causales por las cuales el contrato de Alquiler o arrendamiento dejare de tener los efectos jurídicos y la relación jurídica que se creó entre los contratantes será extinta.

Aunque existe varios conceptos sobre el término rescisión y el término resolución por lo tanto la diferencia está en la doctrina

Para Puig Brutau el elemento diferencial entre ambos supuestos finca en el hecho de que en la rescisión se podría solicitar la supresión de los efectos del contrato debido a la existencia de circunstancias injustas derivadas de la ineficacia de éste; mientras que en la resolución, la ley (atendiendo la posición de las partes en el contrato) o la voluntad de las partes (manifestada por mutuo acuerdo en el mismo acto del contrato o después) se produce la cesación futura de los efectos del contrato.

*Para Quinteros la rescisión implica la extinción de las obligaciones derivadas de un contrato por un acuerdo hecho en sentido inverso al de su formación; sin efecto retroactivo y sin perjuicio de terceros. En cambio la resolución significa el aniquilamiento del contrato, en principio con efecto retroactivo, no solamente entre partes, sino respecto de terceros, en virtud de un acontecimiento que sobreviene a su conclusión, actuando como condición resolutoria.<sup>23</sup>*

Por lo tanto el término a utilizarse será el de resolución ya que si existiría la cesación de todos los efectos del contrato. La resolución, es mucho más que una sanción impuesta a quien no cumplió con la prestación prometida o también se puede decir con las cláusulas estipuladas en el

---

<sup>23</sup> Enciclopedia Jurídica Omeba; 88

contrato, es un medio para posibilitar al contratante fiel a su compromiso, la ruptura del vínculo que lo une al incumplidor; y de esta forma posibilitarle recurrir a la constitución de un nuevo vínculo, en el cual buscara el rédito o la el objeto que estaba establecido en el contrato.

**ARTÍCULO 27.- OTRAS CAUSALES DE RESOLUCIÓN.-** *El contrato también podrá resolverse por las siguientes causales no imputables a ninguna de las partes:*

- 1. Cuando el inmueble ha sido adquirido o expropiado por causa de necesidad o utilidad pública.*
- 2. Cuando el propietario tenga necesidad de realizar reconstrucción mayor en el bien inmueble, sujeta a comprobación por las unidades correspondientes del órgano competente.*
- 3. Cuando el propietario necesite del inmueble para vivir o instalarse en él, siempre que no posea otro.*
- 4. Cuando por causa justificada el arrendatario deba abandonar el bien inmueble, sin haberse cumplido el término del contrato.*

En este artículo, se determina la resolución del contrato que no es atribuible a ninguna de las partes, pero de igual manera el contrato dejara de surtir los efectos.

**ARTÍCULO 28.- EXTINCIÓN DEL CONTRATO.-** *El contrato se extinguirá por las siguientes causas:*

- 1.- Por cumplimiento del término del contrato.*

2.- *Por resolución del contrato por cualquiera de las causales señaladas en la presente Ley.*

3.- *Por muerte del arrendatario,*

4.- *Por muerte del propietario. En cualquiera de las modalidades la continuidad del contrato estará sujeta a la voluntad de las partes.*

5.- *Por la pérdida del inmueble por causa no imputable a las partes.*

6.- *Por división del inmueble declarada judicialmente.*

La diferencia es que la extinción es el “cese cesación, termino, conclusión, de una situación o relación a de sus efectos y consecuencias”<sup>24</sup> la resolución a pesar de que de igual manera cesen los efectos jurídicos es debido al incumplimiento de alguna de las partes o a la necesidad de alguna de la partes de dejar sin efecto el contrato.

La extinción es en cambio cuando no es voluntad ni necesidad de ninguna de las partes, es debido a fuerza mayor o un caso fortuito.

Caso fortuito es aquel suceso o hecho que no se puede prever y que están producidos por la naturaleza como por ejemplo la muerte, ya sea del arrendador o del arrendatario.

En cambio fuerza mayor son hechos que son producidos por el hombre pero tienen el carácter de ser imprevisibles. Como por ejemplo la división el inmueble que es una orden emitida por una autoridad pero en la cual las partes no tienen ningún control.

***ARTÍCULO 29.- DESALOJO-*** *El desalojo del usuario, del bien inmueble otorgado en una de las modalidades, procederá por las siguientes causales:*

---

<sup>24</sup> Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales; idem; 416

- a) *Cuando el arrendatario haya dejado de pagar el canon por concepto de arrendamiento, por tres mensualidades consecutivas.*
- b) *Cuando el propietario necesite ocupar el inmueble.*
- c) *Que el inmueble tenga que ser objeto de demolición o de reparaciones que ameriten la desocupación total del mismo.*
- d) *Cuando el arrendatario haya destinado o facilitado el inmueble a actividades ilícitas, insalubres, molestas, nocivas, peligrosas y a usos deshonestos.*
- e) *Por falta de pago por los servicios básicos, sin causa justificada.*
- f) *Por subarrendar o transferir en calidad de venta u otra forma de disposición del bien inmueble.*

Este artículo está estableciendo las causales para que el arrendatario tendría que desocupar el inmueble a pedido del dueño del inmueble o arrendador.

En materia de arrendamientos la Ley distingue dos tipos de procedimientos:

- El procedimiento **ordinario**: este tipo de procedimientos será el adecuado para tramitar cualquier tipo de disputa entre las partes que se realiza ante el juez de Instrucción en lo Civil y es debido a que las partes no pueden resolver pacíficamente el conflicto, o debido a que una de las partes no quiere cumplir con lo establecido en el contrato.

•

El

procedimiento verbal o conciliatorio: este se empleará para tramitar el desahucio del arrendatario, ya sea por falta de pago (con la posible reclamación conjunta de las rentas adeudadas) o por extinción del plazo del arrendamiento. Este procedimiento se tramita de manera más ágil y sencilla que el procedimiento ordinario.

**ARTÍCULO 30.-** *En el caso en que el arrendatario se resista a ser desalojado el arrendador se podrá apersonar a la autoridad correspondiente del órgano competente para poder solucionar el conflicto mediante la conciliación en primera instancia, caso contrario podrá la autoridad competente solicitar ayuda a la fuerza pública.*

**ARTICULO 31.- TIEMPO DE GRACIA.-**

*I. El arrendador esta obligado a otorga un plazo para que el arrendatario encuentre otro inmueble, el tiempo será de:*

*30 días en caso de que ocupe una sola habitación.*

*50 días en caso de que ocupe más de una habitación pero que no se denominan como departamento.*

*70 días en caso de ocupe un departamento cualquiera que sea su tamaño.*

*90 días en caso de que sea una casa.*

*II. Este tiempo de gracias a otorgar será libre de alquileres.*

*III. El tiempo de gracia será otorgado ya sea por el desalojo por causal establecida en el art. 39, y se contara el tiempo de gracia a partir de la suscripción del acta de conciliación.*

*IV. En el caso de que sea un contrato, el tiempo de gracia será contado a partir del día siguiente del fenecimiento del contrato.*

Este artículo es para resguardar el derecho a la vivienda que tiene el arrendatario para que de alguna manera el mismo pueda encontrar otra vivienda, por que el punto de gratuidad por que con ese dinero podrá otorgar la garantía correspondiente al otro arrendatario y no existieran los conflictos económicos.

Además cabe recalcar que este tiempo que será otorgado ser independiente del tiempo en que el arrendador viva en el inmueble será igual si vive un año como si vive el tiempo máximo de 5 años.

El tiempo de gracia es un derecho el cual el arrendatario tiene ya que el derecho a una vivienda es un derecho fundamental establecido en la Constitución Política del Estado en su art. 19 párrafo I. toda persona tiene derecho a una hábitat y vivienda adecuada que dignifiquen la vida familiar y comunitaria. Por lo tanto el arrendador no puede hacer que el arrendatario desocupe el inmueble inmediatamente ya que sino vulneraria un derecho por lo tanto tiene que existir un tiempo en cual al arrendatario busque el inmueble.

***ARTICULO 32.- EXCEPCIONES AL TIEMPO DE GRACIA.-*** *El tiempo de gracia será contado en caso de que el arrendador notifique al arrendatario con carta notariada, mínimo un mes antes de concluido el contrato.*

En este caso el tiempo de gracia de igual manera será libre de alquileres, la única diferencia será que el plazo a se computara a partir de la entrega

y recepción de la carta notariada, que como su nombre lo indica es realizada por un Notario de Fe Publica.

En la solución de controversias existirán dos formas de resolver los conflictos una será la vía administrativa que será realizada por el Ministerio de Obras Públicas, Servicios y Vivienda a través del Vice ministerio de Vivienda y Urbanismo, la otra manera de solucionar los será la vía conciliatoria.

**ARTÍCULO 33-** *Las controversias suscitadas entre las partes contratantes serán resueltas por la Unidad correspondiente del órgano competente, a la sola presentación del contrato.*

**ARTÍCULO 34.-** *El procedimiento para la solución de controversias será conocido por la Unidad correspondiente del órgano competente conforme a reglamento.*

**ARTÍCULO 35.-** *La Unidad correspondiente emitirá Resolución, la misma que podrá ser impugnada dentro del tercer día, una vez presentado el mismo se notificará a la parte contraria para que en el plazo del tercer día con su contestación o sin ella se remitan las actuaciones ante la autoridad competente y en base a los antecedentes del caso emitirá Resolución definitiva que tiene calidad de cosa juzgada entre las partes.*

**ARTÍCULO 36.-** *En el caso en que las partes lleguen a un acuerdo previo al proceso, éste tendrá carácter obligatorio para las mismas*

**ARTÍCULO 37.- CONCILIACION.-** *las partes podrán solucionar las controversias de forma amigable vía conciliación, la cual tiene carácter voluntario, ante el Ministerio de Justicia, en estricta colaboración con el órgano competente.*

**ARTÍCULO 38.-** *El incumplimiento de la Resolución emitida por la Unidad correspondiente del órgano competente, dará lugar a las siguientes sanciones:*

*I. En el caso de arrendamiento:*

*a) Se impondrá una multa equivalente al 50% del monto total del arrendamiento, que será depositada en las oficinas de la Unidad correspondiente del órgano competente.*

*b) En caso de reincidencia, la multa será el equivalente al 100% del total del arrendamiento.*

**ARTICULO 39.- RECIBOS DE ALQUILER.-**

*I. el arrendador tiene la obligación de extender recibos de alquiler, cada vez que se cancele al canon establecido.*

*II. Los recibos de alquiler no tienen que ser emitidos por Impuestos Nacionales, con valor fiscal si es que el canon de alquiler fuese igual o menos a cien 00/100 dólares americanos o su equivalente en moneda nacional*

*III. Los recibos de alquiler tienen que tener valor fiscal y ser emitidos por la entidad competente cuando el alquiler sea igual o mayor a cien 00/100 dólares americanos o su equivalente en moneda nacional.*

Los recibos son un “instrumento, que justifica entre las partes o terceros, el cumplimiento o extinción total o parcial de una obligación, es una prueba de pago que puede utilizarse en cualquier circunstancia”<sup>25</sup>

Los recibos que tienen que tener valor fiscal son los que el monto del canon de alquiler es a partir de cien 00/100 Dólares Americanos, por lo tanto tiene que existir también un beneficio para el Estado. La entidad encargada de otorgar los recibos con valor fiscal será Impuestos Nacionales.

**ARTÍCULO 40.-** *La aplicación de las normas en referente al tema de arrendamiento se efectuara de acuerdo a ley y tiene carácter obligatorio para todas las personas e instituciones comprendidas en su campo de aplicación.*

**ARTÍCULO 41.-** *La ley del inquilinato es obligatoria para toda persona ya sea nacional o extranjera que realicen contratos de arrendamiento dentro del territorio nacional.*

**ARTÍCULO 42.-** *El Ministerio de Obras Públicas, Servicios y Vivienda a través del Vice ministerio de Vivienda, es el órgano competente y tiene la tuición, y esta en la obligación de coordinar las modalidades presentes en la ley del inquilinato.*

**ARTÍCULO 43.-** *El Ministerio de Justicia mediante la unidad Casa de Justicia, será la encargada de resolver los conflictos entre partes (Arrendador y Arrendatario) mediante la conciliación.*

---

<sup>25</sup> Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales; idem; 838.

*Según lo establecido por la ley 1770.*

**ARTÍCULO 44.-** *En caso de no solucionar la controversia suscitada mediante la conciliación, entonces se acudirá al proceso administrativo.*

**ARTICULO 45.-** *En caso de que el Arrendatario no quiera desalojar el inmueble a pesar del ya haberse cumplido el tiempo de gracia, el Ministerio de Obras Públicas, Servicios y Vivienda podrá solicitar ayuda a la fuerza publica, previa resolución de ordene el lanzamiento.*

**ARTÍCULO 46.-** *La Resolución de lanzamiento será emitida siguiendo las reglas del Derecho Administrativo conforme la Ley 2341 de Procedimientos Administrativos, por la entidad correspondiente, y será susceptible del uso del recurso de revocatoria. . En caso de negativa o silencio administrativo se hará uso del recurso Jerárquico*

**ARTÍCULO 47.-** *La Resolución que resuelva el proceso de desalojo, no será susceptible de otro proceso o recurso ulterior.*

## **CAPITULO V**

### **INTERVENCION DE CASA DE JUSTICA – MINISTERIO DE JUSTICIA EN LA LEY DEL INQUILINATO.**

#### **1. ANTECEDENTES CASA DE JUSTICIA.-**

La Casa de Justicia inició sus actividades en marzo de 2003 con el denominativo CIOCC (Centro de Información, Orientación y Capacitación Ciudadana) especializado en la Orientación Jurídica, para el conocimiento y ejercicio de los derechos fundamentales, data su creación del año 2002. Y a partir del 1 de noviembre de 2006, mediante Resolución Ministerial N° 79/06, se califica de una iniciativa que busca viabilizar el acceso a la justicia, otorgando desde el Ministerio de Justicia asistencia jurídica integral. Por otro lado, en cumplimiento al art. 4 de la Ley N° 3351 de 21 de febrero de 2006 y el Decreto Supremo N° 28631 de 8 de marzo de 2006 modifica la denominación de CIOCCC a “CASAS DE JUSTICIA”. La insatisfacción ciudadana producto de la retardación de justicia y el trato excluyente en los servicios de justicia, se convierten en el principal asidero para la implementación del Programa Nacional Casas de Justicia.

#### **2. VISIÓN.-**

Se constituye en una instancia de servicio y apoyo en la difusión de derechos y obligaciones de los ciudadanos bolivianos, en la Orientación Jurídica Gratuita, Conciliación y Patrocinio Legal en casos necesarios.

### **3. MISIÓN.-**

Tiene como misión llegar a los sectores vulnerables de la sociedad boliviana, brindando la orientación y/o asistencia legal gratuita, asistencia psicológica, médica y social, conciliación y patrocinio legal para casos administrativos y judiciales; acompañar y representar las denuncias por violación de derechos fundamentales, demandar la restitución de derechos y exigir sanciones ante los tribunales y autoridades correspondientes; motivar la tolerancia, conciliación y respeto como conductas para la resolución alternativa de conflictos en el marco de los derechos humanos y las garantías constitucionales.

### **4. OBJETIVO GENERAL.-**

La CASA DE JUSTICIA tiene como objetivo principal “viabilizar el acceso a la justicia de los sectores vulnerables de la sociedad boliviana en un marco de respeto y preservación de sus derechos fundamentales”.

### **5. FUNCIONES.-**

La Casa de Justicia tiene las siguientes funciones:

1. Brindar servicios jurídicos integrales.
2. Resolución alternativa de conflictos en el marco de los derechos humanos y las garantías constitucionales de las personas
3. Defensa y restitución de derechos, acompañando, representando y denunciando los casos de vulneración de los derechos ciudadanos y la exigencia de sanciones ante los tribunales y autoridades competentes.
4. Generar propuestas normativas

5. Desconcentrar los servicios del Ministerio de Justicia.

#### **6. BENEFICIARIOS.-**

El programa está dirigido a sectores vulnerables de la sociedad, entendidos como aquellos que tienen dificultades para acceder de manera equitativa a los servicios de justicia. Entre los principales: pobladores de pueblos originarios, mujeres, jóvenes, niños y ancianos

#### **7. APLICACIÓN DE LA LEY.-**

Casa de justicia en la ley del inquilinato será una entidad que resolverá los conflictos entre el arrendador y el arrendatario en primera instancia, ya que debido a que Casa de Justicia es una de las entidades públicas y la única que es dependiente del órgano ejecutivo, es la única que en coordinación con el Ministerio de Obras Públicas, Servicios y de Vivienda solucionarán los conflictos creados por la relación contractual existente entre arrendador y arrendatario.

La aplicación de la ley será en base de Proyecto de Ley del inquilinato y será solo extendida a Casa de Justicia.

#### **8. LA CONCILIACION.-**

La Conciliación es un mecanismo para la resolución de conflictos, en forma amistosa y equitativa, con la ayuda de un tercero neutral y calificado, denominado conciliador. Con ella evitamos llevar a la justicia ordinaria litigios de larga duración y mejorar las relaciones entre las partes, dado que en esta actuación no resultan perdedores, ni triunfadores.

Este procedimiento le garantiza imparcialidad, rapidez, confiabilidad y total reconocimiento y validez del acuerdo logrado.

## **9. CLASES DE CONCILIACION.-**

Existen diversas clasificaciones de la conciliación, pero las que se manejan en nuestra legislación son dos clases: la primera es la que se realiza por la vía judicial y la otra es la que se realiza extrajudicialmente.

### **9.a) CONCILIACION JUDICIAL.-**

La conciliación judicial es la que se realiza al interior de un proceso judicial y puede existir en los procesos establecidos en la ley, por ejemplo puede conciliarse un desalojo, el cobro de una deuda, el pago del canon de alquileres y otros.

Puede ocurrir en dos escenarios, antes de iniciado un proceso y después de iniciado el mismo. La conciliación judicial no sólo puede realizarse ante jueces civiles, sino ante también ante otros jueces como por ejemplo ante jueces penales, comerciales, laborales, entre otros.

### **9.b) CONCILIACION EXTRAJUDICIAL.-**

La conciliación extrajudicial es la que se realiza fuera de un proceso judicial y es de dos tipos: antes de iniciado un proceso y después de iniciado un proceso. Este tipo de conciliación es la que sea realiza en los centros de conciliación para que se encuentre la solución del conflicto sin llegar a vías judiciales.

La conciliación es realizada por conciliadores capacitados y no por autoridades judiciales.

También se clasifica dependiendo de la materia como por ejemplo

#### **9. a. a) CONCILIACION CIVIL.-**

La conciliación civil es cuando se trata de conciliaciones judiciales celebradas ante los jueces civiles, y puede tratar del cobro de los alquileres atrasados, cobro de honorarios profesionales, indemnizaciones, entre otros supuestos, por lo cual en estos casos es posible conciliar, y en las mismas pueden ser judiciales o extrajudiciales, y antes de iniciar un proceso o después de iniciado el mismo.

#### **9. a. b) CONCILIACION LABORAL.-**

La conciliación laboral es cuando se trata de conciliaciones judiciales celebradas ante los jueces laborales y puede tratar sobre cobro de remuneraciones, cobro de vacaciones, cobro de compensación de tiempo de servicios, cobro de aguinaldos, cobro de gratificaciones, entre otros supuestos y la misma puede ser judicial o extrajudicial, antes de iniciar un proceso y después de iniciado un proceso. Sin embargo, en nuestra normativa no se puede conciliar los beneficios sociales por otra institución que no sea el Ministerio de Trabajo ya que esta establecido que ellos tienen las atribuciones de resolver los conflictos entre empleado y empleador al amparo del Decreto Supremo N° 29894. En esta conciliación debe tenerse en cuenta que el juez y el conciliador debe respetar la irrenunciabilidad de los derechos laborales.

#### **9. a. c) CONCILIACION CONTENCIOSO ADMINISTRATIVA.-**

La conciliación contencioso administrativa puede ocurrir en los Juzgados contenciosos administrativos, y puede tratar sobre todos los supuestos por ejemplo en procesos de cobro de remuneraciones en el sector público,

cobro de vacaciones en el sector público, cobro de aguinaldo en el sector público, cobro de compensación por tiempo de servicios en el sector público, cobro de pensión, devengados, procesos contenciosos administrativos en general, entre otros, puede ser judicial y extrajudicial, antes de iniciado un proceso y posteriormente al inicio del mismo y en todo caso se requiere que exista resolución autoritativa del representante legal facultado para tales fines.

#### **9. a. d) CONCILIACION COMERCIAL-**

En la conciliación comercial es necesario tener en cuenta que tiene un campo de aplicación bastante amplia pero no puede conciliarse sobre los requisitos de las sociedades o de los títulos valores.

#### **9. a. e) CONCILIACION DE FAMILIA-**

En la conciliación de familia se puede conciliar por ejemplo en el tema de asistencia familiar o en el régimen de visitas, pero no se puede conciliar temas de violencia intrafamiliar. Los Juzgados de Familia a la fecha antes de iniciar los procesos ordinarios de divorcio suelen llamar a las partes a objeto de viabilizar procesos sin violencia y sin agresiones.

#### **9. a. f) CONCILIACION PENAL-**

En la conciliación penal es necesario tener en cuenta que no se puede conciliar sobre la pena, pero si sobre la reparación civil y debemos tener en cuenta el principio de oportunidad que se establece en nuestro ordenamiento jurídico vigente.

## **10. PREMISAS QUE SUSTENTAN LA CONCILIACIÓN.-**

La conciliación es la consecuencia de un conjunto de premisas que sustentan su contenido esencial.

1.- El conflicto como aspecto natural de la vida se percibe como un reto y una posibilidad de cambio positivo.

2.- En la práctica el conflicto no es propiamente un fenómeno nocivo o intolerante como comúnmente se piensa, sino más bien es una posibilidad de creación, cambio positivo, unión grupal y desarrollo<sup>26</sup>

3.- Las mejores soluciones son pragmáticas imaginativas, equitativas, duraderas y satisfactorias para las partes.

4.- La resolución de conflictos no se aboca a la liquidación del conflicto, sino a una resolución o transformación caracterizada por una solución cualitativamente aceptable para las partes <sup>27</sup>

5.- La comunicación adecuada favorece la eficiente resolución de conflictos.

6.- En una solución de conflicto la comunicación es defectuosa en su cantidad o forma. Al respecto se señala si la calidad de la información intercambiada puede mejorar, podrá alcanzar la cantidad apropiada de comunicación, y de adoptar la forma apropiada a estos datos, será posible abordar las causas de la disputa los participantes avanzaran hacia la resolución.<sup>28</sup>

7.- La participación del conciliador de las partes en la búsqueda de la soluciones es necesaria.

---

<sup>26</sup> (Pruitt & Rubin, 1996 [en línea] 10 /12/10; 10:30 [www.Gestiopolis.com](http://www.Gestiopolis.com).

<sup>27</sup> Kriesberg, 1996). Idem.

<sup>28</sup> Moore 1995, idem.

8.- Ya hemos dicho como las partes con la asistencia del tercer conciliador debe buscar alternativas de solución. El tercero debe incentivar a que todos conjuntamente busquen soluciones por más que las partes quieran someterse a su consejo <sup>29</sup>

9.- El conciliador goza de las condiciones adecuadas para realizar su gestión.

10.- El conciliador no necesita ser un experto para ser un buen conciliador, esto se logra mediante la práctica intensiva, y al ascendente que tenga dentro de su comunidad.

11.- La cooperación o confianza se puede crear con la adecuada participación del tercero.

12.- Consecuentemente el rol del conciliador es desplegar un conjunto de estrategias que estimulen la confianza.

## **11. PRINCIPIOS DE LA CONCILIACIÓN.-**

Contenidos en la ley de arbitraje y conciliación N° 1770 y estos son:

1. Principio de Libertad.- que consiste en el reconocimiento de facultades potestativas a las partes para adoptar medios alternativos al proceso judicial para la resolución de controversias.
2. Principio de flexibilidad.- que consiste en el establecimiento de actuaciones informales, adaptables y simples.
3. Principio de privacidad.- que consiste en el mantenimiento obligatorio de la necesaria reserva y confidencialidad.
4. Principio de celeridad.- que consiste en la continuidad de los procedimientos para la solución de las controversias.

---

<sup>29</sup> Lederach, idem.

5. Principio de igualdad.- que consiste en dar a cada parte las mismas oportunidades en hacer valer sus derechos.
6. Principio de idoneidad.- que consiste en la capacidad de desempeñarse como arbitro o conciliador.
7. Principio de audiencia.- que consiste en la oralidad de los procedimientos administrativos.
8. Principio de contradicción.- que consiste en la oportunidad de confrontación de las partes-

Estos son los principios que la ley establece en su segundo pero hay varios otros principios que aunque no estén mencionados en la norma es importante que el conciliador los tome en cuenta como por ejemplo:

El principio de **Neutralidad**: se refiere a la no existencia de vínculo alguno entre el conciliador y uno de las partes que solicita sus servicios.

El principio de **Imparcialidad**: a diferencia de la neutralidad la imparcialidad es un estado mental que exige que el conciliador durante el desarrollo de su gestión se mantenga al margen de prejuicios o favoritismo hacia las partes en conflictos a través de acciones o palabras.

El principio de la **Buena Fe y Veracidad**: se entiende como la obligación que tienen las partes representantes, asesores y todos que participen en una audiencia de conciliación a actuar de tal forma que este mecanismo no se utilice como un instrumento de beneficio personal. La veracidad tiene que ver con la necesidad de contar con información fidedigna

durante la audiencia conciliatoria y por lo tanto es una de las dimensiones del principio de buena fe.

El principio de **Voluntariedad**: significa que las partes son las únicas que tienen la potestad de tomar una decisión final a favor de alguna alternativa de solución

## **12. CARACTERÍSTICAS DE LA CONCILIACIÓN.-**

La conciliación como toda institución posee ciertas características que definen su lógica operacional. Entre las características principales tenemos:

1.- **Vinculación Consensual**: es aquella por la cual las partes adoptan libremente un comportamiento (*acuerdo*), determinado. El acuerdo es vinculante y obligatorio, solo si las partes lo han aceptado libremente.

2.- **Voluntariedad**: las partes voluntariamente deciden participar en proceso de conciliación buscando diversas alternativas en la solución de su conflicto.

3.- **Conocimiento del Fenómeno Conflictivo de Parte del Tercero**: dentro de la conciliación el conciliador es una persona especializada en técnicas de conciliación y resolución de conflicto.

4.- **Informalidad**: no requiere de mayor formalidad para el logro de un acuerdo. La conciliación quiere justamente evitar que el procedimiento sea rígido y lento.

5.- **Naturaleza del Procedimiento:** el procedimiento conciliatorio es muy libre en cuanto a la presentación de pruebas, argumentos e interés. No hay fases ni momento definido que impidan usar cualquier tipo de información. En algunos casos las pruebas no son necesarias.

6.- **Resultado:** el conciliador o tercero debe buscar un acuerdo mutuamente satisfactorio a las partes proponiendo formulas de solución.

7.- **Privado:** se encuentra estrechamente vinculado con la confidencialidad de modo tal que sean las partes directamente implicadas las que tomen parte en la audiencia. Entendiéndose con ello que los partícipes de la audiencia están obligados a mantener absolutamente reserva en esa sesión.

8.- **Control del Proceso:** es de competencia del conciliador motivar la comunicación entre las partes siendo estas, las únicas que tienen la facultad de solucionar el conflicto a través de un acuerdo; con lo que queremos decir que tanto partes, como el conciliador intervienen en el control de la conciliación

### 13. DIFERENCIAS ENTRE LA LÓGICA DEL PROCESO JUDICIAL Y LA CONCILIACIÓN.-

Diferencias	Proceso Judicial	La Conciliación
Nivel de solución	Pretensiones, posiciones (contenidas en la demanda, contestación y	Problemas (contenidos dentro o fuera de la solicitud).

	reconversión).	
Criterio de solución	La ley aplicable	Criterios flexibles
Atmósfera	Adversaria	Cooperativa
Orientación hacia el conflicto	Hacia la discusión del pasado.	Hacia la búsqueda de soluciones de futuro
Control del proceso	Vertical	horizontal

30

Por lo tanto mediante esta tabla se puede ver que la conciliación será efectiva cuando ambas partes son participes y cuando ambas quieren llegar a las soluciones del conflicto.

#### **14. PROCEDIMIENTO DE LA CONCILIACION EN CASA DE JUSTICIA.-**

La casa de Justicia como entidad dependiente del Ministerio de Justicia, cuenta con centro de conciliación el cual esta amparado en la ley 1770 desde sus art 85 hasta el 93.

Donde se establece el procedimiento para que se lleve la audiencia de conciliación

Y dice el art. 91.- normas procesal.-

- I. Las partes podrán solicitar la conciliación en forma conjunta o separada ante el conciliador o centro de conciliación institucional a su elección. El conciliador nombrado citara a las partes en forma inmediata para la primera audiencia de conciliación.

---

<sup>30</sup> Tabla extraida de un trabajo de investigación en línea a cargo **Dr. Luis Alfredo Alarcón Flores** [alarconflores7@aroba.hotmail.com](mailto:alarconflores7@aroba.hotmail.com)

- II. En la audiencia de conciliación, previa recapitulación de los hechos y fijación de los puntos de controversia desarrollara una metodología de acercamiento de las partes, para la adopción por ellas de una solución mutuamente satisfactoria.
- III. El conciliador realizara cuantas audiencias sea necesarias para facilitar la comunicación de las partes. En caso necesario y bajo absoluto respeto de su deber de imparcialidad y confidencialidad, podrá efectuar entrevistas privadas y separadas con cada una de las partes, previo conocimiento de la otra.

Esto es lo que la norma indica que tiene que ser el procedimiento que se seguirá en casa de Justicia es:

Primero la persona interesada que tiene el nombre de “usuario” se apersona a plataforma de atención en la cual con su cédula de identidad recaba un formulario de orientación jurídica que es completamente gratuito, el cual contiene los datos de la persona, para luego pasar a orientación jurídica donde un orientador jurídico le explicara y le aclara todas las dudas que tenga.

En el caso de arrendamiento ya sea arrendador o arrendatario se le explica de las ventajas que tiene el procedimiento conciliatorio sobre el procedimiento judicial. Por lo tanto si el caso amerita y el voluntad de la parte, se lo deriva al centro de conciliación en el cual se llena un formulario interno con la relación de los hechos y la solicitud de la parte. Para proceder a darle la invitación para la contra parte, es muy importante recalcar que es una invitación ya que no se tiene el poder

coercitivo para obligar a la persona a asistir a la audiencia de conciliación.

Si es que las partes asisten a la audiencia de conciliación, entran a una sala con el conciliador para que se intente llegar a un acuerdo, en el caso de que llegaran al referido acuerdo se firma un “acta de acuerdo” total conciliatorio, la cual tiene validez de cosa juzgada por lo tanto el cumplimiento es obligatorio, pero si es que alguna de las partes incumpliera con alguna de las cláusulas establecida dentro del acuerdo se pide la ejecución forzosa del acta.

En el supuesto de que las partes no pudieran llegar a un acuerdo entonces se les otorga el acta de imposibilidad de conciliar por no entendimiento.

Con la nueva ley de inquilinato con esta acta podrán apersonarse ante el órgano competente Ministerio de Obras Públicas, Servicios y Vivienda para proceder por la vía administrativa.

De igual manera se procederá en el caso de inasistencia en la cual se otorgara un acta de imposibilidad de conciliar por inasistencia.

## **15. AUDIENCIA DE CONCILACION.-**

Dentro de la audiencia de conciliación existen varios pasos a seguir para que se llegue al objetivo que es el acuerdo conciliatorio.

*Introducción* (El monologo inicial) El protagonista de esta fase es el conciliador. Esta fase no debe tomar demasiado tiempo y requiere preparación por parte del conciliador; no esta permitido improvisar.- *La importancia de esta fase:* que las partes entiendan que es la conciliación, sus beneficios y sus fines; que las partes sepan cuales son las "reglas del juego", de esta audiencia. Es por ejemplo que en este momento se les explica a las partes que no se pueden interrumpir que cada una tendrá un turno para hablar y que el conciliador escuchara todo con atención. Dentro de esta fase hay varias acciones que se pueden tomar como por ejemplo

1. Presentación, bienvenida y felicitación a las partes por asistir a la audiencia. "*romper el hielo*", para establecer un ambiente de confianza.
2. Explicación sobre la conciliación y la confidencialidad y la voluntariedad.
3. Invocación a las partes a llegar a un acuerdo.
4. Beneficios de la conciliación y consecuencia del acuerdo:- Solución rápida.- La solución la dan ustedes.- Ustedes pueden salir de este despacho con una solución "*a su medida*".- Pueden lograr una solución satisfactoria.- El acta de conciliación tiene la calidad de una sentencia judicial.
5. Reglas de comportamiento: - Discusión respetuosa.- No interrumpirse (*el conciliador podrá hacerlo solo si lo considera necesario*).-
6. Preguntas que pueden hacerse durante o al final de la introducción, con el fin de involucrar a las partes antes de iniciar la discusión:- ¿Tienen alguna pregunta? - Esta todo claro.

Es importante que el conciliador se muestre diligente ya que si el se muestra ansioso por terminar la audiencias las partes sentirán que el caso no es importante por lo tanto la voluntad de solucionar el conflicto disminuirá.

Una vez establecidas las reglas se le otorgara la palabra a una de las partes, y es mejor empezar por el denunciante o la parte que se supone es la afectada, esta fase se conoce como *Discusión de los Hechos* (Escuchar a las Partes), los protagonistas de esta fase son las partes, ellas dirán sus puntos de vista acerca de los problemas que los separan.- *La importancia de esta fase:* escuchar a las partes y crear empatía; mantener la conducción del proceso con seguridad; obtener credibilidad de las partes.

Las acciones a tomar son:

- a) Parafrasear para entender situaciones confusas, reducir emociones negativas y dar confianza a las partes.
- b) Hacer preguntas para precisar la información u obtener mayor información.
- c) Evitar que las partes se interrumpen ni se falten verbalmente.
- d) Interrumpir a las partes si hablan demasiado.

Y luego esta la fase de Identificación de Problemas En esta etapa el conciliador juega un papel de suma importancia puesto que debe tratar de entender que o quien a generado el conflicto entre las partes. Los objetivos de esta etapa radican en:- En captar cuales son los problemas que separan a las partes.- En un cuaderno de notas elaborar su agenda.

Que acciones debe tomar:

1.- Recapitular lo dicho por las partes identificándose los problemas que los separan, para amenguar las emociones que no permiten la fluidez en el diálogo

.2.- Consignar en su agenda una lista de los problemas que afloran durante la audiencia de conciliación.

3.- Redefinir los problemas procurando que los problemas se perciban neutralmente para evitar culpar a una parte tratando de buscar soluciones

.4.- Manejar cada problema tratando de ubicar los intereses o necesidades que están inmersos dentro de ese problema

.5.- Resaltar los intereses comunes y complementarlos con intereses que unen a las partes.

6.- Informarse por las partes si su listado de problemas es exacto.

Una vez que ambas partes han expresado sus puntos de vista viene una de las fases importantes la de *Generación de opciones*: en esta fase el conciliador solicitara a las partes, para que una por una, piensen y efectúen el mayor número de propuestas posibles, generando creativa y originalmente opciones vinculantes de solución.

Las acciones a tomar son.

1. Las opciones serán registradas por el conciliador,

2. El conciliador no permitirá interrupción alguna durante la "lluvia de ideas".
3. Se debe recomendar a las partes que generen como mínimo tres opciones cada una debido a que una sola llevaría a ratificar la posición inicial, dos a polarizar el planteamiento entre la ratificación de la posición y lo diametralmente opuesto, siendo tres un buen comienzo para seguir produciendo opciones.

Después bien la fase de *análisis y evaluación de opciones* la cual consiste en analizar y evaluar las opciones vinculantes de solución, propuestas tanto por las partes como por el conciliador, recurriendo para ello a criterios de legitimidad, entendidos como criterios objetivos extremos de racionalidad o índices referenciales sobre la base de los cuales se determina la justicia y validez de las formulas conciliatorias en función del beneficio de ambas partes.

1. Las acciones a tomar son.
2. Se debe verificar la elección de una de las opciones vinculantes de solución propuestas al haber unificado las partes sus criterios de legitimidad.
3. el conciliador dejara constancia verbal de la escogida.

Por ultimo que es en si la mas importante de la conciliaciones la *suscripción del acta o el acuerdo*. Una vez suscrita por el conciliador el acta de conciliación que contiene el acuerdo, el texto final será suscrito por las partes.

## **16. INTERVENCIÓN DE CASA DE JUSTICIA EN LA LEY DEL INQUILINATO.-**

Casa de Justicia dentro de la nueva norma esta encargada de las conciliaciones en todo lo referente al arrendamiento.

Siendo que en primera instancia las partes que tengan algún conflicto acudirán a este centro de conciliación para que sus conflictos no lleguen ni a la vía administrativa y menos a la vía judicial.

En el caso de que no se pudiera conciliar entonces Casa de Justicia tendrá la obligación de poner en conocimiento del órgano administrativo competente el conflicto suscitados entre las partes, conforme se refiere líneas arriba.

Casa de Justicia esta en funcionamiento desde el año 2003 por lo tanto ya tiene un procedimiento establecido cuando se apersonan ante las oficinas ya sea el arrendatario o el arrendador con cualquier conflicto que la relación jurídica contraída (contrato de alquiler) ocasione y es:

## **CAPITULO VI**

### **DERECHO COMPARADO**

#### **LEY DE ARRENDAMIENTO DE LA REPUBLICA DE HONDURAS.**

Centro Electrónico de Documentación e Información Judicial

Poder Judicial de Honduras

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

República de Honduras, C. A

DECRETO No.50

EL CONGRESO NACIONAL

D E C R E T A:

La siguiente

LEY DE INQUILINATO

#### **CAPITULO I**

#### **DISPOSICIONES GENERALES**

Artículo 1.- El Estado reconoce la función social de la propiedad privada; y, en tal virtud, se declara de interés público el arrendamiento de viviendas y de locales urbanos y sub-urbanos que regula la presente Ley.

Artículo 2.- Los derechos otorgados a los inquilinos por esta Ley son irrenunciables; en consecuencia, serán nulas las disposiciones contractuales o de cualquier otra índole que los supriman, contraríen, restrinjan o disminuyan.

Sin embargo, son renunciables los derechos que correspondan al arrendador con respecto al inquilino o arrendatario, sea que se trate del propietario del Inmueble o del Sub-Arrendador.

Artículo 3.- En los casos no previstos por esta Ley, las controversias se resolverán aplicando las disposiciones del Código Civil, la costumbre y equidad, el Código de Procedimientos Civiles y los principios generales del derecho.

Artículo 4.- Para todos los efectos de esta Ley se consideran por:

a) Arrendador: Es no solamente el propietario sino también todo aquél que tenga la facultad de conceder, a título oneroso, el goce de bienes inmuebles urbanos y sub-urbanos o parte de éstos.

b) Inquilino o arrendatario: La persona natural o jurídica que ocupa en Arrendamiento o sub-arrendamiento bienes inmuebles urbanos y sub-urbanos, o parte de éstos

c) Viviendas: Los inmuebles urbanos y sub-urbanos o parte de los mismos, dados en alquiler, para destinarlos a habitación del inquilino y del grupo familiar que con él convive.

d) Locales: Los inmuebles urbanos y sub-urbanos o parte de los mismos, destinados a fines privados, industriales, profesionales o comerciales, y en general negocios y cualquier otra naturaleza, sean o no de índole lucrativa, siempre que no tengan el carácter de viviendas.

e) Mesones o cuarterías: La serie de tres o más piezas habitadas por familias distintas, que tendrán los servicios sanitarios en común.

f) Alquiler, precio o renta: La suma que haya de pagarse por el inquilino a cambio del uso a que se destinan los bienes arrendados.

Artículo 5.- Cuando un mismo inmueble se destine para vivienda y local se regirá por las disposiciones relativas a la vivienda.

Artículo 6.- No estarán sometidas a las disposiciones de esta Ley las relaciones entre empresarios de hoteles, hospedajes o similares, y los usuarios de dichos servicios, que se normarán por un régimen especial.

Artículo 7.- Esta Ley no se aplicará a viviendas o locales amueblados, reputándose como tales los que comprendan en el arrendamiento o el sub-arrendamiento mobiliario con valor mayor de mil quinientos lempiras, sin incluirse en dicha cantidad los equipos y artefactos destinados al servicio permanente del inmueble. El valor real del mobiliario será fijado, en su caso, por el Juez competente, a solicitud del arrendado o del inquilino, aplicando para tal efecto, por analogía, lo que esta Ley dispone en cuanto al avalúo de viviendas y locales.

## **CAPITULO II**

### **DEL ALQUILER, PRECIO O RENTA**

Artículo 8.- Se prohíbe aumentar la renta de las viviendas o locales, debiendo mantenerse como máximo el alquiler que hubiere estado pagando el arrendatario antes de la vigencia de esta Ley de conformidad con lo dispuesto en el Decreto No 11 de 29 de abril de 1965; emitido por la Asamblea Nacional Constituyente.

El arrendador no podrá exigir al inquilino la desocupación del inmueble por causales no autorizados, ni coaccionarlo de cualquier otra manera ilegal para que desocupe el bien arrendado. Quienes contravengan estas disposiciones incurrirán en las sanciones establecidas en la presente Ley.

Artículo 9.- Los alquileres vigentes al entrar a regir esta Ley, solamente podrán aumentarse cuando el propietario del bien raíz hubiere efectuado nuevas construcciones, ampliaciones o mejoras de importancia. En tales casos, y para los efectos del cómputo de la renta a que se refiere el artículo 21 de esta Ley, el valor real que el inmueble tenía anteriormente se elevará en una suma igual a la efectivamente invertida en dichas obras. El derecho de aumento a que se refiere este artículo se sujetará al trámite que por esta Ley se concede para obtener la rebaja de alquiler.

Artículo 10.- Los inmuebles que se destinen al arrendamiento o que se construyan para tal fin, durante la vigencia de esta Ley, deberán sujetarse para la fijación de la renta a lo dispuesto en el artículo 21.

Artículo 11.- Será de libre contratación el alquiler de las viviendas o locales cuando el valor real y total de inmueble en que estén comprendidas exceda de CUARENTA MIL LEMPIRAS, exceptuándose de esta disposición los mesones o cuarterías

Artículo 12.- Todo inquilino que no estuviere conforme con el importe de la renta que le correspondiere pagar de acuerdo con los artículos 8 y 9 de la presente Ley y que no hubiere podido llegar a un arreglo con el arrendador, tendrá derecho a promover las diligencias correspondientes a fin de que dicha renta sea rebajada y de que se aplique a la vivienda o local que aquél ocupare, la renta máxima que el tribunal competente fijará, de conformidad con el siguiente artículo.

Artículo 13.- El inquilino interesado en obtener rebaja de alquiler que estuviere pagando, la solicitará por escrito al Juzgado de Inquilinato en la capital y en San Pedro Sula, o a los tribunales competentes en los Departamentos de la República. La rebaja podrá obtenerse conciliatoriamente ante el Juez o por resolución judicial mediante la aplicación, al avalúo o reevalúo de los bienes arrendados, de las cuotas que se fijan en el artículo 21.

Artículo 14.- El avalúo o reevalúo, en su caso, se efectuará por perito o peritos designados por el Juez competente; debiendo recaer su nombramiento en personas calificadas propuestas por una dependencia estatal o municipal y cuyos servicios serán prestados gratuitamente.

Artículo 15.- El perito o peritos, dentro del término máximo de cinco días desde la fecha en que se les hubiere notificado el nombramiento,

procederán, previa inspección ocular del inmueble de que se trate, a practicar el avalúo o reevalúo correspondiente y los comunicarán al Juez en comparecencia verbal o por escrito y, en todo caso, bajo juramento legal.

Artículo 16.- Si el avalúo o reevalúo fijado en el peritaje fuese diferente que el consignado en el catastro distrital o municipal para la totalidad del inmueble, el Juez que conoce de la solicitud de rebaja de alquileres lo comunicará a la Oficina de Catastro correspondiente dentro del tercer día, fin de que sin demora se efectúe el cambio en el valor declarado del inmueble. Las sumas declaradas en el catastro distrital o municipal, no influirán en la fijación de los valores a que se refiere esta Ley.

Artículo 17.- Todo avalúo o reevalúo se limitará al inmueble arrendado cuya rebaja de alquiler se hubiere solicitado.

Artículo 18.- Cuando en virtud del avalúo o reevalúo del inmueble procede la rebaja de la renta, el Tribunal la determinará de conformidad a lo estipulado en el artículo 21 de esta Ley.

Artículo 19. No podrá concederse rebaja de alquiler sobre un mismo inmueble sino después de un año de haberse resuelto negativamente la solicitud de rebaja anterior, y de dos años si la resolución hubiere sido afirmativa.

Artículo 20.- Las rebajas resueltas definitivamente por el Tribunal, principiarán a regir, el día en que debe pagarse el próximo vencimiento de alquiler.

Artículo 21.- La renta mensual que deberá fijar el Tribunal respectivo, en los casos que señala esta Ley, será igual a un dos y medio por millar (2.5%) del valor del terreno en que está ubicado el inmueble, más la

cantidad que resulte de aplicar el valor de la construcción una tarifa, conforme a la clase de material utilizado, y de la manera siguiente:

De doce y ocho décimos por millar (12.8%) si fuese de madera; de once y siete décimos por millar (11.7%) si es de bahareque; de nueve y seis décimos por millar (9.6%) si fuese de adobe; y de nueve por millar (9.0%) si fuese de mampostería o concreto.

La tabla del párrafo anterior, se aplicará solamente a los bienes inmuebles que tengan instalaciones permanentes de agua potable y servicios sanitarios adecuados para uso del inquilino; si no está dotado el inmueble de tales servicios, el Tribunal respectivo, al fijar la renta, aplicará solamente el setenta y cinco por ciento (75%) del cómputo total de la tabla antes mencionada. En las construcciones de materiales combinados o en aquéllas en que se usen. materiales diferentes de los especificados, el perito valuador establecerá las tarifas proporcionalmente a las aquí señaladas. En el caso de locales destinados a fines comerciales o industriales, la tarifa será de nueve por millar (9.0%).

Artículo 21. La renta mensual que por vivienda deberá pagar todo inquilino o arrendatario será igual al equivalente a un cuarto del uno por ciento (0.25%) del valor del terreno en que esté ubicada la construcción, más el uno por ciento (1%) del valor de la construcción misma. Los porcentajes especificados se aplicarán solamente a los bienes inmuebles que a juicio del Departamento Administrativo de Inquilinato (DAI) tenga instalaciones permanentes de agua potable, servicios sanitarios y energía eléctrica adecuados; si no está dotado el inmueble de tales servicios o éstos no son adecuados la renta a pagar será solamente del 50% de la computada conforme a este párrafo.

En el caso de locales la renta será de nueve décimos por ciento (0.9%) del valor total del inmueble.

Las partes podrán pactar una renta menor que la resultante de los cálculos hechos conforme a este artículo, pero en ningún caso les será permitida la contratación de una renta en exceso de tales cálculos.

Artículo 22. La renta continuará pagándose, en todo caso, por mensualidades vencidas, y cada pago periódico de renta producirá automáticamente una prórroga del contrato por el mismo lapso que medie entre dos vencimientos sucesivos de alquileres. Toda estipulación en contrario será nula.

### **CAPITULO III**

#### **DE LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO**

##### **SECCION PRIMERA**

##### **DE LOS ARRENDAMIENTOS DE VIVIENDAS LOCALES**

Artículo 23.- Todo contrato de arrendamiento o subarrendamiento que se celebre desde la vigencia de esta Ley, deberá constar por escrito y expresar el nombre y generales del arrendador y del arrendatario, los datos necesarios para la identificación del inmueble arrendado, la renta, la forma de su pago y todas las modalidades del convenio.

Artículo 24.- La falta de contrato escrito de arrendamiento o de subarrendamiento, celebrado con posterioridad a la vigencia de esta Ley, será imputable al arrendador o sub-arrendador, quien incurrirá por esa omisión en una multa equivalente a un mes de renta.

Artículo 25.- Los contratos de arrendamiento o sub-arrendamiento que no se formalicen en escritura pública, deberán redactarse por triplicado, destinándose el original para el arrendador, una copia para el inquilino y otra para el Juzgado competente.

Artículo 26.- (\*). El arrendador queda estrictamente obligado a extender y entregaren el acto del pago al inquilino un recibo firmado por cada mensualidad de alquiler que perciba.

La violación de este artículo hará incurrir al arrendador en una multa equivalente a un mes de renta.

Los recibos a que se refiere este artículo podrán extenderse en papel común, cualquiera que fuese su valor, pero deberán llevar adheridos timbres por un medio del uno por ciento de su valor, cuando éste exceda de treinta lempiras.

Artículo 27.- En el caso de que el arrendador se niegue a recibir la renta, ésta se depositará en el Tribunal respectivo, siempre que el inquilino adjuntare a la solicitud de consignación, el último recibo que acredite el pago del alquiler correspondiente al mes anterior, o en caso contrario, siempre que la consignación se haga con base en las diligencias en que constare la consignación precedente. Toda consignación posterior a la primera se tramitará y resolverá en el mismo expediente acumulándose las diligencias, a menos que éstas se encontraren en diferentes instancias. Bastará el depósito para que pase como causal la mora en el pago, siempre que el inquilino no estuviere insolvente por más de dos mensualidades vencidas de alquiler. (\*)

Artículo 28.- Cualquier acto del arrendador, de las personas que de él dependen, de sus administradores o encargados, que irrogare perjuicio para el inquilino, tales como la suspensión de los servicios de agua y luz; o restricciones contrarias a la seguridad, bienestar, comodidad y salud del inquilino y de las personas que con él conviven, hará incurrir al arrendador en las sanciones que establece esta Ley. (\*)

Artículo 29.- No tendrán validez alguna los pagarés, letras de cambio, o cualquier otro documento similar, firmado o aceptado por el inquilino o miembros de su familia que conviven con él, en favor del arrendador o persona designada por éste, si se acreditare que tal documento constituye un medio para burlar la renta legalmente fijada.

Artículo 30.- El contrato de sub-arrendamiento se rige por las mismas disposiciones que esta Ley establece para el contrato de arrendamiento.

Quien diere en sub-arrendamiento partes de un inmueble no podrán percibir, en total, por aquel concepto, más del veinte por ciento (20%) del alquiler que deba pagar al arrendador, incluyéndose el alquiler correspondiente a la vivienda o local que el subarrendante ocupare. La acción para valuar estos, corresponderá tanto al arrendador como a los inquilinos.

Artículo 31.- Los sub-arrendatarios no tendrán más derechos que los directamente contraídos con el sub-arrendador. Por consiguiente, deberán desocupar el inmueble arrendado a más tardar el día en que lo haga éste, a menos de que celebren arreglo especial y escrito con el arrendador.

Artículo 32.- El arrendador de un inmueble o parte de éste, no podrá negarse a darlo en arrendamiento a familia con niño; ni discriminar acerca de raza, credo político, condición social o nacionalidad de los posibles inquilinos; siempre que éstos acrediten previamente su solvencia total por concepto del contrato convenido con el arrendador de la vivienda o local que hubieren ocupado inmediatamente antes de solicitar el nuevo arrendamiento.

Artículo 33.- Cualquier actos o medidas coactivas que el arrendador ejecute para obligar al inquilino a la desocupación y que no hubieren sido acordados por el Tribunal competente se declararán ilegales y serán

sancionados conforme el Código Penal. En consecuencia, se prohíbe a los arrendadores suspender temporal o definitivamente los servicios de agua potable o de luz eléctrica, dejar al descubierto los techos de las viviendas y locales, remover sus pisos, obstruir sus desagües, impedir el uso normal y corrientes de la cocina y de los servicios sanitarios, y quitar puertas, ventanas o rejas sin justa causa y ausencia previa de los inquilinos, a menos que el arrendador hubiere obtenido autorización previa de conformidad con la Ley.

Artículo 34.- Para dar en arrendamiento viviendas o locales, el arrendador deberá obtener autorización escrita de la Dirección General de Salud Pública, en la capital y de las correspondientes Autoridades Sanitarias en los departamentos, en la que conste que el bien reúne las condiciones sanitarias mínimas exigibles por esta Ley y los reglamentos respectivos. Esta autorización deberá extenderse en un término no mayor de diez (10) días contados de la fecha de recepción de la solicitud.

Artículo 35.- No podrá concederse autorización sanitaria por el arrendamiento de viviendas y locales que carecieren de piso artificial en toda la extensión del área cubierta.

Artículo 36.- Cuando se arrienden viviendas o locales que den a la calle y que no tengan acceso a los servicios interiores, el arrendador estará obligado a proveerlos de sus propias instalaciones sanitarias.

Artículo 37.- A petición de parte, el Tribunal competente fijará al obligado un plazo de sesenta (60) días para que proceda a la construcción de pisos o a la instalación de los siguientes servicios mencionados en los artículos anteriores.

En caso de imposibilidad o negación del obligado, el inquilino podrá hacer por su cuenta cualquiera de los trabajos a que se refiere este artículo,

cuyo costo, debidamente comprobado, descontará de los alquileres en forma que fije el Juez respectivo.

Artículo 38.- Todo inquilino gozará del derecho de poner fin al contrato de arrendamiento y sub-arrendamiento de la vivienda o local que ocupare, siempre que diere aviso escrito o lo notificare al arrendador por las vías legales, por lo menos con sesenta (60) días de anticipación si se tratare de locales. Tal aviso no podrá darse legalmente por inquilinos que no estuvieren solventes por el pago de alquileres. En todo caso, el inquilino queda obligado a permitir a cualesquiera interesados, autorizados en nota escrita por el arrendador, visitar el bien arrendado para inspeccionarlo, dentro del término comprendido entre la fecha de la notificación y el día en que aquél lo proyectare desocupar. El inquilino que no diere esta facilidad será sancionado conforme a esta Ley.

## **SECCION SEGUNDA**

### **DEL ARRENDAMIENTO DE LOS MESONES**

Artículo 39.- El arriendo de casas destinadas a alquileres por piezas, separadas con servicios comunes, conocidos con el nombre de mesones o cuarterías, quedará sujeto, en lo pertinente, a las disposiciones especiales de esta Sección.

Artículo 40.- Pueden intervenir en el arriendo de mesones y quedan sujetos a estas disposiciones el arrendador, el mesonero y el subarrendatario.

Artículo 41.- Cuando una persona da en arrendamiento un mesón se presume de derecho que conceda la autorización para sub-arrendar, y las causales de orden personal que puedan dar por terminado el contrato principal de arrendamiento entre arrendador y arrendatario, no afectarán las condiciones de los subarrendatarios.

Artículo 42. El mesonero es la persona que tiene a su cargo la vigilancia y cuidado del mesón. Cuando esta persona ocupe una de las piezas sin pagar en efectivo el alquiler, no se entenderá que tiene la calidad de inquilino, salvo que así se exprese en su contrato de trabajo y el arrendador del mesón declare que la habitación es cedida como parte de remuneración.

Artículo 43.- El contrato celebrado por un inquilino de una pieza de mesón, se entenderá que continúa con el grupo familiar que con él convive en dicha pieza en los casos de muerte, incapacidad o ausencia prolongada de aquél. Para gozar de este beneficio el inquilino señalará en el contrato o designará por escrito al Juez respectivo, la persona que representará al mismo en sus relaciones con el arrendador. Si la persona designada hubiere fallecido, o estuviere incapacitado o ausente, los miembros del grupo familiar tendrán facultad para hacer por sí mismos dicha designación, todo sin perjuicio de no interrumpir el cumplimiento regular de las obligaciones del contrato.

Artículo 44.- La renta de las piezas de los mesones no podrá exceder del precio vigente al entrar a regir esta Ley, que hayan resultado del estricto cumplimiento del Decreto No. 11 del 29 de abril de 1965, emitido por la Asamblea Nacional Constituyente.

Para asegurar el cumplimiento de estas disposiciones los propietarios, arrendadores o sub-arrendadores de mesones presentarán al Juzgado correspondiente, una declaración que contendrá los siguientes datos:

- 1) Dirección exacta del mesón, expresando el nombre con que es conocido, si lo tuviere.
- 2) Total de las piezas de que se compone, su número de orden, y último alquiler pagado por cada una de ellas;

- 3) Nómina de los inquilinos actuales a la fecha de la declaración;
- 4) Número de servicios sanitarios y demás instalaciones con que cuenta;
- 5) Nombre del mesonero, si lo hubiere, si paga su pieza en efectivo o la recibe como parte de su remuneración; y,
- 6) Nombre de la persona o personas autorizadas para recibir el valor del alquiler. Si el mesón estuviere arrendado a una sola persona, cumplirá el arrendador con sólo indicar el nombre completo y dirección del arrendatario general y corresponderá a éste la obligación de presentar la declaración a que se refiere este artículo.

Estas declaraciones deberán presentarse a más tardar quince (15) días después de que entre en vigencia la presente Ley. El Juzgado podrá comprobar por los medios que estime conveniente la veracidad de tales declaraciones.

El responsable de presentar la declaración que no lo hiciere en tiempo, será requerido a hacerlo, concediéndole la autoridad señalada de este artículo, tres (3) días de gracia a partir de la fecha de la notificación.

Artículo 45.- Todo contrato de arrendamiento o sub-arrendamiento de una pieza de mesón deberá constar por escrito y contendrá por lo menos:

- 1) Nombre completo, edad, profesión u oficio, domicilio del arrendador y detalles de su Tarjeta de Identidad o documento similar si fuere extranjero;
- 2) Las designaciones del número anterior respecto del inquilino;
- 3) El nombre del mesón, si lo tuviere y el número de la pieza arrendada;
- 4) El precio, alquiler o renta;
- 5) El nombre de la persona o personas autorizadas para recibir la renta;
- 6) La designación por parte del inquilino de la persona que representará al grupo familiar en los casos contemplados en el artículo 43 de esta Ley; y,

7) El lugar y fecha del otorgamiento. El contrato será firmado por los otorgantes y si alguno de ellos no supiere o no pudiere firmar, estampará su huella digital.

Artículo 46.- El contrato se otorgará por triplicado, debiendo quedar el original en poder del arrendador, una copia para el inquilino y otra será remitida por el arrendador al Juzgado competente, dentro de los cinco (5) días siguientes al de su celebración, salvo lo dispuesto en el artículo 25 de esta Ley.

Artículo 47.- Es obligación del arrendador extender el recibo de todo pago de que se le haga, y el inquilino tendrá derecho a exigir que se cumpla con esta disposición. Si el arrendador se negare a extender recibo en la forma prescrita, el inquilino se abstendrá de verificar el pago, debiendo depositar la renta adeudada en el Juzgado correspondiente en cuyo caso dicha autoridad extenderá el recibo y anotará el pago en un libro de depósitos de alquileres, haciendo mención del número del asiento en el reverso del ejemplar del contrato de arrendamiento que posea el inquilino; trámite que se ajustará a lo prescrito en el artículo 27 de esta Ley.

Artículo 48.- En el arriendo de piezas de los mesones, el pago del alquiler será por meses, pero si el inquilino ocupare la pieza solamente parte de los días del mes, pagará la parte proporcional del alquiler correspondiente a la fracción del mes que la haya habitado. Si el arriendo comenzara en un día posterior al primer día del mes, se pagará la renta correspondiente a los días que transcurran hasta el último día de dicho mes y de allí en adelante se aplicará la regla establecida en este artículo. Si el arrendador aceptare el pagos parciales, no por eso se entenderá que el arriendo ha sido contratado en forma distinta a la aquí prescrita.

Artículo 49.- Cuando dentro de un período de doce (12) meses consecutivos, el arrendador o arrendatario general de un mesón incurra por lo menos en tres (3) infracciones por no extender recibos de los pagos totales que le hagan sus inquilinos, el Juzgado, al imponer la multa que corresponda por la última infracción, decretará que todo pago que en lo sucesivo hubieren de hacer los inquilinos, sea hecho ante tal autoridad, a la orden del arrendador, prohibiéndose a este último exigir pago alguno directamente a los inquilinos.

Artículo 50.- Cada mesón deberá estar dotado por lo menos de un servicio y las correspondientes instalaciones sanitarias por cada tres habitaciones.

#### **CAPITULO IV**

##### **DE LA EXPIRACION DEL ARRENDAMIENTO**

Artículo 51. Los arrendamientos y subarrendamientos expiran por convención de las partes, o por sentencia, en los casos siguientes:

- 1) Por mora en el pago de la renta, entendiéndose que incurre en mora el inquilino que no paga la renta o no la deposita donde corresponde, dentro de los ocho días siguientes al de la fecha del vencimiento de dos mensualidades;
- 2) Cuando el inquilino destinare el inmueble arrendado, en todo o en parte, a usos distintos de lo para que fue contratado, o lo dedique a fines contrarios a la moral y a las buenas costumbres;
- 3) Por almacenar en el inmueble arrendado, sin consentimiento escrito del arrendador, sustancias inflamables, explosivos o materiales que puedan dañar el inmueble;
- 4) Por destrucción parcial, que haga inhabitable el inmueble o parte importante del mismo;

- 5) Cuando el inquilino cause a la vivienda o local deterioros provenientes de su negligencia, o de contravención a los términos del contrato respectivo o de los reglamentos sanitarios, distritales o municipales; exceptuándose únicamente el demérito normal debido al uso a que el bien arrendado de destino conforme al contrato;
- 6) Cuando el arrendatario hiciera, sin permiso escrito del arrendador, modificaciones o alteraciones en el inmueble arrendado;
- 7) Cuando vaya a construirse en el inmueble una nueva edificación, siempre que el dueño acompañe los planos aprobados por el Consejo de Distrito o Municipalidad, o el permiso de construcción respectivo cuando aquellos no fuesen requeridos, y que justifique además que cuenta con los recursos necesarios para emprender la obra a más tardar dentro de los dos meses
- 8) Cuando deban efectuarse reparaciones necesarias que no puedan diferirse sin perjuicio del arrendador o peligro del inquilino y siempre que sea indispensable la desocupación total del inmueble para la realización de las obras;
- 9) Cuando el inmueble necesite reparaciones indispensables para mantener su estado de habitabilidad o de seguridad normales, circunstancias que se acreditarán con informes de la Oficina de Ingeniería del Concejo del Distrito Central, en la Capital de la Municipalidad respectiva. Tales informes deben puntualizar si las reparaciones son necesarias a los fines indicados y si para ejecutarlas es necesario que el inquilino desocupe. El arrendatario tendrá derecho a ocupar nuevamente el inmueble cuando se haya promovido una nueva graduación de la renta, de conformidad con las prescripciones de esta Ley, concediéndoles para lo último el término de quince días;

10) Cuando por motivo de utilidad pública o interés general tenga que ser destruido total o parcialmente el inmueble arrendado;

11) Cuando de conformidad con la Ley el inmueble arrendado haya sido declarado insalubre;

12) Cuando el inquilino subarriende total o parcialmente el inmueble arrendado sin autorización escrita del arrendador, salvo lo prescrito en el artículo 41 de esta Ley;

13) Cuando el propietario o usufructuario de una casa la necesite para habitación propia, de su cónyuge o de la persona con quien haga vida marital, ascendientes, descendientes y hermanos o parientes dentro del primer grado de afinidad. La necesidad de habitar un inmueble se presume respecto del propietario o de su cónyuge o pariente, cuando viviendo en casa ajena desearan vivir en casa propia de alguno de ellos; lo mismo que respecto de los que viviendo en casa propia desearan trasladarse a vivir a otra casa propia situada en distinta población.

Los derechos conferidos por este inciso serán exigibles para cualquiera de los fines indicados en el inciso d) del artículo 4 de esta Ley; siempre que no cuente con otro para tal fin o que, cuando fuere propietario de otro local, el que desee ocupar presentare condiciones más adecuadas.

Artículo 52. Si la desocupación procede en inmuebles ocupados por Escuelas oficiales o particulares, sólo podrá hacerse efectiva en el período de vacaciones.

Artículo 53. En los casos a que se refieren los artículos 7 y 13 del artículo 51, el aviso para desocupar el inmueble debe darse, por lo menos, con tres meses de anticipación.

Artículo 54. En los casos en que se demanda la desocupación con fundamento en los numerales 7, 13 y 14 del artículo 51, el arrendador

deberá depositar en el Juzgado correspondiente a la orden del Tribunal y a favor del arrendatario, una cantidad igual al importe de dos mensualidades. El depósito se entregará al arrendatario en concepto de indemnización por daños y perjuicios, si dos meses después de la fecha en que se haya realizado la desocupación no se ha instalado en el inmueble o en parte del mismo, según sea el caso, la persona para quien se solicitó; no se haya derribado el edificio, vivienda o local; o no se haya instalado el negocio a que se refiere el numeral 14, según el caso. Tales extremos se constatarán por el Tribunal correspondiente.

El arrendador podrá recuperar la suma depositada cuando acredite que ha cumplido con las causales invocadas.

Artículo 55. El contrato de arrendamiento no se extinguirá por muerte del arrendatario. En tal caso se entenderá que el contrato continúa con sus herederos, y si no hubiere herederos declarados, con el cónyuge, compañero de vida, ascendientes o descendientes, que con aquél, hayan habitado el inmueble. El arrendamiento continuará en las mismas condiciones vigentes a la fecha del fallecimiento del arrendatario.

Artículo 56. Tampoco se extinguirá el contrato de arrendamiento por la muerte del arrendador, o por traspaso que éste haga del inmueble, a título oneroso o gratuito. Los adquirentes del inmueble, en estos casos, se sustituirán en los derechos y obligaciones del arrendador, debiendo respetar el arrendamiento aunque el contrato no estuviere por escrito y sólo podrá obtener su terminación en los casos que indica el artículo 51 de esta Ley.

Artículo 57. Cuando conforme a las disposiciones de esta Ley se extinga un contrato de arrendamiento, por el mismo hecho, se extinguirá todo contrato de subarrendamiento que tenga por base el contrato principal;

pero si fuere por la causa de mora en el pago de la renta, cualquiera de los subarrendatarios podrá efectuar dicho pago y continuar por esa sola circunstancia como arrendatario principal de todo el inmueble, tratándose de mesones, la extinción del contrato de arrendamiento principal, por cualquier causa que fuere, no tendrá más efecto que el de sustituir al arrendador en los derechos del arrendatario, en relación con los subarrendamientos, conforme se establece en el artículo 41 de esta Ley.

## **CAPITULO V**

### **PROCEDIMIENTO**

#### **SECCION PRIMERA**

##### **JURISDICCION Y COMPETENCIA**

Artículo 58.- Serán competentes para conocer en primera instancia de todos los juicios o diligencias relacionadas con el cumplimiento de esta Ley:

- 1) En el Distrito Central y en la Ciudad de San Pedro Sula, el respectivo Juzgado de Inquilinato; y
- 2) En el resto de la República, los Juzgados de Letras Departamentales y Seccionales de lo Civil, en sus respectivas jurisdicciones y por mientras se crean los Juzgados de Inquilinato correspondientes.

Los Tribunales que señala este artículo serán también competentes para conocer de las demandas que se interpongan sobre pago de cánones de arriendo, cuando la acción se ejercite conjunta o separadamente a la terminación del contrato de arrendamiento.

#### **SECCION SEGUNDA JUICIO DE DESAHUCIO**

Artículo 59.- En los juicios de desahucio a que dan lugar las causales para decretar la terminación del contrato de arrendamiento, interpuesta la demanda correspondiente, se dará traslado al inquilino para que la

conteste dentro del término de tres (3) días, citándolo y emplazándolo para tal efecto de conformidad con lo dispuesto en esta Ley, y conteste o no el demandado, se abrirá el juicio a pruebas, a solicitud de parte o de oficio, por el término de ocho (8) días, comunes para proponerlas y evacuarlas, vencido el cual se citará a las partes para oír sentencia, la que se pronunciará con las formalidades que señala el Código de Procedimientos Civiles y dentro del término de cinco (5) días. La sentencia recaerá tanto sobre lo principal como sobre las excepciones de toda clase que se hubiesen presentado.

Artículo 60.- En esta clase de juicios procede el recurso de apelación solamente contra las sentencias definitivas, el cual se interpondrá ante el mismo Tribunal, dentro del término total de tres (3) días siguientes a la notificación de las mismas. Interpuesto el recurso, el Juzgado emplazará a las partes para que comparezcan ante la Corte de Apelaciones respectiva a hacer uso de sus derechos, dentro del plazo de tres (3) días, más el término de la distancia. El recurso se tramitará conforme a las reglas establecidas para la apelación de providencias y de las sentencias dictadas en los incidentes y en los juicios especiales del Código de Procedimientos Civiles.

Artículo 61.- Ejecutoriada la sentencia que ordene la desocupación de un inmueble arrendado, se procederá al lanzamiento del inquilino, el que no tendrá derecho a indemnización alguna.

Artículo 62.- Para la desocupación se fijará un término de quince (15) días, si se tratase de vivienda y pieza de mesón, y de (30) días si se tratase de local. Pasados los términos señalados para la desocupación sin haberse efectuado ésta, se procederá al lanzamiento del inquilino conforme al artículo anterior. Los términos fijados en esta sección son improrrogables.

Artículo 63.- En caso de lanzamiento de inquilinos, el Juez requerirá el auxilio de la fuerza pública, colocando los bienes del desahuciado en lugar seguro, mientras que esta busca donde llevarlos.

### **SECCION TERCERA**

#### **DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS**

Artículo 64. El procedimiento establecido para todo asunto relacionado con esta Ley será siempre escrito, utilizándose papel común en todas las actuaciones, solicitudes y diligencias.

Artículo 65. El actor deberá acompañar a su demanda tantas copias de la misma, cuantas sean las personas demandadas.

Artículo 66. En cuanto a las notificaciones, citaciones, emplazamientos y requerimientos, se estará a lo que dispone el Título V, capítulo III del Código de Procedimientos Civiles.

Artículo 67. Todas las controversias que se suscitaren entre arrendadores o inquilinos y que no tengan trámites especiales señalados en esta Ley, se ventilarán en forma de incidente y de acuerdo con el Título VI del Código de Procedimientos Civiles.

Artículo 68. En el desahucio de inmuebles por causa de mora, el inquilino tendrá derecho en todo tiempo, antes de procederse al lanzamiento, a que se sobresea en el juicio o se omita el cumplimiento de la sentencia, en su caso, pagando el monto total de lo adeudado más las costas del juicio.

Gozará de este beneficio únicamente el inquilino que por primera vez hubiere sido demandado por mora respecto a un mismo contrato de arrendamiento. Señalada fecha para el lanzamiento, el arrendatario podrá gozar también de los beneficios que establece el párrafo primero para el inquilino y subrogarse en los derechos de éste; sin perjuicio de proceder siempre al lanzamiento de dicho inquilino.

A este efecto, el Juez está obligado a notificar a los subarrendatarios la fecha señalada para el lanzamiento.

Artículo 69. El inquilino que no presentare el último recibo que debió pagar o no acredite su solvencia con el comprobante de la consignación hecha no podrá proponer artículos de previo y especial pronunciamiento, excepciones de género alguno ni recursos de cualquier naturaleza.

Artículo 70. El Juez antes de admitir la demanda de un arrendador de mesón está obligado a cerciorarse de si éste dio cumplimiento en tiempo oportuno a la obligación que se le impone por el artículo 44 de esta Ley, ya que si no llenase este requisito el Juez no dará curso a la demanda. En igual sanción incurrirá el arrendatario que hubiere infringido la obligación que le corresponde conforme el penúltimo párrafo del artículo mencionado.

Artículo 71. El arrendatario está obligado a notificar a sus subarrendatarios de la demanda que le haya sido interpuesta, so pena de responderles por los daños y perjuicios que sufrieren a causa de su ignorancia de la acción entablada. El arrendatario en su contestación a la demanda estará obligado a consignar los nombres de los subarrendatarios si los hubiere.

Cualquiera de los subarrendatarios tendrá derecho a intervenir en el juicio como coadyuvante del demandado, pero para poder hacerlo será necesario que el subarrendamiento haya sido autorizado por el arrendador y que a su primer escrito el subarrendatario acompañe el contrato que lo acredite como tal. Los subarrendatarios no tendrán más derechos que los que la Ley concede al arrendatario, y las sentencias que haya recaído contra éste, producirán sus efectos contra aquellos, aunque no hayan intervenido en el juicio.

Lo establecido en este artículo no se aplicará en el caso de arriendo de mesones que será regido especialmente por lo dispuesto en el artículo 41 de esta Ley.

Artículo 72. Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 66 de esta Ley, para practicar cualquier diligencia de prueba, bastará que las partes hayan sido notificadas del auto respectivo.

## **CAPITULO VI**

### **SANCIONES**

Artículo 73. Las infracciones a esta Ley no sancionadas específicamente en otras disposiciones de la misma, lo serán de conformidad con los artículos de este

Artículo 74. E arrendador que cobrara más de la renta que conforme a esta Ley correspondiere pagar, será sancionado con una multa de cincuenta (L. 50.00) a quinientos (L.500.00) lempiras y quedará obligado además, a devolver al inquilino los excesos que le hubiere cobrado, ya sea en efectivo o compensándolo en alquileres.

Artículo 76. Cuando de conformidad con esta Ley los inquilinos depositen en los Juzgados competentes sumas de dinero a la orden de las personas con quienes hubiesen contratado el arrendamiento o sub-arrendamiento de la casa o local, se impondrá a las últimas personas una multa equivalente al cinco por ciento 5% de las cantidades depositadas, las que se cobrarán inmediatamente deduciéndolas de las mismas.

Artículo 77. La obligación de pagar las multas y el derecho de cobrar el exceso en el pago de la renta prescriben a los dos (2) años.

Artículo 78. Las multas impuestas de conformidad con esta Ley ingresarán al Erario Nacional.

## **CAPITULO VII**

## **DISPOSICIONES FINALES Y TRANSITORIAS**

Artículo 79. Aunque sin perder su vigencia, en lo que respecta a lo regulado en esta Ley, no tendrán aplicación todas aquellas disposiciones legales o reglamentarias que impiden o restrinjan el eficaz cumplimiento de la misma o que consignen términos mayores que los fijados en este Decreto.

Artículo 80. Cuando el arrendador hubiere demandado no sólo la terminación del contrato y desahucio del bien arrendado, sino además, el pago de los alquileres correspondientes, la sentencia que se pronuncie podrá comprender, según lo solicitado, aún el pago de aquellos alquileres que se causaren con posterioridad a la demanda y hasta la completa desocupación del inmueble.

Artículo 81. Si durante la tramitación de un juicio de desahucio de un bien inmueble por cualquiera de las causales comprendidas en los numerales del 2 al 14 del artículo 51 de esta Ley, el inquilino incurre en mora del pago de la renta, el propietario podrá presentar otra demanda basada en la causal (1) del artículo citado, la cual no será acumulable al juicio ya existente.

Artículo 82. Los Juzgados de Inquilinato llevarán un registro público detallado de morosos en el que anotarán el nombre y demás generales de todas aquellas personas que hubiesen sido condenadas a la desocupación de un bien inmueble por falta de pago de alquileres. El registro podrá ser consultado por cualquier persona, pero se prohíbe extender certificación alguna de su contenido.

Artículo 83. No obstante la omisión del timbre en los recibos que se presentaren ante el Juez correspondiente, éstos serán siempre admitidos, sin perjuicio de la sanción establecida por la Ley de Papel Sellado y

Timbres, en relación con lo que dispone el párrafo final del artículo 26 de esta Ley.

Artículo 84. Créanse un Juzgado de Inquilinato con jurisdicción en este Distrito Central, y otro al que corresponderá la misma jurisdicción que al Juzgado de Letras de San Pedro Sula, con las atribuciones que determina esta Ley y como parte del Poder Judicial.

Por mientras entren en funcionamiento, corresponderá conocer y resolver los asuntos previstos en este Decreto, a los correspondientes Juzgados de Letras de lo Civil, en sus respectivas jurisdicciones.

Artículo 85. Los Juzgados de Inquilinato llevarán un registro de las copias de los contratos de arrendamiento que llegasen a su conocimiento.

Artículo 86. La Corte Suprema de Justicia organizará Juzgados de Inquilinato en los lugares en que fuesen necesarios, cuando la eficaz aplicación de esta Ley así lo demandare.

Sus titulares serán nombrados por el Organismo Judicial mencionado.

Artículo 87. Los Jueces de Inquilinato deberán ser hondureños por nacimiento, de reconocida competencia y honradez, así como profesionales del derecho debidamente colegiados.

Artículo 88. Los juicios y diligencias que estuvieren en trámite al entrar en vigencia la presente Ley, se continuarán tramitando de conformidad a lo que establece la Ley anterior y hasta su resolución final.

Artículo 89. Los juicios y diligencias de que estuvieren conociendo los Juzgados de Letras cuya jurisdicción se traspasa en este Decreto a los Juzgados de Inquilinato que en el se crean, pasarán a la competencia de estos últimos tan pronto entren en funciones.

Artículo 90. Derogase el Decreto Legislativo No. 133, del 14 de marzo de 1949 y sus reformas.

Queda vigente en su parte conducente del Decreto No. 11 emitido por la Asamblea Nacional Constituyente, con fecha 29 de abril de 1965.

Artículo 91. La presente Ley entrará en vigencia desde el día de su publicación en el Diario Oficial "La Gaceta".

Dado en la ciudad de Tegucigalpa, Distrito Central, en el Salón de Sesiones del Congreso Nacional, a los veinticuatro días del mes de agosto de mil novecientos sesenta y seis.

#### DECRETO NÚMERO 866

CONSIDERANDO: Que el ejercicio del derecho de propiedad implica una función social que debe ser regulada por el Estado.

CONSIDERANDO: Que el costo del alquiler de viviendas, mesones y locales se ha elevado arbitrariamente a niveles incompatibles con las posibilidades económicas de la mayoría del pueblo hondureño, determinando así un estado general de carencia y necesidad.

CONSIDERANDO: Que es de interés público, de urgente necesidad y de justicia elemental aliviar el peso de las cargas onerosas que gravitan sobre un gran porcentaje de familias hondureñas.

CONSIDERANDO: Que una rebaja en las rentas citadas determinará un mejoramiento general de las condiciones de vida en los sectores de población de bajos y mediados ingresos.

CONSIDERANDO: Que por la deficiente asignación de atribuciones a las entidades encargadas de la aplicación de la ley y por la existencia de organismos con facultades y medios legales suficientes para el logro de los objetivos de la legislación de inquilinato vigente, la aplicación de ésta ha sido ineficaz para la protección de los intereses de arrendadores y de inquilinos.

POR TANTO: En uso de las facultades que le confiere el Decreto No. 1 del 6 de diciembre de 1972,

D E C R E T A:

Artículo 1o. Al entrar en vigencia este Decreto, toda renta de vivienda y de mesones deberá rebajarse en los porcentajes siguientes:

- a) Renta de hasta ciento veinticinco lempiras en el 30%.
- b) Renta de más de ciento veinticinco lempiras hasta doscientos cincuenta lempiras, en el 25%.
- c) Renta de más de doscientos cincuenta lempiras hasta trescientos setenta y cinco lempiras, en el 20%.
- d) Renta de más de trescientos setenta y cinco lempiras en el 15%.

Los porcentajes establecidos en este artículo se calcularán sobre el promedio mensual de renta pagadera convencionalmente desde el inicio de la vigencia del contrato hasta el 30 de noviembre de 1979, aunque los pagos hubieran sido Centro Electrónico de Documentación e Información Judicial

Poder Judicial de Honduras pactados por períodos menores o mayores de un mes.

Esta disposición regirá durante los primeros dos años de vigencia de este Decreto; y no se aplicará al arrendamiento de viviendas cuando el valor real y total de la construcción en que estén comprendidas exceda de ochenta mil lempiras si la construcción no fuere edificio de apartamentos.

La valoración para los efectos de este Decreto y la Ley de Inquilinato deba hacerse de las unidades habitacionales de un edificio de apartamentos será igual al valor real y total del edificio dividido entre el número de apartamentos menos el valor que resulte para las áreas no destinadas a vivienda.

Artículo 2.- Sólo con los procedimientos legalmente establecidos se podrá aumentar o reducir la renta viviendas y locales.

Artículo 3.- Para la fijación, el aumento o rebaja de la renta se tomarán como base:

1. El valor que de los bienes arrendados figure en el catastro distrital o municipal correspondiente.
2. En defecto de catastro o de valor catastral, el valor que a los bienes arrendados se asigne por peritos nombrados por el Departamento Administrativo de Inquilinato (DAI) o por sus delegados.

Los peritos dictaminarán ante el Departamento Administrativo de Inquilinato (DAI) o sus delegados dentro del término de cinco días contados a partir de la fecha en que se les comunique su designación.

Para el desempeño de su cometido los peritos podrán practicar inspecciones, ver documentos o requerir del propietario del inmueble cualquiera de los medios probatorios que la Ley autoriza.

Artículo 4.- En la respectiva jurisdicción territorial competará a los Juzgados de Paz de lo Civil:

1. El conocimiento en primera instancia de los juicios de terminación de los contratos de arrendamiento o de subarrendamiento a que esta Ley se refiere, cuando el monto computado de la renta mensual sea menor de doscientos lempiras.
2. El conocimiento en primera instancia de la impugnación judicial de cualquier depósito menor de doscientos lempiras.

Artículo 5.- Las cuestiones cuyo conocimiento no competa a juzgados, competará en primera instancia al Departamento Administrativo de Inquilinato (DAI).

Centro Electrónico de Documentación e Información Judicial

## Poder Judicial de Honduras

Artículo 6.- Créase el Departamento Administrativo de Inquilinato (DAI) adscrito al Poder Ejecutivo en el Ramo de Gobernación y Justicia. Funcionará a cargo de un Director y contará con el personal que se le asigne en el Presupuesto respectivo.

Artículo 7.- El Departamento Administrativo de Inquilinato tendrá las obligaciones siguientes:

1. Asistir al Poder Ejecutivo en la fijación de políticas en materia de inquilinato y ejecutarlas en lo administrativo.
2. Llevar el Registro de Inquilinato, en la forma reglamentaria.
3. Velar por la correcta aplicación de esta Ley y ejercer para ello las acciones que la misma Ley no atribuya a otras autoridades o a particulares.
4. Resolver las cuestiones contenciosas que se le planteen en casos concretos para la fijación, el aumento o la rebaja de la renta de viviendas, mesones y locales.
5. Resolver todas las cuestiones que, derivadas de esta Ley, no sean de competencia de otras autoridades administrativas o judiciales.
6. Recibir y devolver depósitos y hacer pagos conforme a esta Ley.
7. Presentar de oficio, ante el Juzgado competente, las denuncias que procedan en los casos en que por disposición de esta Ley deba deducirse responsabilidad criminal.
8. Vigilar la ejecución de los contratos de arrendamiento de viviendas, mesones y locales, y aplicar o hacer que se apliquen las sanciones que correspondan por incumplimiento.
9. Imponer las sanciones que no competan a otra autoridad conforme a esta

Ley.

Artículo 8.- En los Municipios las Alcaldías de Policía serán ex-oficio delegaciones del Departamento Administrativo de Inquilinato (DAI) en tanto éste no tenga sus propios delegados locales.

Como tales delegaciones, las Alcaldías de Policía estarán sujetas directamente a la autoridad del Departamento Administrativo de Inquilinato (DAI) y tendrán en su jurisdicción las obligaciones 3o., 4, 5, 6, 7, 8, y 9o, del artículo anterior.

Artículo 9.- Para el ejercicio de sus atribuciones y el cumplimiento de sus Centro Electrónico de Documentación e Información Judicial Poder Judicial de Honduras obligaciones el Departamento Administrativo de Inquilinato (DAI) podrá designar delegado ad-hoc a cualquier empleado del Poder Ejecutivo que por razón de su cargo tenga funciones de inspección, control o vigilancia en materia laboral, sanitaria, policial, hacendaría, educacional, municipal o distrital. La designación será con carácter temporal y para casos específicos y urgentes.

Los delegados ad-hoc no podrán rehusar su delegación y sus superiores jerárquicos deberán hacerles las facilidades necesarias para el desempeño de su cometido.

Artículo 10.- Los juicios de desahucio sólo podrán promoverse con base en las causales de terminación del contrato de arrendamiento establecidas por la Ley de inquilinato, ante los juzgados a que se refieren los artículos 4o. de este Decreto y 53 reformado de la Ley mencionada.

Artículo 11.- Las cuestiones contencioso-administrativas ante el Departamento Administrativo de Inquilinato (DAI) y sus delegaciones, excepto las relativas a depósito de renta, se sustanciarán conforme al

procedimiento sumario a que se refiere el Código de Procedimientos Civiles.

La demanda será oral y se hará constar en acta autorizada por el funcionario receptor, con un número de copias igual al de los demandados, cuando fuere entablada en comparecencia personal del inquilinato.

En los demás casos la demanda será escrita.

Artículo 12.- Los depósitos mencionados en el artículo 27 reformado de la Ley de Inquilinato y los asuntos no contenciosos serán planteados en acta autorizada por el funcionario receptor y se resolverán de plano por el Director de Departamento Administrativo de Inquilinato (DAI) o sus delegados.

Artículo 13.- Cuando la acción se plantee por escrito el actor deberá acompañar a su libelo tantas copias del mismo como fuesen las personas contra quienes lo dirija.

Artículo 14.- En todo asunto administrativo de inquilinato, contencioso o no, los inquilinos podrán actuar individualmente por sí o ser individualmente representados por profesional colegiado del Derecho, o por la asociación a que estén afiliados si ésta fuere sindicato de trabajadores o de patronos, cooperativa de cualquier grado, patronato o cámara de comercio.

Las organizaciones a que se refiere el párrafo anterior, sin embargo, sólo podrán ejercer tal representación si gozan de personalidad jurídica plena, no de hecho, otorgada de acuerdo con la Ley.

La representación, en todo caso, se acreditará conforme al derecho común.

Centro Electrónico de Documentación e Información Judicial Poder Judicial de Honduras

Artículo 15.- Contra las resoluciones del Departamento Administrativo de Inquilinato (DAI) y de sus delegaciones serán admisibles los recursos de reposición y de apelación en los términos y con las formalidades establecidas por el Código de Procedimientos Administrativos.

Artículo 16.- Para los efectos del artículo anterior en relación con el artículo 68 del Código de Procedimientos Administrativos se atribuye transitoriamente al Director del Departamento Administrativo de Inquilinato (DAI) la calidad de autoridad departamental respecto de sus subalternos, cualquiera que sea el destino local de éstos.

Esta disposición dejará de ser aplicable en los departamentos respectivos al comenzar a funcionar delegaciones departamentales del Departamento Administrativo de Inquilinato (DAI).

Artículo 17.- La comisión de cualquiera de los actos previstos en el párrafo final del artículo 28 reformado de la Ley de Inquilinato causará al culpable una multa de veinticinco lempiras cada vez.

Artículo 18.- Se ajustarán a lo dispuesto en el artículo 21 reformado de la Ley de Inquilinato las rentas de viviendas, de mesones y de locales contratadas del primero de diciembre de 1979 a la fecha en que este Decreto entre en vigencia.

Artículo 19.- Reformar los artículos 21, 27, 28, 58, 59, 60, 68, 71 y 74 de la Ley de Inquilinato contenida en Decreto Legislativo No. 50 de fecha 24 de agosto de 1966, los que se leerán así:

Artículo 21.- La renta mensual que por vivienda deberá pagar todo inquilino o arrendatario será igual al equivalente a un cuarto del uno por ciento (0.25%) del valor del terreno en que esté ubicada la construcción,

más el uno por ciento (1%) del valor de la construcción misma. Los porcentajes especificados se aplicarán solamente a los bienes inmuebles que a juicio del Departamento Administrativo de Inquilinato (DAI) tenga instalaciones permanentes de agua potable, servicios sanitarios y energía eléctrica adecuados; si no está dotado el inmueble de tales servicios o éstos no son adecuados la renta a pagar será solamente del 50% de la computada conforme a este párrafo.

En el caso de locales la renta será de nueve décimos por ciento (0.9%) del valor total del inmueble.

Las partes podrán pactar una renta menor que la resultante de los cálculos hechos conforme a este artículo, pero en ningún caso les será permitida la contratación de una renta en exceso de tales cálculos.

Artículo 27.- La mora del arrendador en recibir el pago de la renta dará derecho al Centro Electrónico de Documentación e Información Judicial Poder Judicial de Honduras inquilino para depositar su valor, a la orden del propio arrendador, en el Departamento Administrativo de Inquilinato (DAI). La mora se producirá por la mera negativa del arrendador para recibir el pago dentro de los tres días hábiles anteriores y los tres días hábiles posteriores a la fecha del vencimiento del período a pagar y su existencia se presumirá en favor del inquilino.

El arrendador podrá impugnar judicialmente el depósito, probando en juicio sumario, ante el juez competente, la inexistencia de su mora o el hecho de que el depósito cubre el valor de dos o más períodos vencidos consecutivos de renta.

Mientras no se resuelva la impugnación valdrá el depósito. El Juez que en el juicio sumario declare sin lugar las pretensiones del arrendador le impondrá la multa que por la mora de recibir establece el artículo 81.

Artículo 28.- Sólo la autoridad administrativa o judicial competente podrá con los procedimientos legales correspondientes, vedar, limitar o restringir, al inquilino y a las personas que con él convivan, el uso y el goce de los bienes arrendados.

Cualquier acto del arrendador o de sus dependientes que sin autorización legal signifique tales veda, limitación o restricción, o que en alguna forma perjudique la seguridad, el bienestar, la salud, la tranquilidad o la comodidad del inquilino y sus dependientes, hará incurrir al arrendador en las sanciones establecidas por esta Ley y en la responsabilidad criminal que corresponda.

Artículo 58.- Competerá a los Juzgados de Letras de Inquilinato en su respectiva jurisdicción territorial:

1. El conocimiento en primera instancia de los juicios de terminación de los contratos de arrendamiento o de subarrendamiento a que esta Ley se refiere cuando el monto computado de la renta mensual sea de doscientos lempiras o más.
2. El conocimiento en primera instancia de la impugnación judicial de cualquier depósito de doscientos lempiras o más.
3. El conocimiento en segunda instancia de las cuestiones conforme a esta Ley competen en primera instancia a los Juzgados de Paz.

Donde no hubiese Juzgado de Letras de Inquilinato la competencia asignada a éstos por el artículo anterior corresponderá a los Juzgados de Letras Departamentales o Seccionales de lo Civil.

Artículo 59.- Presentada la demanda de desahucio deberá citarse y emplazarse al demandado para que la conteste dentro del término de tres días hábiles.

Transcurrido el término de emplazamiento, con o sin contestación de la demanda se abrirá de oficio el juicio para proponerlas y evacuarlas.

Centro Electrónico de Documentación e Información Judicial Poder Judicial de Honduras. Vencido el término de pruebas, o evacuadas que fuesen todas las propuestas y admitidas, se citará a las partes para oír sentencia.

La sentencia se pronunciará dentro del término de cinco días hábiles con las formalidades que para las definitivas prescribe el Código de Procedimientos.

En la sentencia el juzgador se pronunciará sobre la demanda principal, su contestación, las excepciones de cualquier clase y sobre las reconveniones que se hubiesen debatido; y dispondrá además, cuando sea pertinente, lo relativo a la desocupación del inmueble, al pago de la renta adeudada hasta el día de la desocupación, y al pago de las costas del juicio.

Artículo 60.- En el juicio de desahucio serán admisibles los incidentes, los recursos de reposición y los de apelación contra providencias, sentencias incidentales y sentencias definitivas.

Los incidentes se tramitarán y resolverán como lo dispone el Título VI del Libro I del Código de Procedimientos. En los recursos de reposición y de apelación se estará a lo dispuesto en el Título XI Libro I y en los Capítulos I y III del Título IX del Libro II del Código de Procedimientos.

Artículo 68.- En el desahucio por causa de mora, el inquilino tendrá derecho en todo tiempo, antes de procederse al lanzamiento a que se sobresea en el juicio o se omita el cumplimiento de la sentencia, en su caso, pagando el monto total de lo adeudado más las costas del juicio. Gozará de este beneficio únicamente el inquilino que por primera vez

hubiere sido demandado por mora respecto a un mismo contrato de arrendamiento.

Iguales derechos que el inquilino tendrá el subarrendatario si señalada la fecha para el lanzamiento pagare sub-rogando al inquilino, por la subrogación éste será lanzado. A este efecto, el Juez está obligado a notificar a los subarrendatarios la fecha señalada para el lanzamiento.

Artículo 71.- El arrendatario está obligado a informar a sus subarrendatarios de toda demanda que le haya sido interpuesta en lo judicial o lo administrativo so pena de responder por los daños y perjuicios que sufrieren a causa de su ignorancia de la acción entablada. El arrendatario consignará en su contestación a la demanda los nombres de los subarrendatarios si los hubiere.

Cualquiera de los subarrendatarios tendrá derecho a intervenir en el litigio como colitigante del demandado, pero para poder hacerlo será necesario que el subarrendamiento haya sido autorizado por el arrendador y que a su primer escrito el subarrendatario acompañe el contrato que lo acredite como tal. Los subarrendatarios no tendrán más derecho que los que la Ley conceda al Centro Electrónico de Documentación e Información Judicial Poder Judicial de Honduras arrendatario, y las sentencias contra éste producirán sus efectos contra aquellos aunque no hayan intervenido en el litigio. Lo establecido en este artículo no se aplicará en el caso de arriendo de mesones, ni cuando la demanda se entable ante el Departamento Administrativo de Inquilinato (DAI) o sus delegaciones.

Artículo 74.- El arrendador que cobrare más de la renta que conforme a la Ley correspondiere pagar, será sancionado con una multa equivalente al valor total cobrado en exceso y quedará obligado además, a devolver al inquilino todos los excesos que éste hubiere pagado. La devolución al

inquilino podrá hacerse por pago en efectivo o por compensación con los alquileres futuros.

Artículo 20.- Quedan en vigencia todas aquellas disposiciones de la Ley de Inquilinato de 24 de agosto de 1966, que no se opongan al presente Decreto.

Artículo 21.- La Secretaría de Gobernación y Justicia elaborará un Proyecto de Ley para sustituir la legislación vigente en materia de inquilinato.

Artículo 22.- Queda derogado el Decreto No. 11 del 29 de abril de 1965.

Artículo 23.- El presente Decreto entrará en vigencia en esta fecha y deberá ser publicado en el Diario Oficial "La Gaceta".

Dado en la ciudad de Tegucigalpa, Distrito Central, a los dieciocho días del mes de diciembre de mil novecientos setenta y nueve.

Publicado en el Diario Oficial "La Gaceta" número de fecha 19 de diciembre de 1979.

## **LEY DEL INQUILINATO REPUBLICA DOMINICANA**

### **REPUBLICA DOMINICANA**

#### **NUMERO: 532-99**

CONSIDERANDO: Que la Ley General de Reforma de la Empresa Pública No. 141-97, de fecha 24 de junio de 1997, declaró de interés nacional la reforma de las empresas que integran la Corporación Dominicana de Empresas Estatales (CORDE), la Corporación Dominicana de Electricidad (CDE), los hoteles que conforman la Corporación de Fomento de la Industria Hotelera y el Consejo Estatal del Azúcar (CEA).

CONSIDERANDO: Que en virtud de la Ley General de Reforma de la

Empresa Pública No. 141-97, se creó la Comisión de Reforma de la Empresa Pública, (CREP) como la entidad responsable de la conducción y dirección del proceso de reforma y transformación de la empresa pública.

CONSIDERANDO: Que la Ley General de Reforma de la Empresa Pública en su Artículo 16 dispone que en caso de que la CREP considere la modalidad de capitalización inapropiada y/o restrictiva para algunas de las empresas públicas sujetas a reforma, podrá sugerir al Poder Ejecutivo que oriente el proceso a través de cualquiera de las otras modalidades contempladas en dicha ley.

CONSIDERANDO: Que el Artículo 14 de la Ley 141-97 dispone que la administración de las empresas sujetas a reforma será responsabilidad de los inversionistas privados.

CONSIDERANDO: Que la CREP ha dado cumplimiento a los Artículos 16 Párrafo IV, 9 y 13 de la Ley 141-97, que ordenan la ejecución de una o varias auditorías para determinar la situación patrimonial y la tasación del valor de mercado de cada una de las empresas sujetas al proceso de reforma.

CONSIDERANDO: Que la auditoría patrimonial realizada a la empresa Marmolería Nacional, C. por A. fue publicada en un periódico de circulación nacional.

CONSIDERANDO: Que los principales activos de valor de la empresa Marmolería Nacional, C. por A. son sus reservas mineras, las cuales no han sido cuantificadas en su totalidad, por tanto no se conoce el verdadero valor económico de dicha empresa.

CONSIDERANDO: Que al tenor de lo dispuesto en el Artículo 16 de la Ley 141-97, la CREP, fundamentada en los análisis técnicos realizados, recomendó al Poder

Ejecutivo que para la reforma de la empresa Marmolería Nacional, C. por A. se adopte la modalidad de arrendamiento.

CONSIDERANDO: Que al adoptar la modalidad de arrendamiento en el caso de la empresa Marmolería Nacional, C. por A., el Estado asegura unos ingresos sin necesidad de erogación de fondos, sin transmitir sus activos mineros a un precio que el tiempo podría demostrar incorrecto, por la imposibilidad de medir actualmente su valor en términos económicos, y al mismo tiempo, sin perder los derechos de propiedad sobre las reservas existentes.

CONSIDERANDO: Que de conformidad con la Ley 141-97, los inversionistas que participarán en la reforma de la Marmolería Nacional, C. por A., serán seleccionados mediante licitación pública internacional, para lo cual el Poder Ejecutivo elaborará el reglamento correspondiente.

VISTA la Ley General de Reforma de la Empresa Pública No. 141-97 del 24 de junio de 1997;

VISTA la Ley 289 de fecha 30 de junio de 1966, Ley Orgánica de la Corporación Dominicana de Empresas Estatales (CORDE).

VISTA la auditoría patrimonial realizada por la firma Genaro Soriano & Asociados a la empresa Marmolería Nacional, C. por A.

En ejercicio de las atribuciones que me confiere el Artículo 55 de la Constitución de la República, dicto el siguiente

#### **DECRETO**

Artículo 1.- Se adopta el arrendamiento como la modalidad a través de la cual se orientará el proceso de reforma de la empresa Marmolería Nacional, C. por A.

Artículo 2.- Se autoriza a la Comisión de Reforma de la Empresa Pública

(CREP) a proceder con la reforma de la empresa Marmolería Nacional, C. por A., a través de la modalidad establecida en el Artículo 16 de la Ley 141-97 denominada arrendamiento, para lo cual deberá seleccionar mediante licitación pública internacional, la firma a la cual se le entregará en arrendamiento los activos mineros propiedad de esta empresa.

Artículo 3.- El proceso de licitación pública constará de dos fases:

Fase de Precalificación: Las firmas participantes serán seleccionadas sobre la base de los parámetros técnicos, financieros y legales que establezcan los Términos de Referencia que regirán el proceso. Concluida ésta, la CREP emitirá una resolución de Precalificación. Las firmas que resulten precalificadas serán las únicas autorizadas a participar en la segunda fase del proceso.

Fase de Licitación: Las firmas serán seleccionadas sobre la base de sus ofertas económicas, de conformidad con lo que establezcan los Términos de Referencia.

La CREP establecerá el procedimiento que deberá regir durante todo el proceso de reforma hasta concluir con la adjudicación, la suscripción del contrato de arrendamiento y la entrega a la firma adjudicataria de los activos mineros objeto de arrendamiento. Posteriormente emitirá una resolución de adjudicación declarando ganadora de la licitación a la firma que haya presentado la mejor oferta económica.

PARRAFO I: Las firmas que no resulten precalificadas y que se Consideren perjudicadas, podrán someter ante la CREP un recurso de reconsideración, según procedimiento establecido en los Términos de Referencia. Los interesados presentarán sus reclamaciones únicamente respecto a su propia descalificación, y no por la calificación o descalificación de otros proponentes.

PARRAFO II: La CREP podrá rechazar las credenciales de cualquier firma que no reúna las condiciones morales necesarias para realizar actividades comerciales en la República Dominicana.

Artículo 4.- En el desarrollo de la licitación pública internacional antes descrita, la CREP tendrá las siguientes atribuciones:

- a) Elaborar los Términos de Referencia de las dos fases de la licitación;
- b) Convocar a licitación pública internacional para la escogencia del arrendatario;
- c) Seleccionar, según procedimiento establecido en los Términos de Referencia, la firma a la cual se le adjudicará el contrato de arrendamiento de los activos mineros de la empresa Marmolería Nacional, C. por A.;
- d) Redactar el contrato de arrendamiento que será suscrito con la firma adjudicataria del arrendamiento.
- e) Entregar, bajo inventario, a la firma que resulte adjudicataria, los activos mineros objeto del contrato de arrendamiento.

Artículo 5.- La CREP podrá, en cualquier momento, declarar cancelada o desierta, la licitación, en cuyo caso queda facultada a celebrar otras licitaciones, en el marco de la ley.

Artículo 6.- Cualquier firma precalificada que haya presentado una propuesta económica y que no hubiera resultado adjudicataria, podrá impugnar la resolución de adjudicación, de acuerdo a las normas aplicables y conforme procedimiento establecido en los Términos de Referencia elaborados para la fase de licitación.

PARRAFO. Toda impugnación presentada deberá estar acompañada de una garantía cuya modalidad, procedimiento y monto será establecido en los Términos de Referencia.

Artículo 7.- El Contrato de Arrendamiento que será suscrito con la firma adjudicataria deberá incluir, entre otros aspectos, lo siguiente:

- a) Detalle de los activos que serán entregados en arrendamiento, tales como: terrenos, edificaciones, equipos, maquinarias, inventarios y demás bienes muebles e inmuebles;
- b) Disposiciones específicas que faculten al arrendatario a disponer de los bienes antes descritos, conforme a lo dispuesto en el contrato correspondiente;
- c) Cláusulas que rijan las condiciones y responsabilidades de las partes contratantes en materia ambiental;
- d) Todas aquellas disposiciones que la CREP determine necesarias para preservar los intereses del Estado e incentivar a los inversionistas, a los fines de promover el máximo impacto económico social.

Artículo 8.- A partir de la firma del contrato de arrendamiento con la firma adjudicataria, la explotación de los recursos mineros objeto del contrato de arrendamiento será responsabilidad del inversionista que resulte ganador de la licitación pública internacional que sea efectuada.

Artículo 9.- El Estado Dominicano recibirá del adjudicatario por concepto del arrendamiento, las sumas que serán determinadas conforme al contrato correspondiente. Por consiguiente, el arrendatario no tendrá ninguna otra obligación económica que no sea la expresamente contemplada en el contrato de arrendamiento.

Artículo 10.- La CREP será la entidad encargada de velar por la ejecución de las disposiciones del presente decreto.

Dado en Santo Domingo de Guzmán, Distrito Nacional, Capital de la República Dominicana, a los diez (10) días del mes de diciembre del año

mil novecientos noventa y nueve, años 156 de la Independencia y 137 de la Restauración-

Leonel Fernández

Se puede ver que estas dos normas están más actualizadas que la nuestra que se debería aprender muchos de estas normas que están en países latinoamericanos. A pesar claro de que su sistema socio cultural es distinto al que se vive en el Estado Plurinacional de Bolivia.

El instituto jurídico “arrendamiento” en las legislaciones analizadas tiene el mismo espíritu de respeto que la propiedad privada y el deber de los Estados de velar por la convivencia pacífica de inquilinos (arrendatarios) y propietarios del inmueble (arrendadores).

Es importante destaca que por tratarse de un régimen similar, las normas guardan la misma pertinencia, además de tratarse de contratos con las mismas características en un país u otro.

Por lo expuesto fundamentalmente en el derecho comparado, las similitudes son la regla y las diferencias la excepción, se resume al régimen de arrendamiento o el inquilinato como universal con características prácticamente iguales velando a través de este los derechos fundamentales, vivienda, luz, agua, y servicios básicos para los arrendatarios y el canon de alquiler para los propietarios de locales e inmuebles.

## **CONCLUSIONES**

Podemos llegar a la conclusión de que en efecto el Estado Plurinacional de Bolivia se encuentra en un proceso de cambio y de nuevas normativas que tiene la finalidad de ayudar al ciudadano con las distintas problemáticas que vive, por lo tanto no se puede ignorar el hecho de que el país necesita una legislación que solucione y proteja a los arrendatarios y arrendadores, en los distintos tipos de conflictos que se viven cotidianamente.

Por lo tanto se tiene que destacar que una reforma a la ley del inquilinato de 1959 no es un pretensión sino una necesidad imperativa de la sociedad.

Las reformas ley del inquilinato o la ley de arrendamiento es una forma de intento de solucionar los conflictos entre las partes mediante métodos alternativos como la conciliación ya que actualmente todavía se soluciona estos conflictos por la vía ordinaria lo cuales son morosos y es además “gasto “ya que ambas partes requieren de un abogado, y tienen que cancelar gastos judiciales.

En cambio si se soluciona mediante vías alternativas o mediante la vía administrativa acortaremos el tiempo, y se llegara a la solución más rápidamente.

# ANEXOS

## **A-1 MODELO CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.**

En los registros de Escrituras que corren a su cargo, sírvase insertar una de **Contrato de Arrendamiento**, bajo lo siguiente.-

**PRIMERO.- (PARTES).**- Son partes del presente:

**1.1.-** El (la) señor(a) \_\_\_\_\_, mayor de edad, vecino(a) de esta, hábil por derecho, con C.I. No. \_\_\_\_\_, domiciliado(a) \_\_\_\_\_, estado civil \_\_\_\_\_, de ocupación \_\_\_\_\_ (Profesión), en su calidad de PROPIETARIO(A).-

**1.2.-** El (la) señor(a) \_\_\_\_\_, mayor de edad, vecino(a) de esta, hábil por derecho, domiciliado(a) \_\_\_\_\_, con C.I. No. \_\_\_\_\_, de ocupación \_\_\_\_\_ (Profesión), estado civil \_\_\_\_\_, en su calidad de ARRENDATARIO(A).-

**SEGUNDO.- (ANTECEDENTES. DERECHO PROPIETARIO. OBJETO)**

**2.1.-** El(la) PROPIETARIO(A) declara ser legítimamente dueño y actual poseedor(a), de un inmueble y casa ubicado en zona \_\_\_\_\_, de esta ciudad, cuyo derecho propietario se haya registrado convenientemente en la Oficina de Derechos Reales a fojas \_\_\_\_\_, partida \_\_\_\_\_, del Libro \_\_\_\_\_ de propiedad de \_\_\_\_\_, en fecha \_\_\_\_\_.-

**2.2.-** Al presente, y sin que medie presión, dolo o vicio alguno en su consentimiento el (la) PROPIETARIO(A) otorga en calidad de ARRENDAMIENTO, \_\_\_\_\_ habitaciones en el antes citado inmueble, en favor del (de la) ARRENDATARIO(A), con la finalidad de ser usado para vivienda.-

**T E R C E R O.- (VIGENCIA, CANON, GARANTIA y FORMA DE PAGO).**- De común acuerdo entre partes, se conviene lo siguiente:

**3.1.- VIGENCIA.** Que el tiempo de vigencia del presente contrato de arrendamiento será de \_\_\_\_\_ el mismo que empezará a correr desde \_\_\_\_\_, y el que se pagará, hasta el último día en que concluya el ARRENDAMIENTO.- Este contrato solo podrá ser ampliado previo acuerdo expreso y escrito de las partes de lo contrario las mismas declaran el vencimiento automático de este instrumento.-

**3.2.- CANON.** De igual manera se conviene que el CANON O ALQUILER mensual que deberá cancelar el (la) ARRENDATARIO(A) será de \$us. \_\_\_\_.- (\_\_\_\_\_ 00/100 DÓLARES AMERICANOS.-) el mismo que hará efectivo en moneda norteamericana de curso regular y en forma MENSUAL, en forma adelantada y puntual al vencimiento del día \_\_\_\_ de cada mes.- Por lo mismo, en la fecha el (la) ARRENDATARIO(A) efectúa el pago del primer mes adelantado (\$us. \_\_\_\_), y así en forma sucesiva y mensual pagará el importe del CANON adelantado.-

**3.3.- GARANTIA.-** El (la) ARRENDATARIO(A), en señal de garantía hace efectivo a favor del (de la) PROPIETARIO(A) la suma de \$us. \_\_\_\_.- (\_\_\_\_\_ 00/100 DOLARES AMERICANOS), el mismo que se mantendrá hasta la conclusión del contrato. Dicho monto se constituye en garantía de cumplimiento del contrato y de conservación del inmueble, y le será devuelto al(a) la ARRENDATARIO(A) al vencimiento del contrato y una vez que se hayan cubierto los pagos de arrendamiento y se verifique el estado de conservación del inmueble, a satisfacción del(de la) PROPIETARIO(A).- La presente garantía, no podrá tomarse como pago a cuenta por ningún mes, salvo acuerdo posterior de las partes; al cumplimiento del contrato el(la) PROPIETARIO(A) se compromete restituir al(a) la ARRENDATARIO(A), sin necesidad de requerimiento judicial o extrajudicial alguno.-

Expresamente el (la) PROPIETARIO(A) declara recibir al presente la suma de \$us. \_\_\_\_, por los descritos objetos (El mes adelantado y el monto de garantía).-

**C U A R T O.- (USO Y DESTINO DEL INMUEBLE).**- El(la) ARRENDATARIO(A), declara que usará el inmueble como \_\_\_\_\_(Vivienda, etc.), consiguientemente no podrá darle otro uso, ni poder subalquilar o disponer en favor de terceras personas o entidades total o parcialmente, bajo alternativa de resolución del contrato.-

**Q U I N T O.- (CLÁUSULA RESOLUTORIA).**- La falta de cumplimiento de cualquiera de las cláusulas de este contrato, así como la falta de pago de dos meses consecutivos que del canon de alquiler se produjera, dará lugar a la resolución del contrato, sin necesidad de requerimiento alguno.- Tal incumplimiento o el simple vencimiento del plazo acordado por la vigencia del contrato, constituirá en mora a las partes, sin necesidad de requerimiento judicial o extrajudicial alguno.- Por otro lado se deja expresa constancia que el inmueble (Instalaciones), en su integridad materia del presente contrato, se encuentra(n) en buenas condiciones de habitabilidad, por lo mismo el(la) ARRENDATARIO(A) se compromete a devolver dicho inmueble (Instalaciones), en las mismas condiciones en que recibió, salvo aquellos que se produjeran por efectos del transcurso habitual del tiempo.-

**S E X T O.- (PAGO DE CONSUMO DE LUZ y AGUA).**- El consumo del servicio de luz eléctrica, hará efectivo el(la) ARRENDATARIO(A) desde el día de su ingreso en forma mensual y hasta la

conclusión del alquiler, en forma íntegra e independiente, por cuanto las instalaciones arrendadas poseen medidor independiente.-Por los consumos de agua potable, el(la) ARRENDATARIO(A) pagará a prorrata y de acuerdo a su consumo con el resto de los que habitan el inmueble.-

**S E P T I M O.- (ACEPTACION y VALIDEZ LEGAL DEL DOCUMENTO).**- Los señores:

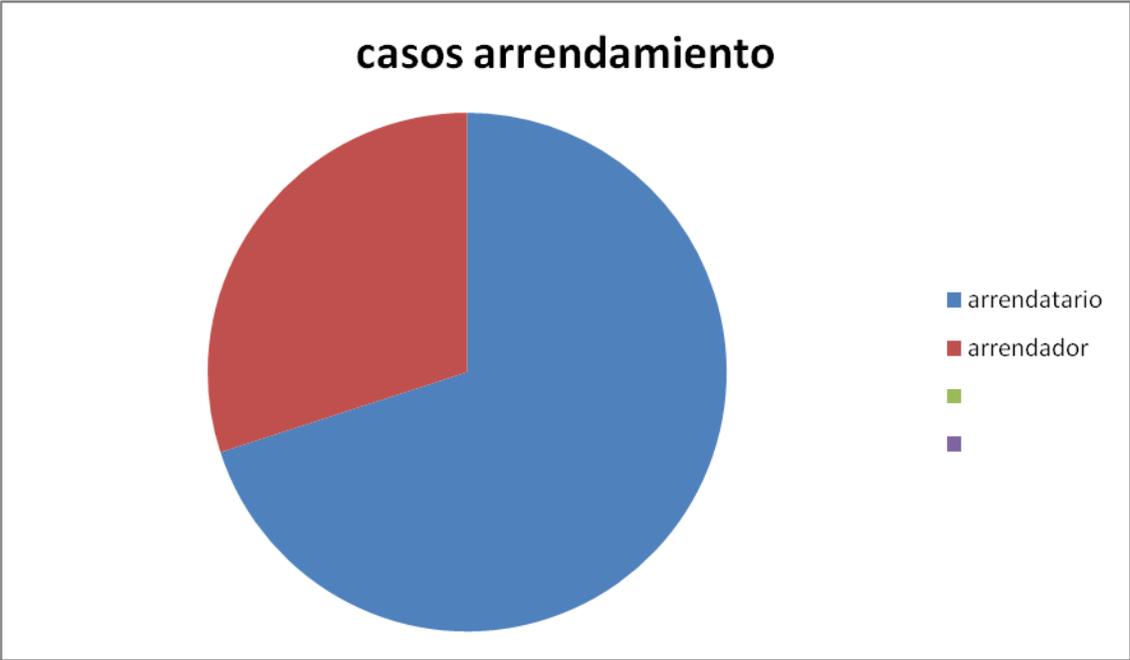
\_\_\_\_\_, por una parte como PROPIETARIO(A), y  
\_\_\_\_\_, por otra como ARRENDATARIO(A), dan su aceptación a todas y cada una de las cláusulas que anteceden, por lo que le otorgan al presente documento todo el valor de orden legal, el mismo que de no ser elevado a instrumento público, surtirá sus efectos como documento privado, al solo reconocimiento de firmas y rubricas ante autoridad competente. Usted señor Notario se servirá agregar las demás cláusulas de estilo y rigor que corresponda.-

\_\_\_\_\_, \_\_ de \_\_\_\_\_ de 2.\_\_\_\_.-

Firmas.

Firmas.

**a-2 TABLA USUARIOS CON CASOS DE ARRENDAMIENTO EN CASA DE JUSTICIA.**



**a-3 TABLA DE PROBLEMÁTICA EN CASA DE JUSTICIA**

