

**UNIVERSIDAD MAYOR DE SAN ANDRÉS
“FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS”
CARRERA DERECHO**



MONOGRAFÍA

**“ANÁLISIS COMPARATIVO Y DESCRIPTIVO DE LA LEY DEL
INQUILINATO Y EL CÓDIGO CIVIL BOLIVIANO VIGENTE”**

(Para optar el grado Licenciatura en Derecho)

POSTULANTE: CORINA SUSANA QUISPE KANTUTA

INSTITUCIÓN: MINISTERIO DE JUSTICIA
“CASA DE JUSTICIA”

LA PAZ - BOLIVIA
2009



*A mis padres: Miguel Quispe
Callisaya y Flora Kantuta Quispe,
quienes siempre han estado
conmigo apoyándome,*



A mis padres Miguel Quispe Callisaya y Flora Kantuta Quispe, a la “Casa de Justicia” – Ministerio de Justicia, por el conocimiento que pude adquirir en dicho lugar; al Lic. Alex Vargas (Coordinador del Programa Nacional de Acceso a la Justicia), Dra. Lourdes Chávez (Responsable “Casa de Justicia”), Dr. Mario Quisbert (Funcionario de Casa de Justicia), por haberme permitido aprender de ellos una parte del Procedimiento en la extensa Ciencia del Derecho, y a mi tutor Dr. Carlos Quesada Centellas, quien estuvo apoyándome en el desempeño de mi Trabajo Dirigido.



ÍNDICE

- Dedicatoria
- Agradecimiento
- Índice

INTRODUCCIÓN.....	7
DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN MONOGRAFICA.....	8
1.- ELECCIÓN DEL TEMA	8
2.- FUNDAMENTACIÓN DEL TEMA.....	8
3.- DELIMITACIÓN DEL TEMA	10
3.1. Delimitación temática.....	10
3.2. Delimitación temporal	11
3.3. Delimitación Espacial.....	11
4.- BALANCE DE LA CUESTIÓN.....	11
4.1. Marco Teórico.....	11
4.2. Marco Histórico.....	13
4.3. Marco Conceptual.....	14
4.4. Marco Jurídico	17
5.- PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	18
5.1. Formulación del problema	18
6.- DEFINICIÓN DE OBJETIVOS.....	18
6.1. Objetivo General.....	18
6.2. Objetivos Específicos	18
7.- ESTRATEGIA METODOLÓGICA Y TÉCNICAS DE INVESTIGACIÓN	19
7.1. Métodos de Investigación	19
7.1.1. Métodos Teóricos	19
7.1.1.1. Método de Análisis	19
7.1.1.2. Método de Inducción.....	19
7.1.1.3. Método Histórico.....	20
7.1.1.4. Método jurídico	20



7.1.2.- Métodos Empíricos.....	20
7.2. Técnicas de Investigación	21
7.2.1. Técnicas para la obtención de información Documental.	21
7.2.1.1. Ficha Resumen.....	21
7.2.2. Técnicas para la Investigación de Campo	22
7.2.2.1. Técnica de Observación	22
CAPÍTULO I	
EL ARRENDAMIENTO EN EL DERECHO CIVIL.....	23
1. Antecedentes.....	23
2. Concepto	24
3. Naturaleza Jurídica del Arrendamiento.....	25
4. Requisitos de formación del contrato de arrendamiento.....	26
4.1. Consentimiento.....	26
4.2. Objeto	26
4.3. Causa del Negocio	28
4.4. Móvil de Negocio	28
4.5. Forma	29
5. Características.....	29
5.1. Su onerosidad.....	29
5.2. Su temporalidad.....	30
6. Terminologías empleadas	30
7. Ubicación del arrendamiento dentro de la clasificación de los contratos	30
7.1. Consensual.....	31
7.2. De libre discusión o de adhesión	31
7.3. Bilateral.....	31
7.3. Oneroso.....	31
7.4. De tractu sucesivo	32
7.5. Nominado	32
8. Modalidades específicas de los contratos aplicables al arrendamiento.....	32
8.1. Modalidades Generales de los contratos.....	32
8.1.1. Clases de modalidades	33
8.1.1.1. Condición.....	33
a. Causal	33
b. Mixta	33



c. Potestativa	34
d. Posibles o Imposibles	34
e. Condición Suspensiva	34
f. Condición Resolutoria.....	35
8.1.1.2. El Plazo.....	35
a. Plazo Suspensivo	36
b. Plazo Extintivo	36
8.2. Modalidades específicas de los contratos aplicables al arrendamiento.....	36
8.2.1. Contrato preliminar de arrendamiento	37
8.2.2. Contrato de arrendamiento de cosa ajena.....	37
8.2.3. Contrato de arrendamiento consigo mismo	38
8.2.4. Contrato de arrendamiento por persona a nombrar.....	38
8.2.5. Contrato de opción de arrendamiento	39
8.2.6. Contrato de arrendamiento con cláusula resolutoria expresa.....	39
8.2.7. Contrato de arrendamiento con cláusula penal	40
8.2.8. Contrato de arrendamiento con arras	40
9. Obligaciones que genera el arrendamiento	41
9.1. Obligaciones del arrendador.....	41
9.1.1. Obligaciones Principales.....	41
9.1.2. Obligaciones Accesorias.....	45
9.2. Obligaciones del Arrendatario.....	47
10. Cesación del contrato de arrendamiento	50
11. Arrendamiento de bienes urbanos destinados a vivienda.	51
11.1. Antecedentes.....	51
11.2. Etimología de la palabra INQUILINATO.	53
11.3. Concepto de arrendamiento destinado a vivienda.....	53
11.4. Caracteres específicos	53
11.5. Función esencial.....	54
11.6. Requisitos de Formación del Contrato de arrendamiento de fundos urbanos destinados a vivienda.	54
11.6.1. Consentimiento.....	54
11.6.2. Objeto	55
11.6.3. Causa	55
11.6.4. Forma	55
12. Capacidad.....	56



13. Ubicación del contrato de arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda, dentro de la clasificación de los contratos.	56
14. Modalidades Generales de los contratos y específicos de los contratos aplicables al arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda	56
14.1. Modalidades Generales.....	57
14.1.1. Condición Suspensiva	57
14.1.2. Plazo Suspensivo	58
14.2. Modalidades Específicas	58
14.2.1. Contrato Preliminar de arrendamiento de fundos destinados a vivienda.	59
14.2.2. Contrato consigo mismo de arrendamiento de fundos destinados a vivienda	59
14.2.3. Contrato de opción de arrendamiento de fundos destinados a vivienda	60
14.2.4. Contrato de arrendamiento de fundos destinados a vivienda con cláusula resolutoria expresa y penal.....	60
14.2.5. Contrato de arrendamiento de fundos destinados a vivienda con arras.	60
15. Arrendamiento - Reglas Especiales.....	61
15.1. Vivienda.....	61
15.2. Cambio de Propietario	62
15.3. Reajuste del canon de alquiler.....	62
15.4. Prohibición del Contrato Mixto de Arrendamiento y Anticresis.	63
15.5. Otros Deberes	63
15.5.1. De parte del arrendador.....	63
15.5.2. Obligaciones del arrendatario	64
16. Inderogabilidad	64
17. Modos de Extinción	65
18. Causales de Desalojo	65
19. Otras causas que dejan sin efecto el arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda	66
CAPÍTULO II	
SITUACIÓN ACTUAL DE LOS INQUILINOS (ARRENDATARIOS)	67
1. Cantidad de personas que actualmente son locatarias (INE).....	67
1.1. Vivienda.....	67



1.1.1. Tipo de vivienda.....	67	
1.1.2. Población en relación a la vivienda.....	68	
1.2. Servicios Básicos.....	69	
1.3. Tenencia de la Vivienda	70	
2. Cantidad de inquilinos que acuden a Casa de Justicia buscando ayuda debido a problemas con los propietarios (Estadísticas “Casa de Justicia”).	71	
2.1. Casa de Justicia	71	
2.1.1. Funciones	72	
2.1.2. Los Usuarios.....	73	
2.2. Componentes de la Casa De Justicia.....	74	
2.2.1. Asistencia Integral a la Víctima.....	74	
a. Orientación Jurídica Gratuita	75	
b. Conciliación	75	
c. Patrocinio Legal	76	
d. Asistencia Psicológica	76	
e. Asistencia Médica.....	77	
f. Asistencia Social.....	77	
2.3. Cantidad de personas que acuden a Casa de Justicia (alquiler)	78	
CAPÍTULO III		
ANÁLISIS COMPARATIVO Y DESCRIPTIVO DE LA LEY DEL INQUILINATO Y EL CÓDIGO CIVIL BOLIVIANO VIGENTE		83
1. Campo de aplicación y concepto de vivienda.....	86	
2. Definición del Contrato De Arrendamiento	87	
3. Prueba	88	
4. Derechos y Obligaciones del propietario e inquilino.	88	
5. Cambio de Titular	89	
6. Reajuste del canon de arrendamiento	89	
7. Obligaciones del locador	90	
8. Prohibiciones al locador.....	92	
9. Obligaciones del inquilino	94	
10. Prohibiciones al arrendatario	96	



11. Prohibición de arrendar y dar en anticresis	98
12. Renovación tácita	98
13. Reglas especiales.....	99
14. Causales de desahucio (desalojo).....	104
15. Extinción del contrato de Alquiler.....	107
16. Plazo para el desalojo de vivienda	108
17. Duración máxima.....	109
18. Procedimiento - Sanciones.....	110
CONCLUSIONES	114
RECOMENDACIONES Y SUGERENCIAS	116
ANEXOS.....	118
BIBLIOGRAFÍA.....	128



INTRODUCCIÓN

La presente monografía está enmarcada principalmente en el derecho a la "propiedad privada individual", como soporte básico para la subsistencia autónoma y firme de la persona, puesto que la propiedad hace parte fundamental de la relación existencial del individuo con los objetos del mundo. Y es que, sin propiedad privada la persona ve reducidas sus posibilidades de sobrevivir en el mundo, llegando al límite de poner en riesgo hasta su libertad personal, al no poder depender de si misma para satisfacer sus necesidades de apropiación de los objetos de la naturaleza (alimentos; vestimentas; viviendas; etc.), pasando peligrosamente a depender de otra u otros seres humanos o del mismo Estado para satisfacer sus deseos y necesidades básicas. La estructura del sistema vigente en el país ha conducido al incremento de personas sin vivienda adecuada y segura. Así, la falta de vivienda adecuada es uno de los mayores problemas que enfrenta la población de nuestro país, razón por la cual es necesario analizar la situación de la vivienda en Bolivia para facilitar el proceso de exigibilidad del Derecho Humano a la Vivienda Adecuada, a fin de reconstituir un nuevo pacto social, con mayor justicia y mayor equidad. Partiendo de estos preceptos, se tomará en cuenta en primer lugar, los antecedentes del arrendamiento en general, para luego hacer énfasis en lo que es el arrendamiento de fundos urbanos destinados a vivienda, que es el punto principal del presente trabajo. Posteriormente se hará énfasis en la cantidad de personas que viven actualmente en alquiler, gracias al Instituto Nacional de Estadísticas, cantidad de personas que buscan solución a los diferentes problemas que afrontan dentro del contrato de arrendamiento, con datos estadísticos de Casa de Justicia. Finalmente en el último capítulo de la presente monografía se hará el análisis comparativo y descriptivo de la Ley del Inquilinato y el Código Civil Boliviano vigente, objeto principal de este trabajo.



DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN MONOGRÁFICA

1.- ELECCIÓN DEL TEMA

“ANÁLISIS COMPARATIVO Y DESCRIPTIVO DE LA LEY DEL INQUILINATO Y EL CÓDIGO CIVIL BOLIVIANO VIGENTE”

2.- FUNDAMENTACIÓN DEL TEMA

Durante los últimos años se han aplicado políticas en el país para facilitar el acceso a la vivienda, las mismas no permitieron que los sectores más pobres accedan a este derecho, fundamentalmente porque el Estado dejó de asumir el rol que le corresponde en la atención de este servicio social, al transferir al mercado la solución de este problema. De ahí la baja asignación presupuestaria a la resolución del problema de vivienda. En consecuencia, el déficit de vivienda es muy elevado, debido al crecimiento demográfico y a la interrupción de los programas estatales financiados con aportes laborales y patronales. Esta situación no fue resuelta con la liquidación del Fondo de Vivienda y el consecuente traspaso de este servicio a la empresa privada. De acuerdo al Censo 2001, las proyecciones del déficit para el año 2005 fueron de 298.000 viviendas, en términos cuantitativos, y supera las 855.000 viviendas, en términos cualitativos, por otra parte, si esto fue así, sólo imaginemos a cuánto ascendió esta cantidad hasta el presente año. La migración y el crecimiento poblacional en las áreas peri urbanas rebasaron la capacidad de atención municipal disminuyó acceso a viviendas y suelos adecuados, en especial para los sectores sociales de bajos ingresos.

Los factores que inciden en este problema son las inadecuadas políticas de subsidio para la vivienda social; la inseguridad jurídica sobre el suelo urbano y



la deficiente implementación de los instrumentos normativos de ordenamiento y planificación territorial de los asentamientos humanos urbanos y rurales.

Esta es la razón por la que en toda Bolivia, y por ende en la ciudad de La Paz, existe una enorme cantidad de personas residentes en Bolivia que hoy en día no cuentan con una casa o terreno propios, y por ello estas personas y sus familias viven en casas, departamentos o habitaciones que alquilan.

Actualmente el Ministerio de Justicia cuenta con el Programa Nacional de Acceso a la Justicia, que fue creado mediante Resolución Ministerial Nro. 79/06, mismo que tiene como precedente al Centro de Información y Orientación Capacitación y Conciliación Ciudadana (C.I.O.C.C.C.), conforme lo establece el Art. 53 parágrafo III del Decreto Supremo 28631 de fecha 08 de marzo de 2006. El Programa Nacional de Acceso a la Justicia cuenta con dos órganos funcionales, los cuales son: La Casa de Justicia y los Centros Integrados de Justicia.

El Programa Nacional de Acceso a la Justicia tiene varios objetivos, siendo el principal el de 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. Para cumplir con sus objetivos cuenta con cinco componentes básicos:

- a) Asistencia integral a la víctima.
- b) Defensa y restitución de los derechos.
- c) Fortalecimiento de conocimientos.
- d) Reformas normativas.
- e) Desconcentrar los servicios del Ministerio de Justicia.

Haciendo énfasis solo en la Asistencia integral a la víctima, de esta a su vez se desprende el servicio de Orientación Jurídica Gratuita, misma que se define



como la entrega de información técnica jurídica, sobre las posibles soluciones a un caso, y las opciones que tiene el usuario y/o las posibles instancias a las que puede acudir¹. En razón a esta situación expuesta es que dentro lo que es la Orientación Jurídica que se brinda en la Casa de Justicia del Ministerio de Justicia, se pudo observar la concurrencia de muchos ciudadanos que viven en alquiler solicitando orientación y colaboración sobre su situación como inquilinos (arrendatarios) y por el otro lado la situación de los propietarios (arrendadores), sin embargo, nuestra legislación actual solo cuenta en relación al alquiler con la Ley del Inquilinato de 11 de diciembre de 1959 y con el Código Civil Boliviano vigente desde fecha 2 de abril de 1976, y no así con normas recientes y adecuadas a nuestra realidad.

Muchas son las personas que al tomar una habitación, departamento o casa realizan un contrato de alquiler correspondiente, y otros solo contratan de manera verbal, de una u otra forma existen situaciones no previstas por la Ley del Inquilinato y el Código Civil. Es por ello que, en virtud a todo lo expuesto se ha visto necesario hacer un análisis comparativo de la Ley del Inquilinato con el Código Civil Boliviano.

3.- DELIMITACIÓN DEL TEMA

3.1. Delimitación temática

El Arrendamiento (alquiler) es aquel “contrato por el cual una de las partes concede a la otra el uso y el goce temporal de una cosa mueble o inmueble a cambio de un canon”². Ahora el arrendamiento (alquiler) esta ubicado dentro lo que es el Derecho Civil, así que esta será la limitación temática a la investigación.

¹ INFORME ESTADÍSTICO. Casa de Justicia, enero-septiembre 2007.

² Art. 685 del Código Civil Boliviano, Decreto Ley 12760 de 6 de agosto de 1975.



Además se considerará el análisis referente al campo jurídico y social, con relación a las diferentes áreas del derecho y los cambios existentes en la actual coyuntura en sus diversos aspectos referentes al acceso a la justicia de manera integral.

3.2. Delimitación temporal

La investigación estará comprendida entre enero de 2008 a octubre del mismo año (en razón a las estadísticas que serán tomadas en cuenta para el tema en cuestión).

3.3. Delimitación Espacial

La investigación como delimitación espacial tendrá el espacio geográfico comprendido en lo que es el Departamento de La Paz, Provincia Murillo.

Con respecto a la delimitación espacial, mi estudio estará limitado como modelo a la Casa de Justicia de la Ciudad de La Paz, porque entre sus funciones está la orientación y/o asistencia legal gratuita.

4.- BALANCE DE LA CUESTIÓN

4.1. Marco Teórico

Podemos observar que a consecuencia de los diversos problemas que se presentan en la sociedad, entendida como “una realidad superior, situada sobre lo orgánico y lo psíquico, comprendiéndolos; la realidad social se diferencia de otras categorías universales del ser por su gran complejidad



como campo de otros fenómenos”³. La justicia es el valor principal que el derecho trata de realizar a través de sus distintas expresiones. Podrá haber un derecho justo, menos justo o injusto, pero siempre llevará en sí una aspiración hacia la justicia⁴.

La justicia, en su suprema expresión, quiere que cada sujeto sea reconocido y considerado por los demás como principio absoluto de sus propios actos; los que, por tanto, deben atribuírseles en sus determinaciones suprasensibles y todas las consecuencias que de ellos se derivan en el orden de los fenómenos. Es así que Ulpiano conceptualiza a la Justicia como una constante y perpetua voluntad de dar a cada uno lo suyo. Entonces, cuando a una persona se le priva de sus derechos, lo que buscará es que se le haga justicia, de este modo, el privar a una persona del servicio del agua, luz, o privarles de llevarse sus pertenencias, producirá que ellas busquen la forma de recuperar sus pertenencias, y es ahí el momento en el que no saben que hacer o ante que autoridad acudir.

Ahora, el arrendamiento (alquiler), genera obligaciones recíprocas coetáneas e interdependientes entre el arrendador y el arrendatario, por esta razón se aplican las instituciones propias, asignadas para este tipo de contratos, como ser: la resolución del contrato por incumplimiento culpable e imputable al incumplido, la resolución por imposibilidad sobreviviente, la resolución por excesiva onerosidad y la excepción de incumplimiento. Pero, dichas situaciones implican gastos económicos para las personas que no se encuentran en una buena posición económica, además que muchas de las personas que toman en alquiler una casa, un departamento o una habitación no realizan el contrato correspondiente. Este contrato de arrendamiento (alquiler) cuenta con características determinadas que le dan su individualidad al arrendamiento y lo

³ JORDÁN DE ALBARRACIN, Betty. “Introducción a la Sociología”, Ed. Urquizo Ltda., La Paz – Bolivia, 1974, Pág.51.

⁴ MOSCOSO DELGADO, Jaime. “Introducción al Derecho”. Ed. Juventud, La Paz, 1977, pág. 301.



diferencian de otros contratos, las cuales son: su onerosidad y su temporalidad. Estas son las principales características que nos permitirán empezar con el tema de investigación. En ese entendido, los ciudadanos que no pueden acceder a los servicios de profesionales de abogados –que inclusive en algunos casos necesitan una integralidad de servicios- debido a causas de carácter estrictamente económicos buscan ser incluidos a la justicia equitativa, sin dejar a un lado su característica de componente operativo del Derecho y de este como componente sustentatorio del sistema jurídico, cuyo objetivo es la implementación de Justicia Integral, buscando su protección y la inclusión del mismo para acceder a la justicia.

La Casa de Justicia al ser parte del Ministerio de Justicia y por ende parte de la estructura estatal debe brindar la mayor cantidad y calidad de Servicios Posibles exigibles, en los diferentes programas, concretamente en el Programa Nacional de Acceso a la Justicia. Para lo cual el eje de la presente monografía radicará en el análisis comparativo de las leyes en relación al alquiler destinado a vivienda (ley del inquilinato y Código Civil).

4.2. Marco Histórico

En lo que es el marco histórico se hará énfasis en el arrendamiento (alquiler). En este sentido hacemos mención a lo siguiente:

“El contrato de arrendamiento es tan antiguo como la necesidad de contar con un techo donde vivir o de herramientas para procurarse el sustento diario. Su origen se remonta a las épocas en que el hombre nómada se convierte sedentario. En este momento cuando empieza a pronunciarse el surgimiento de la propiedad privada y con ella aparecen las primeras formas de desigualdades entre los poseedores de bienes y los desposeídos.



El arrendamiento resulta un desprendimiento y una consecuencia del derecho de propiedad y su evolución marcha paralela con las necesidades que tienen los hombres de obtener el uso y goce de una cosa que no le pertenece. Sin embargo, en las civilizaciones primitivas este tipo de contratos era poco usual y su diferencia con la compraventa, era casi imperceptible.

Fue en Roma donde aparece con toda nitidez el arrendamiento, como consecuencia de su expansión, por la conquista, el incremento del comercio y el aumento de la población emergente de la afluencia e incorporación de los extranjeros a la vida de las urbes y de la emancipación de los esclavos. En la época del Feudalismo, el arrendamiento se caracteriza por la perpetuidad de las relaciones entre el propietario y el terrazguero que confiere a este el dominio útil sobre el bien arrendado y un derecho real y directo sobre el mismo. Esta perpetuidad fue cambiada por la Revolución Francesa, ya que restauró el principio de temporalidad de los efectos de este contrato.

Modernamente, los principios de la temporalidad y la onerosidad constituyen la base donde descansa la doctrina y legislación del contrato de arrendamiento”⁵.

4.3. Marco Conceptual

En el presente trabajo se utilizarán los siguientes conceptos:

- **Arrendador**, la persona que da en arrendamiento alguna cosa propia de este contrato⁶.

- **Arrendatario**, el que toma una cosa en arrendamiento⁷.

⁵ ROMERO SANDOVAL, Raúl, “Derecho Civil Boliviano”, La Paz, Bolivia.

⁶ CABANELLAS DE TORRES, Guillermo, “DICCIONARIO JURÍDICO ELEMENTAL”, Ed. Heliasta, Buenos Aires, Argentina, 2007, Pág. 38.

⁷ Ob. Cit., Pág. 39.



- **Censo**, acto estadístico, , consistente en la operación realizada por los organismos competentes del poder ejecutivo, a efectos de contar el número de personas o de hechos de determinada índole, para la formación de las estadísticas de población, industria comercio, alfabetos, analfabetos, salubridad, delincuencia, asuntos tramitados ante los tribunales de justicia u oficinas públicas, ocupación y desocupación, etc.⁸
- **Contrato**, acuerdo entre dos o más personas sobre una declaración de voluntad común, destinada a reglar sus derechos⁹.
- **Déficit**, es el descubierto resultante de compara el haber o caudal existente con el capital puesto en la empresa, así como también el desequilibrio del presupuesto del Estado¹⁰.
- **Derecho Civil**, es el conjunto de normas jurídicas que rigen tanto los requisitos generales de los actos jurídicos privados, como a ala persona y el patrimonio del hombre común¹¹.
- **Desahucio**, Derecho por el cual el poseedor de un inmueble puede despedir al ocupante del mismo¹².
- **Inquilino**, Arrendatario, comunmente de finca urbana¹³.

⁸ OSSORIO, Manuel, "Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales", Ed. Heliasta, Buenos Aires-Argentina, 2006. Pág. 174.

⁹ Ob. Cit. Pág. 232.-233.

¹⁰ OSSORIO, Manuel, "Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales", Ed. Heliasta, Buenos Aires-Argentina, 2006. Pág. 286.

¹¹ MOSCOSO DELGADO, Jaime. "Introducción al Derecho", Ed. Juventud, La Paz-Bolivia, 1977, Pág. 654.

¹² OCÉANO UNO, Diccionario Enciclopédico Ilustrado, Ed. Grupo Editorial Océano, Bogotá-Colombia, 1990, Pág. 150.

¹³ Ob. Cit. Pág. 250



- **Locador**, en el contrato de locación (v.) se llama así a quien concede el uso y goce de una cosa, ejecuta la obra o presta el servicio. Denominase también arrendador¹⁴.
- **Locatario**, en el contrato de locación (v.) se llama así al que paga el precio por el uso o goce de una cosa, por la recepción de una obra. Se denomina también arrendatario o inquilino¹⁵.
- **Política social**, concepción de planes y la aplicación de medidas, por el estado y otros organismos de eficacia pública, que contribuyen a la eliminación o alivio de los antagonismos sociales e impulsan a más del urgente remedio de angustiosas necesidades permanentes u ocasionales de índole general, el bienestar material y moral de la sociedad colectivamente considerada¹⁶.
- **Procedimiento**, acción de proceder. Modo de proceder en la justicia, actuación de trámites judiciales o administrativos; es decir, que es el conjuntote actos, diligencias, y resoluciones que comprenden la iniciación, instrucción, desenvolvimiento, fallo y ejecución en un fallo¹⁷.
- **Propietario**, Que tiene derecho de propiedad sobre alguna cosa y especialmente sobre bienes inmuebles¹⁸.
- **Resolución**, acción o efecto de resolver o resolverse. Solución de problemas, conflicto o litigio. Decisión, actitud. Firmeza, energía¹⁹.

¹⁴ OSSORIO, Manuel, "Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales", Ed. Heliasta, Buenos Aires-Argentina, 2006. Pág. 586.

¹⁵ Ob. Cit. Pág. 586.

¹⁶ OSSORIO, Manuel, "Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales", Ed. Heliasta, Buenos Aires-Argentina, Nueva Edición, 2006. Pág. 770-771.

¹⁷ CABANELLAS DE TORRES, Guillermo, "DICCIONARIO JURÍDICO ELEMENTAL", Ed. Heliasta, Buenos Aires-Argentina, 2007, Pág. 321.

¹⁸ OCÉANO UNO, Diccionario Enciclopédico Ilustrado, Ed. Grupo Editorial Océano, Bogotá-Colombia, 1990, Pág. 400.



- **Vivienda**, habitación, casa²⁰.

4.4. Marco Jurídico

- (1) Constitución Política del Estado, Ley N° 2650 de 13 de abril de 2004.
- (2) Nueva Constitución Política del Estado, 2009.
- (3) Código Civil Boliviano Decreto Ley N° 12760 de 6 de Agosto de 1975
- (4) Código de Procedimiento Civil Boliviano, Ley N° 1760 de 28 de febrero de 1997.
- (5) Ley de Arbitraje y Conciliación, ley N° 1770 de 10 de marzo de 1997.
- (6) Ley del Inquilinato, Ley N° 5369 de 11 de diciembre de 1959.

Decretos Reglamentarios a la Ley del Inquilinato:

- (7) Decreto Supremo N° 19654 de 15 de julio de 1983.
- (8) Decreto Supremo N° 19768 de 5 de septiembre de 1983.
- (9) Decreto Supremo N° 19949 de 27 de diciembre de 1983.
- (10) Decreto Supremo N° 20240 de 14 de mayo de 1984.

¹⁹ Ob. Cit. Pág. 351.

²⁰ OSSORIO, Manuel, "Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales", Ed. Heliasta, Buenos Aires-Argentina, Nueva Edición, 2006. Pág. 1025.



(11) Decreto Supremo N° 20601 de 15 de noviembre de 1984.

(12) Decreto Supremo N° 20602 de 15 de noviembre de 1984.

5.- PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

5.1. Formulación del problema

¿Por qué es necesario el análisis comparativo de la Ley del Inquilinato de 11 de diciembre de 1959 y el Código Civil Boliviano vigente desde 2 de abril de 1976?

6.- DEFINICIÓN DE OBJETIVOS

6.1. Objetivo General

Analizar las diferencias y similitudes entre la Ley del Inquilinato de 11 de diciembre de 1959 y el Código Civil Boliviano vigente desde 2 de abril de 1975, en relación al arrendamiento destinado a vivienda.

6.2. Objetivos Específicos

- Analizar, las disposiciones legales vigentes y aplicables contenidas en la Ley del Inquilinato y el Código Civil Boliviano, sobre el arrendamiento (alquiler) en relación a los derechos y obligaciones tanto del propietario (arrendador), como del inquilino (arrendatario).
- Evaluar las desventajas emergentes de las diferencias y similitudes entre la Ley del Inquilinato y el Código Civil Boliviano en relaciona al arrendamiento destinado a vivienda.



- Analizar las razones por las que ya no esta en funcionamiento la Comisaría de Vivienda, y que problemas acarrea el no funcionamiento de la misma.
- Proponer soluciones relacionadas al tema propio de la presente monografía.

7.- ESTRATEGIA METODOLÓGICA Y TÉCNICAS DE INVESTIGACIÓN

Los métodos y técnicas que utilizaré en la presente monografía son:

7.1. Métodos de Investigación

7.1.1. Métodos Teóricos

Este método me permitirá revelar las causas y relaciones de fenómenos de la realidad, racionalmente, saliendo del marco de las características sensoriales de los objetos. Estos son:

7.1.1.1. Método de Análisis

Implica separación mental o material del objeto de investigación en sus partes integrantes para descubrir los elementos esenciales nuevos que las conforman. Ósea es el proceso de conocimiento que se inicia por la identificación de cada una de las partes que caracterizan una realidad, que es precisamente en donde empezaremos la investigación²¹.

7.1.1.2. Método de Inducción

Es el método de conocimiento que conduce de lo particular a lo general, de los hechos a la causa y al descubrimiento de leyes, cuyo fundamento es la

²¹ CABANELLAS DE TORRES, Guillermo, "DICCIONARIO JURÍDICO ELEMENTAL", Ed. Heliasta, Buenos Aires - Argentina, 2007, Pág. 255.



experiencia y recomendable cuando no se tiene amplia información. Éste método me permitirá realizar un análisis concreto del Área Interna de servicio a la ciudadanía en la Casa de Justicia dependiente del Ministerio de Justicia, en relación al desempeño de sus funciones²².

7.1.1.3. Método Histórico

Todos los procesos y fenómenos del mundo material tienen existencia real, concreta y su propia historia. Están sometidos al devenir histórico: surgimiento, desarrollo, caducidad y desaparición. Este método me permitirá estudiar y evaluar de modo objetivo los antecedentes o hechos del pasado, causas y condiciones históricas en que surgió y desarrollo, un objeto o proceso, institución jurídica, norma, etc., pero teniendo en cuenta el desarrollo social, económico, político y cultural²³.

7.1.1.4. Método jurídico

Esencialmente con éste método se descubre los principios generales y se establecen las consecuencias que derivan de tales principios y su concordancia con las instituciones realmente en vigor y con las normas positivas. Me servirá para interpretar, construir, sistematizar y comunicar el conocimiento jurídico²⁴.

7.1.2.- Métodos Empíricos

Están dirigidos a revelar y explicar las características observables de los hechos reales y presuponen determinadas operaciones prácticas, tanto con el objeto estudiado como con los medios materiales del conocimiento utilizado. Dentro se encuentra: el “Método de Observación”, que es el procedimiento de la

²² Ob. Cit. Pág. 256.

²³ Ob. Cit. Pág. 256.

²⁴ Ob. Cit. Pág. 256.



investigación que consiste en un proceso deliberado de percepción dirigida a obtener informaciones sobre objetos y fenómenos de la realidad jurídica, por medio de un esquema conceptual previo y con base en ciertos propósitos definidos generalmente por una conjetura que se quiere investigar constituye la forma mas elemental del conocimiento científico y se encuentra en la base de los demás métodos empíricos. Como procedimiento intencionado, selectivo e interpretativo de la realidad busca asimilar y explicar los fenómenos perceptibles del mundo real.

7.2. Técnicas de Investigación

Lo utilizaré para la realización de distintos tipos de actuaciones pericia o habilidad para ejecutar conseguir conocimiento, utilizando instrumentos sistemáticamente organizadas y estructuradas, para garantizar el éxito en la obtención de la información, controlando el error, costo, tiempo y actualidad.

7.2.1. Técnicas para la obtención de información Documental.

Se apoyan en aquellos que el ser humano ha dejado huellas, como los documentos escritos, audio gráficos, videográficos, icnográficos, que se recogen en las fichas bibliograficas.

7.2.1.1. Ficha Resumen

Nos servirá para recoger información resumida o trascripción textual de ideas más importantes y relevantes extraídas de un texto teórico o expositivo extenso. Son elaboradas durante la lectura, respetando los conceptos y opiniones del autor. Puede elaborarse en las siguientes formas y maneras: resúmenes o párrafos, esquemas mediante frases y oraciones, en cuadros sinópticos a través de las palabras sueltas.



7.2.2. Técnicas para la Investigación de Campo

Nos permitirá recoger la información primaria, no procesada ni plasmada documentalmente: el recojo, registro y elaboración de datos, debe estar en coherencia al tipo de investigación, los problemas, los objetivos y el diseño metodológico formulado.

7.2.2.1. Técnica de Observación

Se utiliza para descubrir individualizadamente los fenómenos, es un proceso mediante el cual se busca conocer, descubrir y clasificar de manera sistemática a los fenómenos de la naturaleza, de la realidad socio económica, para lo cual el observador debe tener clara conciencia de aquello que desea observar. Esta observación puede ser: estructurada sistemática o no estructurada, participante o no participante, individual o en grupo, directa o en gabinete, abierta o encubierta.



CAPÍTULO I

EL ARRENDAMIENTO EN EL DERECHO CIVIL

1. Antecedentes

El contrato de arrendamiento es tan antiguo como la necesidad de contar con un techo donde vivir o de herramientas para procurarse el sustento diario. Su origen se remonta en las épocas en que el hombre nómada se convierte en sedentario. En el momento del surgimiento de la propiedad privada, con ella aparecen las primeras formas de desigualdades entre los poseedores de bienes y los desposeídos. “El arrendamiento resulta un desprendimiento y una consecuencia del derecho de propiedad y su evolución marcha paralela con las necesidades que tienen los hombres de obtener el uso y goce de una cosa que no le pertenece”²⁵.

Fue en Roma donde aparece con toda nitidez el arrendamiento, como consecuencia de su expansión por la conquista, el incremento del comercio y el aumento de la población emergente de la fluencia e incorporación de los extranjeros a la vida de las urbes y de la emancipación de los esclavos.

La necesidad de estos de contar con un techo que, por sus escasos recursos, no podían disponer de uno propio, dieron las condiciones necesarias para la regulación adecuada de este tipo de contratos. De esta manera, los capitalistas se aseguraban una inversión conveniente y las personas de escasos recursos encontraban, por medio del arrendamiento, un alojamiento seguro. En la época del feudalismo, el arrendamiento se caracteriza por la perpetuidad de las relaciones entre el propietario y el terrazguero que confiere a este el dominio útil sobre el bien arrendado y un derecho real y directo sobre el mismo. Esta

²⁵ KAUNE ARTEAGA, Walter, “Curso de Derecho Civil – Contratos – Principales contratos la compraventa, la permuta, el arrendamiento” Tomo II, Ed. Comunicaciones El País, La Paz-Bolivia, 2001, Pág. 157.



perpetuidad fue condenada por la Revolución Francesa, la que restauró el principio de la temporalidad de los efectos de este contrato tal como se expresa en el art. 1709 del Código Civil Francés de 1804, reproducido en el art. 1129 del Código Civil Boliviano de 2 de Abril de 1831. Esta característica de la temporalidad del contrato de arrendamiento se encuentra consagrada en los arts. 685 y siguientes del Código Civil de 2 de abril de 1976.

Modernamente, los principios de temporalidad y la onerosidad constituyen la base donde descansa la doctrina y legislación del contrato de arrendamiento. Estos principios fundamentan la diferencia que existen entre este contrato y la compraventa que es un contrato por medio del cual se transfiere el derecho de propiedad a perpetuidad a cambio de una suma de dinero llamada precio y del comodato o préstamo de uso que es un contrato muy similar al arrendamiento con la diferencia de que es por su esencia a título gratuito, mientras que el arrendamiento es por su esencia oneroso²⁶.

2. Concepto

“Es un contrato en virtud del cual una persona, llamada arrendador, concede a otra, llamada arrendataria, el goce temporal sobre la utilidad que producen las cosas muebles e inmuebles, corporales e incorpóreas, a cambio de un canon de arriendo, que generalmente se lo estipula en una suma de dinero y que es proporcional al tiempo que dura dicho goce”²⁷.

A través de este contrato no solo se concede el uso y goce temporal de la utilidad que producen los bienes corporales, sino también sobre la utilidad que

²⁶ Ob. Cit., Pág. 157.

²⁷ Ob. Cit., Pág. 158.



surge de los bienes inmateriales como el arrendamiento de una marca de fábrica, de la producción artística o literaria, etc.

El art. 685 del Código Civil al dar un concepto sobre el arrendamiento, sigue, en esta materia, la orientación doctrinaria clásica, al disponer: “El arrendamiento es el contrato por el cual una de las partes concede a la otra el uso y goce temporal de una cosa mueble o inmueble a cambio de un canon”.

La doctrina italiana, con mayor propiedad, pone énfasis al hecho de que el contrato de arrendamiento concede el goce temporal de la utilidad que producen las cosas. Este concepto es más amplio y completo, por cuanto, sirve para explicar algunos efectos de este tipo de contratos permitiendo superar las controversias que han surgido de un modo particular en los arrendamientos de minas, cuyos caracteres han servido de base para que algunos estudiosos del derecho hayan sostenido que estos contratos presuponen una especie de compraventa de los minerales extraídos. Sin embargo, esta posición ha sido superada por los alcances que lleva el nuevo concepto, ya que los minerales extraídos durante el arrendamiento no son sino la utilidad que producen las minas, cuyo goce, a través de este contrato, es concedido por el arrendador a favor del arrendatario²⁸.

3. Naturaleza Jurídica del Arrendamiento.

Ha habido muchas discrepancias acerca del tipo de derecho que genera el arrendamiento, algunos sostienen que este contrato crea a favor del arrendatario un derecho de crédito o personal, mientras que otros consideran que el derecho que genera es un verdadero derecho real.

²⁸ Ob. Cit., Pág. 158.



Sin embargo, según Walter Kaune Arteaga el Derecho que crea el arrendamiento a favor del arrendatario, es un derecho personal y no real, que se manifiesta como una excepción a los efectos, previstos en el art. 523 del Código Civil, siendo por tanto esa su naturaleza jurídica²⁹.

4. Requisitos de formación del contrato de arrendamiento.

El contrato de arrendamiento, al igual que los demás contratos debe observar en su formación los requisitos exigidos por el art. 452 del Código Civil, que son:

4.1. Consentimiento

Esta constituido por la integración de voluntades del arrendador y del arrendatario, que se produce como consecuencia de la composición de intereses opuestos entre estas partes contratantes sobre la utilidad que se concede y el canon de arrendamiento que se estipula. Para poder generar plenos efectos, debe provenir de personas capaces y estar exentas de vicios: el error, el dolo y la violencia³⁰.

4.2. Objeto

El objeto del arrendamiento es doble:

- i. La utilidad que producen las cosas: que puede recaer sobre cualquier tipo de bienes, corporales e incorporales, muebles o inmuebles, urbanos o rústicos. El objeto del arrendamiento no obstante de no presuponer la

²⁹ Ob. Cit., Pág. 159 - 161.

³⁰ Ob. Cit., Pág. 161.



transferencia de un derecho, sino la simple concesión temporal del uso y goce de la utilidad que producen los bienes, debe reunir los mismos requisitos exigidos para las obligaciones de dar, porque en el contrato de arrendamiento se transfiere la utilidad que los bienes producen. Por esta razón, el objeto debe reunir los siguientes requisitos: a) existir, aunque es suficiente que exista en el futuro, lo que permite celebrarse contratos de arrendamientos sobre cosas futuras, b) estar determinado o ser determinable bajo ciertos índices de referencia, c) estar determinado o ser determinable bajo ciertos índices de referencia, c) estar en el comercio humano, y d) la utilidad que produce el bien debe pertenecer al arrendador, aunque la cosa en sí, puede pertenecer a otras personas, tal es el caso del usufructuario que sin ser dueño del bien, puede darlo en arrendamiento porque, por efecto del usufructo es propietario de la utilidad que dicho bien produce. Asimismo es permitido el arrendamiento de cosa ajena³¹.

- ii. El canon de arrendamiento: por lo general es estipulado en una suma de dinero aunque también puede consistir en bienes fungibles, tal es el caso del arrendamiento de minas donde el arrendador puede recibir, como canon de alquiler, un determinado porcentaje de los minerales extraídos. En ambos casos trátese de una suma de dinero o de bienes fungibles, el canon de alquiler igualmente debe tener los mismos requisitos precedentemente indicados para la cosa objeto del contrato de arrendamiento, con la aclaración, de que en lo referente al inciso c) si el canon de alquiler esta

³¹ Ob. Cit., Pág. 163.



constituido por una suma de dinero, este debe ser de curso legal, y cumplir con las regulaciones contenidas en el sistema monetario de la nación³².

4.3. Causa del Negocio

La causa del negocio, como elemento objetivo y técnico que pone en movimiento el acto jurídico, llamado arrendamiento, es el fin inmediato, abstracto, típico, constante, inmutable e impersonal, rigurosamente idéntico en todos los actos jurídicos que caen dentro la categoría de contrato de arrendamiento, y que fatalmente persiguen las partes al contratar. Consistente en la obligación del arrendatario de pagar el canon de alquiler convenido, tiene por causa la obligación asumida por el arrendador de concederle y permitirle el goce temporal de la utilidad que produce la cosa dada en arriendo y viceversa, la obligación del arrendador de conceder el uso y goce de la utilidad que produce la cosa, tiene por causa la obligación asumida por el arrendatario de pagar el canon de arriendo. Por lo tanto si la cosa ha perecido antes de la celebración del contrato de arrendamiento o si la cosa futura comprometida en arriendo no llegara a tener existencia, el contrato de arrendamiento es nulo por faltar el objeto en una de las obligaciones (del arrendador) y consecuentemente, por la ausencia de causa en la otra obligación (del arrendatario)³³.

4.4. Móvil de Negocio

Es la corriente anímica, el móvil psicológico que induce a las partes a contratar y que esta constituido por el fin inmediato, concreto, personal, mutable e

³² Ob. Cit., Pág. 164.

³³ Ob. Cit., Pág. 164.



inconstante, diferente entre las personas que realizan inclusive el mismo tipo de arrendamiento, y que persiguen las partes al contratar. En principio, el móvil del arrendamiento es indiferente, a menos que sea ilícito, en cuyo caso, es causal de nulidad del contrato³⁴.

4.5. Forma

El contrato de arrendamiento es de carácter consensual, se perfecciona por el simple acuerdo de voluntades integradas por la composición de intereses opuestos, entre el arrendador y arrendatario, por lo que, no requiere de formalidades “ad solemnitatem”, sino solamente para los efectos de la prueba³⁵. Sin embargo, las partes contratantes, en ejercicio de la autonomía de la voluntad, pueden acordar ciertas formalidades “ad solemnitatem” para la formación del contrato de arrendamiento.

5. Características

Los caracteres que le dan la individualidad al arrendamiento y lo diferencian de otros contratos son:

5.1. Su onerosidad

A cambio de la ventaja que recibe el arrendatario por el uso y goce de la utilidad de la cosa, debe pagar al arrendador el canon convenido, que generalmente se lo estipula en una suma de dinero, que se lo fija en base al tiempo por el cual s

³⁴ Ob. Cit., Pág. 164-165.

³⁵ Art. 1328 del Código Civil Boliviano, Decreto Ley 12760 de 6 de agosto de 1975.



concede el uso y goce de la utilidad de la cosa. Esta característica lo diferencia del comodato o préstamo de uso que es un contrato gratuito por esencia³⁶.

5.2. Su temporalidad

El uso y goce sobre la utilidad que proporciona las cosas, que concede el arrendador al arrendatario, es necesariamente por un cierto tiempo y no de carácter perpetuo. Nuestra legislación limita al tiempo de duración de este contrato a diez años (art. 688 del Código Civil Boliviano), exceptuando el arrendamiento de bienes urbanos destinados a vivienda cuyo plazo de duración es indefinido, lo que no implica ni contradice que deje de ser temporal y limitado (art. 720 del Código Civil)³⁷.

6. Terminologías empleadas

En el arrendamiento se utilizan diferentes denominaciones para designar a sus titulares; en efecto al arrendador se lo conoce también con el nombre de locador y propietario; al arrendatario se lo llama inquilino o locatario y al canon de alquiler se lo denomina, arriendo o alquiler.

7. Ubicación del arrendamiento dentro de la clasificación de los contratos

El contrato de arrendamiento se encuentra dentro de la siguiente clasificación de contratos: a) consensual; b) de libre discusión o de adhesión; c) bilateral; d) oneroso, que puede ser: 1. Conmutativo o 2. Aleatorio; e) de tracto sucesivo; y f) nominado³⁸.

³⁶ Ob. Cit., Pág. 158.

³⁷ Ob. Cit., Pág. 159.

³⁸ Ob. Cit., Pág. 165-166.



7.1. Consensual

Porque se perfecciona por el simple consentimiento de las partes contratantes sobre la utilidad que produce el bien y el canon de arriendo, aunque para los efectos de la prueba se tiene que observar lo previsto por el art. 1328 del Código Civil.

7.2. De libre discusión o de adhesión

Según el margen de libertad que las partes tengan para negociar las cláusulas de contrato, el arrendamiento será de libre discusión o de adhesión, aplicándose en este último caso, la regla contenida en el art. 518 del Código Civil.

7.3. Bilateral

El arrendamiento genera obligaciones recíprocas, coetáneas e interdependientes entre el arrendador y el arrendatario, por esta razón se aplican las instituciones propias, asignadas para este tipo de contratos como ser: la resolución del contrato por incumplimiento culpable imputable al incumplido, la resolución por imposibilidad sobreviviente, la resolución por excesiva onerosidad y la excepción de incumplimiento.

7.3. Oneroso

En el arrendamiento, a cambio de la ventaja por el goce temporal de la utilidad que produce la cosa concedida por el arrendador a favor del arrendatario, recibe de este como contraprestación el canon de arriendo convenido. Esta reciprocidad de ventajas, diferencia al arrendamiento del comodato o préstamo



de uso, que al igual que el arrendamiento, concede el uso y goce temporal de una cosa, pero a título gratuito. El contrato de arrendamiento es por esencia oneroso.

7.4. De tractu sucesivo

Los efectos que surgen del contrato de arrendamiento se cumplen en el transcurso del tiempo, por esta razón, las obligaciones que generan son susceptibles de desequilibrarse, por la excesiva onerosidad sobreviviente de una de ellas, en cuyo caso, se puede intentar la acción de resolución de contrato por excesiva onerosidad de una de las prestaciones prevista por los arts. 581 al 583 del Código Civil.

7.5. Nominado

El arrendamiento se encuentra amplia y detalladamente regulado por disposiciones expresamente contenidas en los arts. 685 al 731 del Código Civil y art. 621 al 638 del Código de Procedimiento Civil. Algunas de estas disposiciones son imperativas y por tanto de cumplimiento obligatorio, mientras que las otras son supletorias, las mismas que, en ausencia de estipulaciones concretas, son aplicadas al contrato de arrendamiento y sirven para su interpretación.

8. Modalidades específicas de los contratos aplicables al arrendamiento

8.1. Modalidades Generales de los contratos.



En primer lugar, hacemos referencia a las modalidades generales de los contratos, que son las modificaciones a los efectos naturales de los contratos en general, aplicable a los contratos, producidas por la voluntad de las partes contratantes las que en ejercicio de la autonomía de la voluntad pueden suspender el nacimiento o el ejercicio de un derecho determinado, su extinción a través de la condición o el plazo.

8.1.1. Clases de modalidades

Existen dos modalidades aplicables a contratos en general: a) Condición y b) Plazo³⁹.

8.1.1.1. Condición

Es el acontecimiento futuro e incierto del cual depende el nacimiento o extinción de un derecho. Dentro de lo que es la condición reconocemos clases de condición, la condición se subclasifica en: a) causal; b) mixta; c) potestativa: 1) Simple; y 2) Meramente potestativa; d) posible o imposible; e) suspensiva; y f) Resolutoria⁴⁰.

a. Causal

Es aquella cuyo acontecimiento futuro e incierto no depende de las partes contratantes. Ej.: Si mañana llueve te arriendo mi yate.

b. Mixta

Es la que depende de una de las partes y de la intervención de un tercero, ej.: Si consigues un piloto, te arriendo mi avión.

³⁹ Ob. Cit., Pág. 167

⁴⁰ Ob. Cit., Pág. 168



c. Potestativa

Son aquellas cuya verificación depende del acontecimiento futuro e incierto de una de las partes contratantes.

1) **Simplemente potestativa**, depende exclusivamente del capricho del deudor, por lo que son intrascendentes para el derecho, ej.: si quiero, mañana te arriendo mi auto.

2) **Meramente Potestativa**, son las que dependen de la voluntad del acreedor, por cuya razón son admitidas por el derecho, ej.: si tú quieres, mañana te alquilo mi yate.

d. Posibles o Imposibles

- **Posibles**, son las que pueden efectivizarse material y jurídicamente.
- **Imposibles**, son contrarias a la ley, al orden público, a la moral y a las buenas costumbres o van en contra de las leyes físicas de la naturaleza. Se las considera como no puestas, a menos que sean el motivo principal del contrato, en cuyo caso se vuelve nulo.

e. Condición Suspensiva

Depende de un acontecimiento futuro e incierto para dar nacimiento a un derecho. Opera en las tres situaciones:

- **Pendente Conditione**; en esta situación el derecho al arrendamiento aún no nace, pero hay germen de derecho.



- **Condición Cumplida;** en esta situación el derecho surge plenamente.
- **Condición fallida;** cuando se tiene certeza de que el acontecimiento futuro e incierto no se verificará. En esta etapa, desaparece todo germen de derecho, y consecuentemente, toda posibilidad de obtener el arriendo.

f. Condición Resolutoria

Es el acontecimiento futuro e incierto del cual depende la extinción de un derecho. También opera en las tres situaciones precedentemente indicadas:

- Pendente Conditione;** el derecho nace plenamente, por ejemplo, te alquilo mi tienda, hasta que te cases con María.
- Condición Cumplida;** el acontecimiento futuro e incierto se realiza y, como consecuencia, se extingue el derecho.
- Condición fallida;** se tiene la seguridad de que el acontecimiento futuro e incierto no se realizará, por ejemplo: María fallece, el derecho se consolida plenamente como si hubiera sido puro y simple.

8.1.1.2. El Plazo



Es el acontecimiento futuro y cierto del cual depende la extinción de un derecho. El plazo se subclasifica en⁴¹:

a) Suspensivo

b) Extintivo

a. Plazo Suspensivo

Es el acontecimiento futuro y cierto del cual depende el ejercicio de un derecho, ejemplo: Te alquilo mi departamento a partir del 30 del presente mes.

b. Plazo Extintivo

Es el acontecimiento futuro y cierto del cual depende la extinción de un derecho, ejemplo: Te alquilo mi oficina hasta fines de año.

8.2. Modalidades específicas de los contratos aplicables al arrendamiento.

Por otro lado, tenemos, las modalidades específicas de los contratos aplicables al arrendamiento, que son las modificaciones a los efectos naturales del arrendamiento, en virtud de las cuales el uso y goce sobre la utilidad que produce la cosa arrendada, no se concede de inmediato, así como en los que no se dan los elementos y efectos normales de la contratación emergente de: el contrato preliminar de arrendamiento, el arrendamiento de cosa ajena, de cosas futuras y de cosas sujetas a prueba y a satisfacción; el contrato consigo mismo y por persona a nombrar; el contrato de opción de arrendamiento; el contrato de

⁴¹ Ob. Cit., Pág. 169.



arrendamiento con cláusula resolutoria expresa y cláusula penal; y finalmente, por modalidad de las arras⁴².

8.2.1. Contrato preliminar de arrendamiento

Es el contrato por el cual el promitente arrendador acuerda con el promisorio arrendatario la realización futura de un contrato de arrendamiento, sentando las bases esenciales: determinando la cosa o la utilidad que puede producir y el canon de arrendamiento, dejando los demás detalles para un futuro contrato definitivo. Este contrato, en cuanto a sus efectos, puede ser, unilateral o bilateral, según que una o ambas partes tengan la facultad de exigir la celebración del contrato definitivo. Su no observancia sólo motiva la imposición de daños y perjuicios al incumplido.

8.2.2. Contrato de arrendamiento de cosa ajena.

Es el contrato por el cual el arrendador, sin ser propietario de la utilidad que produce la cosa objeto del contrato, se compromete ante el arrendatario a procurarle el uso y goce de la referida utilidad, obligándose a adquirir dicho bien o a obtener que su legítimo propietario conceda al arrendatario el uso y goce de la utilidad, que produce el referido bien.

En caso de que el arrendador no cumpla con la obligación asumida de procurarle al arrendatario el uso y goce de la utilidad, que produce la cosa, objeto del contrato de arrendamiento de cosa ajena, procede la resolución del contrato por incumplimiento culpable.

⁴² Ob. Cit., Pág. 169 - 171.



8.2.3. Contrato de arrendamiento consigo mismo

Es un contrato en virtud del cual una persona, llamada mandataria de una o varias personas, arrienda, para sí o para su mandante, un determinado bien que se le a encargado arrendar, desdoblado así su personalidad jurídica en “arrendador y arrendatario”, a la vez.

Este contrato, para ser válido, requiere contar con la autorización expresa del arrendador propietario de la cosa o de la utilidad que produce la misma. En su defecto, no debe generar conflicto de intereses entre el “mandante arrendador y arrendatario”, respectivamente; caso contrario procede la anulabilidad del contrato de arrendamiento por presunción de dolo.

8.2.4. Contrato de arrendamiento por persona a nombrar

Por este contrato una persona, llamada testafarro o prestanombre, arrienda por cierto tiempo y determinado canon, a otra persona, llamada arrendador, un bien o la utilidad que este produce, con la advertencia de que no arrienda para sí, sino para otra persona, cuyo nombre lo dirá dentro del plazo improrrogable de tres días.

Si cumple con los requisitos referidos en el art. 472 del C. C., el contrato surtirá todos los efectos entre el arrendador y la persona para quien contrato el testafarro; pero si no declara dentro del plazo señalado el nombre de la persona para quien contrató, adjuntando los documentos exigidos al efecto, el contrato de arrendamiento se reputará perfeccionado con el testafarro desde el primer día.



8.2.5. Contrato de opción de arrendamiento

Es aquel en virtud del cual una persona, llamada optante – arrendador, confiere a otra, llamada optataria – arrendataria, la facultad exclusiva e irrevocable de tomar, para sí o a favor e una tercera persona, el uso o goce de la utilidad que produce una cosa, por el canon de arrendamiento convenido, según las condiciones estipuladas y dentro de una plazo no mayor a dos años.

En este tipo de contratos, el optante, más que obligarse, manifiesta anteladamente su voluntad para realizar el contrato principal de arrendamiento, es decir, consiente en la celebración del mismo, ya que para la formación y perfeccionamiento del arrendamiento, objeto de este contrato, solo se requiere la manifestación de voluntad de la otra parte contratante, que es el optatario – arrendatario. Este, de acuerdo lo previsto en el contrato de opción, tiene un plazo, no mayor de dos años, para manifestar su voluntad, y así perfeccionar este segundo contrato, que es el arrendamiento propiamente dicho.

8.2.6. Contrato de arrendamiento con cláusula resolutoria expresa

Ante la eventualidad del incumplimiento de las obligaciones generadas por el contrato de arrendamiento, las partes, en ejercicio de lo facultado por el art. 569 del C. C., pueden incentivar en el contrato la cláusula resolutoria expresa, conviniendo que el simple incumplimiento de las obligaciones emergentes del contrato, resolverá de pleno derecho el arrendamiento, sin necesidad de requerimiento alguno y sin intervención judicial. Para que en ningún caso se tenga que recurrir al juez, la cláusula debe ir acompañada y reforzada por la cláusula penal, prevista por el Art. 532 al 536 del C. C., acordándose de antemano el “quantum” de los daños y perjuicios compensatorios o moratorios, ocasionados por el incumplimiento de las obligaciones, que deberá pagar el



incumplido. Si no se inserta esta cláusula, no obstante que por efectos de la cláusula resolutoria expresa se habrá resuelto el arrendamiento de pleno derecho, sin que intervenga el juez, sin embargo, para la estimación de los daños y perjuicios, necesariamente se tendría que pedir la intervención de la autoridad judicial, con lo que si bien no se desvirtúan los efectos de la primera, en cambio, se retarda la solución de las consecuencias de la resolución expresa.

8.2.7. Contrato de arrendamiento con cláusula penal

Es la estimación anticipada que las partes contratantes hacen de los daños y perjuicios que puede ocasionar el incumplimiento o retardo en el cumplimiento de la obligación (daños y perjuicios compensatorios o moratorios).

El incumplimiento o mora se puede dar: en la entrega del bien, objeto del arrendamiento, por parte del arrendador o del pago del canon de arriendo de parte del arrendatario, o de cualquier otra obligación, que surja del contrato. Dicha cláusula consiste en la promesa de entregar cierta suma de dinero o bienes fungibles por parte del incumplido, si tal situación se presenta.

8.2.8. Contrato de arrendamiento con arras

Es aquel en virtud del cual el arrendatario entrega al arrendador cierta suma de dinero o bienes fungibles, ya sea para reforzar el cumplimiento del arrendamiento (arras confirmatorias) o para reservarse la facultad de retractarse de él (arras penitenciales), dependiendo la suerte de tales bienes, de la conducta posterior de los contratantes. El arrendatario los perderá si se retracta y el arrendador deberá devolverlos en el doble si es el quien desiste, a menos



que cualquiera de las partes prefiera exigir el cumplimiento directo o la resolución del contrato de arrendamiento, con la imposición de daños y perjuicios, cuando se trata de arras confirmatorias, y no así en el caso de las penitenciales, ya que la función específica de esta es de conferir a las partes la facultad de retractarse del contrato.

9. Obligaciones que genera el arrendamiento

El contrato de arrendamiento, dentro de la clasificación de los contratos, coparticipa de los contratos bilaterales y onerosos, que crean obligaciones para ambos contratantes y algunas de ellas se prolongan durante todo el tiempo del contrato. En consecuencia las obligaciones que genera el arrendamiento, son las siguientes⁴³:

9.1. Obligaciones del arrendador.

Las obligaciones del arrendador se clasifican en:

- a. Principales, y**
- b. Accesorias**

9.1.1. Obligaciones Principales.

Son⁴⁴:

- Entregar el bien arrendado y procurar el uso y goce de la utilidad que produce la cosa arrendada; cuyo acto significa transferir la

⁴³ Ob. Cit., Pág. 173 - 175.

⁴⁴ Ob. Cit., Pág. 175 - 179.



propiedad ni la posesión, sino simplemente entregar la tenencia de la cosa objeto del contrato de arrendamiento.

La entrega tiene que ser hecha en condiciones que sirva para fin para el cual fue arrendado, por lo que la cosa debe estar exenta de todo vicio o defecto, que la haga inservible para el fin determinado o que disminuya su utilidad.

- Garantizar la útil posesión del bien arrendado y en su caso responder por los vicios ocultos; la finalidad de estos contratos es conceder el uso y goce temporal sobre la utilidad de la cosa, por esta razón para que el contrato de arrendamiento pueda cumplir con esta función esencial no basta con la entrega del bien arrendado ni que cumpla con las reparaciones mayores, sino que además es obligación del arrendador garantizar la útil posesión de la cosa y , en su caso, responder por los defectos que no permitan servirse de ella para el fin estipulado o que disminuya su idoneidad para el uso pactado. Existen elementos que configuran esta responsabilidad, los cuales son cuatro: 1º Que los defectos deben ser de cierta magnitud que, efectivamente, prive de la utilización de la cosa para el fin para el cual fue arrendado o disminuya su utilidad. 2º Que sean ocultos para el término medio del común de la gente. 3º Que sean ocultos, en forma concreta para el arrendatario, es decir, que este sea de buena fe y desconozca los defectos que pueden disminuir o alertar la utilidad de la cosa. 4º El defecto puede ser anterior, contemporáneo o posterior a la celebración del contrato.

Si no se dan estos requisitos, que configuran las garantías para el caso de vicios ocultos, el arrendador no está obligado a responder



por tales vicios. Con relación a los vicios ocultos, las partes, en ejercicio de la autonomía de la voluntad, pueden agravar, disminuir o excluir las responsabilidades del arrendador, lo que es válido siempre que la estipulación éste precedido de la buena fe del arrendador.

- Garantizar la pacífica posesión de la cosa arrendada y responder por las perturbaciones de derecho de terceros: garantía incidental y garantía principal; igualmente, el arrendador tiene la obligación de garantizar el goce de la utilidad que produce la cosa, objeto del contrato de arrendamiento y, en su caso, responder por las perturbaciones que atenten contra el uso pacífico de la misma.

Las perturbaciones pueden ser:

1º Perturbaciones de hecho, son aquellas cuya pretensión no se funda en el mejor derecho sobre la cosa arrendada. Estas pueden provenir del arrendador o de terceras personas. El arrendador tiene la obligación de garantizar al arrendatario el goce pacífico de la utilidad que produce la cosa arrendada, por lo que debe abstenerse de cualquier tipo de perturbaciones, sean de hecho o de derecho, caso contrario es responsable de las molestias por hechos propios que impida el goce de la cosa o la haga menos intensa. Asimismo es responsable por las perturbaciones originadas por sus propios dependientes o familiares por los copropietarios, así por ejemplo, en el caso de invasión de tierras. En lo que respecta a las perturbaciones de hecho provenientes de terceros, en principio el arrendador no tiene la obligación de defender al arrendatario, ya que este tiene a su



disposición todos los medios legales para defenderse solo, sin embargo, pueden presentarse las siguientes situaciones:

- Cuando el arrendador, después de haber alquilado parte de un inmueble para vivienda, arrienda el resto a una industria que produce perturbaciones de hecho, tales como ruidos molestos, malos olores, etc. en cuyo caso el arrendador debe responder por estas perturbaciones.

- En el supuesto de que el contrato de arrendamiento a favor de la industria sea anterior al contrato de inquilinato, el arrendador no es responsable por dichas perturbaciones.

2º Perturbaciones de derecho; Son las que se fundan en pretensiones de mejor derecho. Tales perturbaciones para que provoquen la garantía y en su caso la responsabilidad del arrendador, tienen que reunir las siguientes condiciones:

- i. Ser actual;
- ii. Imputable al arrendador, y
- iii. Buena fe del arrendatario que desconoce las posibles causas de las perturbaciones.

La buena o mala fe del arrendador, sólo se toma en cuenta para la estimación y graduación de daños y perjuicios.

- Abstenerse de hacer innovaciones.



9.1.2. Obligaciones Accesorias

Las obligaciones accesorias derivan de las obligaciones principales, específicamente de la obligación principal de entregar la cosa, y son las siguientes⁴⁵:

- Conservar en buen estado de mantenimiento el bien arrendado; Se traduce en cubrir todos los gastos de las reparaciones necesarias destinadas a conseguir que la cosa continúe sirviendo para el uso al que fue destinado, correspondiendo al arrendatario cubrir los gastos de las reparaciones menores de mantenimiento o arrendaticias.
- Responder por la privación temporal de la cosa; puede acontecer que emergente de las reparaciones, se prive al arrendatario del goce de la utilidad de la cosa en cuyo caso este tiene a su disposición las siguientes alternativas:
 - Pedir la reducción del canon de alquiler, en proporción al tiempo que dure la privación del goce de la cosa.
 - Demandar la resolución del contrato si la privación es total o afecta en gran parte al bien arrendado, por incumplimiento de una obligación principal de parte del arrendador, que es asegurar al arrendatario el goce sobre la utilidad que produce la cosa objeto del contrato. Dentro de las perturbaciones de derecho encontramos⁴⁶:

⁴⁵ Ob. Cit., Pág. 175 - 176.

⁴⁶ Ob. Cit., Pág. 179 - 180.



GARANTÍA INCIDENTAL: Frente a cualquier perturbación de derecho, el arrendatario tiene la obligación de hacer conocer de las mismas al arrendador para que preste la garantía incidental, que consiste en asumir su defensa, así, ante una perturbación actual emergente de una demanda, deberá hacer que se notifique con la misma al arrendador, pudiendo permanecer o no en el juicio. La acción se desarrollará directamente entre el tercero que pretende el mejor derecho y el arrendador, quien tiene la obligación de garantizar al arrendatario, el goce pacífico sobre la utilidad que produce la cosa arrendada.

GARANTÍA PRINCIPAL: Si el arrendador es vencido en juicio, y la evicción es solamente parcial, el arrendatario a su elección, puede demandar:

- iii. Una disminución en el canon de alquiler; o
- iv. La resolución del contrato más la imposición de daños y perjuicios.

Si la evicción es total el arrendatario puede demandar la resolución, pero si se trata de bienes inmuebles destinados a vivienda, puede continuar con el uso y goce de la cosa arrendada. La responsabilidad por las molestias de derecho a cargo del arrendador se justifica por la falta de poder de disposición de este, quien incautamente concede al arrendatario la facultad de goce que él mismo no la tiene, por cuya razón es



obligación del arrendador garantizar por dichas perturbaciones al arrendatario y a la vez es obligación de éste dar inmediato aviso de las mismas para recibir de aquel la defensa respectiva, bajo pena de resarcir el daño.

9.2. Obligaciones del Arrendatario

Las obligaciones del arrendatario son⁴⁷:

a. Pagar el canon de arrendamiento

El arrendatario tiene la obligación de pagar el canon de arrendamiento que constituye la contraprestación que recibe el arrendador por el uso y goce que concede al arrendatario sobre la utilidad que produce la cosa, objeto del arrendamiento. Si el arrendatario no cumple con su obligación, el arrendador tiene la facultad de pedir la resolución del contrato.

La obligación del arrendador de conceder el uso y goce del bien dado en arriendo, tiene por causa la obligación asumida por el arrendatario de pagar el canon de alquiler convenido. Para garantizar el pago puntual del canon, el arrendador puede exigir las garantías pertinentes: ya sea de un tercero que actúa en calidad de fiador, ya sea mediante depósito causal consistente en un cierto número de mensualidades del canon de alquiler, en calidad de depósito irregular, o mediante la prenda de algún determinado bien inmueble, etc.

Los créditos por concepto de alquileres devengados, sólo producen intereses a partir del momento en que el arrendatario cae en mora.

⁴⁷ Ob. Cit., Pág. 180 - 184.



b. Usar de la cosa como un buen padre de familia

El arrendatario tiene la obligación de observar las diligencias del término medio común de la gente en el uso de la cosa dada en arriendo, bajo la responsabilidad de pagar daños y perjuicios de todo deterioro que se ocasione en la diligencia del “bonus pater familias”.

c. Servirse de la cosa de acuerdo a lo estipulado, o según su destino o naturaleza.

El arrendatario debe hacer uso de la cosa de acuerdo a lo estipulado en el contrato. A falta de estipulación sobre el uso y goce, deberá usarla según el destino de la misma o de acuerdo a su naturaleza, así por ejemplo, si se ha alquilado un caballo de concurso, no se lo podrá utilizar para el transporte de carga, así sea, que se haya guardado silencio respecto a su uso. Caso contrario, responde por los daños y perjuicios ocasionados por el uso contrario a lo estipulado o al destino de la cosa, sin perjuicio de constituir tal conducta incumplimiento de obligación principal, imputable al arrendatario, que faculta al arrendador demandar la resolución del contrato.

d. Abstenerse de efectuar ampliaciones y mejoras.

El derecho que genera el arrendamiento es de carácter personal de crédito, que faculta al arrendatario beneficiarse del uso y goce de la utilidad que produce la cosa, por cuya razón esta prohibido de efectuar mejoras o ampliaciones, y si las hace el arrendatario, este responde por ellas. Sin embargo, con autorización del arrendador, el arrendatario puede realizar estas mejoras o ampliaciones en cuyo caso, si no hay acuerdo sobre el monto de indemnización, aquel esta obligado a indemnizar a éste la suma menor del importe de los gastos y el



aumento del valor que la misma haya producido en la cosa. Para estimar el monto de la indemnización se tiene que considerar:

- Los gastos efectuados; y
- El aumento del valor que las mejoras y ampliaciones han producido en el bien objeto del arrendamiento.

e. Abstenerse de subarrendar y ceder el contrato, salvo autorización expresa.

El arrendatario tiene la obligación de no subarrendar ni ceder el contrato de arrendamiento, si no cuenta con la autorización expresa del arrendador. El contrato de subarrendamiento o de cesión del arriendo celebrado sin autorización del arrendador es nulo por incapacidad jurídica relativa y por falta de poder de disposición en el arrendatario.

f. Responder del perecimiento o deterioro de la cosa.

El arrendatario responde del perecimiento o del deterioro de la cosa arrendada, aún cuando deriven de incendio, si no demuestra que se han producido sin su culpa. Frente a esta responsabilidad, el arrendatario para substraerse de la responsabilidad debe probar que los deterioros o el perecimiento de la cosa, se deben a causas no imputables a él. Dentro de esta obligación encontramos lo que es:

INVERSIÓN DE LA PRUEBA⁴⁸: Para exonerarse el arrendatario de la referida responsabilidad, puede dar una prueba meramente negativa, en

⁴⁸ Ob. Cit., Pág. 183.



sentido de que, el perecimiento o deterioro de la cosa arrendada provienen de causas no imputables a él, así por ejemplo, de que el incendio no se originó en su habitación.

El arrendatario, también responde por el deterioro o perecimiento ocasionados por personas admitidas por él en el uso y goce de la cosa, por efectos de la responsabilidad por hecho ajeno.

En caso de que la cosa deteriorada o destruida por incendio estuviera asegurada, la responsabilidad del arrendatario frente al arrendador queda limitada a la diferencia del valor del daño efectivo y la indemnización obtenida del seguro, salvándose, los derechos de la compañía aseguradora.

g. Restituir la cosa al final del arrendamiento

A la conclusión del contrato, el arrendatario tiene la obligación de devolver la cosa en el estado en que la ha recibido, salvo los desgastes propios de su uso y goce. Se acostumbra levantar un acta a tiempo de la entrega del bien objeto del arrendamiento, donde se hace una evaluación del estado y condiciones de la cosa que se entrega, la misma que sirve como medio de prueba para el cotejo respectivo. En el caso de que no se haya practicado esta diligencia, la ley presume que se ha entregado el bien arrendado en buen estado de mantenimiento y, consecuentemente, deber ser devuelto en las mismas condiciones.

10. Cesación del contrato de arrendamiento

El contrato de arrendamiento cesa por las siguientes causas⁴⁹:

⁴⁹ Ob. Cit., Pág. 184 - 185.



- a. **Por expiración del término.** Si es plazo fijo, en cuyo caso cesa de pleno derecho y sin necesidad de aviso.

- b. **Por aviso de despido debidamente notificado con noventa días de anticipación.** Si el contrato es sin plazo determinado, cuando se trata de: mansiones, o locales amoblados o no, destinados al ejercicio de una profesión, una industria o comercio. Siempre que haya transcurrido un año o con el aviso de treinta días, si se trata de arriendos de bienes muebles por el lapso correspondiente a la unidad de tiempo con respecto a la cual se ajusta el canon de arrendamiento.

- c. **Por destrucción del bien arrendado.**

- d. **Por disolución demandada por el arrendatario.** Por: vicios de la cosa, por evicción, privación total o de gran parte de la cosa arrendada por las reparaciones y por incumplimiento de obligaciones principales que corresponden a cada una de las partes., aunque para este último caso, la ley prevé el proceso sumario de desalojo.

11. Arrendamiento de bienes urbanos destinados a vivienda.

Para lo cual, a l igual que para los contratos de arrendamiento en general, tomaremos en cuenta los siguientes puntos, de acuerdo a Walter Kaune Arteaga:

11.1. Antecedentes

“En las civilizaciones primitivas, el arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda era poco común, por cuanto toda familia habitaba en su “domus” (casa) y explotaba su “praedium” o tierra de clan.



En Roma, el arrendamiento adquiere importancia, y consecuentemente, es objeto de una especial regulación, debido a la conquista, al incremento del comercio, a la influencia de extranjeros y a la emancipación de los esclavos, que producen una expansión inusitada de la ciudad y el consiguiente crecimiento desmesurado de la población con un gran porcentaje de gente pobre que no disponía de casa propia y tenían que alojarse en el último piso de las casas familiares, para luego encontrar asilo en la “ínsula”, casa de renta construida por los romanos ricos.

El sistema feudal trajo consigo la perpetuidad de las relaciones entre el señor feudal propietario de las tierras y el terrazguero y enfiteuta. Con la declinación del feudalismo se fueron atenuando las relaciones perpetuas emergentes de la enfiteusis, dando lugar a algunos arrendamientos temporales, que se practicaron a través de los grandes monasterios a partir del siglo XII, en los que se deja de lado el fin esencialmente político de la concesión de tierras, para darle una función más de tipo económico con la obtención de los alquileres o rentas.

La perpetuidad del arrendamiento fue totalmente suprimida y condenada por la revolución Francesa, volviéndose de esta manera al principio de la temporalidad que imperó en el derecho romano.

En Bolivia, el principio de la temporalidad preside el contrato de arrendamiento, el mismo que fue tomado del Código Civil Francés de 1804 y que se encuentra en el art. 685 del Código Civil Boliviano vigente. Por otro lado, el régimen del arrendamiento destinado a vivienda, no ha merecido durante más de un siglo, mayor preocupación por parte de las autoridades del Estado, habiéndose regido tales contratos por disposiciones muy escasas y liberales, contenidas en los arts. 1156 al 11623 del Código Civil de 1831. Recién el 19 de enero de 1960,



entró en vigencia la Ley del Inquilinato, que contiene principios de carácter social muy avanzados, y que, sin embargo, fue desvirtuada en su aplicación. El actual Código Civil, puesto en vigencia con fecha 2 de abril de 1976, no ha enfocado, en su verdadero alcance y magnitud la solución de la problemática emergente del inquilinato”⁵⁰.

11.2. Etimología de la palabra INQUILINATO.

Etimológicamente, la palabra INQUILINATO que se utiliza para denominar específicamente al contrato de arrendamiento de bienes inmuebles destinados a vivienda, proviene de la palabra latina “inquilinatus”, que quiere decir, “el que habita una casa” y deriva del verbo latino “incolo” (incolo = habitar) que significa “vivir en, habitar”⁵¹.

11.3. Concepto de arrendamiento destinado a vivienda

Es un contrato, en virtud del cual, el propietario o quien tiene el poder de disposición sobre una casa, un departamento o una habitación, llamado arrendador o locador concede temporalmente, aunque sin plazo determinado, a otra persona llamada arrendataria, inquilina o locataria el uso y goce de dichos inmuebles, a cambio de una contraprestación en dinero llamada canon de alquiler, que se lo estipula en forma proporcional dentro del límite que no puede ser superior al 10% anual del valor catastral del inmueble arrendado⁵².

11.4. Caracteres específicos

⁵⁰ Ob. Cit., Pág. 186 – 187.

⁵¹ Ob. Cit., Pág. 189.

⁵² Ob. Cit., Pág. 189



Aunque el “contrato de inquilinato sea de plazo definido, sin embargo, conserva el carácter de temporalidad que es esencial en todos los contratos de arrendamiento. Fenece o termina por las causales previstas por los numerales 1), 2) y 3) del art. 720 del Código Civil. El numeral 2) del referido artículo establece como causas del fenecimiento del inquilinato, la muerte del arrendatario, el fallecimiento del cónyuge supérstite y la mayoría de edad de los hijos del inquilino. Asimismo, la onerosidad constituye su esencia y lo distingue del contrato de préstamo de uso o comodato”⁵³.

11.5. Función esencial

La función esencial de este tipo de contrato es “proporcionar al inquilino o arrendatario el uso y goce temporal, aunque sin plazo determinado, de una casa, un departamento o de una habitación, en condiciones higiénicas y además, con destino a vivienda del inquilino o arrendatario, de los miembros de su familia y sus dependientes, a cambio de una contraprestación en dinero llamada canon de arrendamiento o alquiler”⁵⁴.

11.6. Requisitos de Formación del Contrato de arrendamiento de fundos urbanos destinados a vivienda.

Los requisitos de formación de esta clase de contratos, son los mismos que se exigen para los demás tipos de contratos⁵⁵:

11.6.1. Consentimiento

⁵³ Ob. Cit., Pág. 189

⁵⁴ Ob. Cit., Pág. 189.

⁵⁵ Ob. Cit., Pág. 190 - 191.



El consentimiento se forma por la integración de las voluntades del arrendador y arrendatario, por efecto de composición de intereses opuestos de las partes, aunque con ciertas limitaciones del ejercicio de la autonomía de la voluntad, en lo que respecta a la fijación del plazo y al canon del arrendamiento.

11.6.2. Objeto

El objeto debe reunir los requisitos establecidos para las prestaciones de dar y, además, debe tratarse de bienes inmuebles construidos según las normas y disposiciones que se exigen para vivienda.

11.6.3. Causa

La causa del arrendamiento, es el elemento técnico, objetivo, abstracto, imperativo, típico y constante, igual en todos los tipos de contratos que pertenecen a la misma categoría y que, fatalmente, persiguen las partes al contratar; sirve para explicar la interdependencia de las obligaciones, que surgen de esta clase de contratos y se expresa de la siguiente manera: la obligación del arrendador de conceder el uso y goce de un inmueble destinado a vivienda, tiene por causa, la obligación del arrendatario de pagar el canon de arrendamiento convenido, tiene por causa la obligación, asumida por el arrendador, de concederle el uso del bien inmueble arrendado.

11.6.4. Forma

En cuanto a la forma, el contrato de arrendamiento de fundos urbanos destinados a vivienda, no la requiere, sino para los efectos de prueba, por ser un contrato consensual. En lo que respecta a: clases de oferta y aceptación, revocación y caducidad, objeto, a la causa y a los casos en que este contrato



puede ser formal, nos remitimos a la parte pertinente del contrato de arrendamiento en general.

12. Capacidad

El arrendamiento de fundos urbanos destinados a vivienda, excede a la administración ordinaria, por cuya razón tanto el arrendador como el arrendatario deben contar con la plenitud de la capacidad jurídica y del poder de disposición y de la capacidad de obrar⁵⁶.

13. Ubicación del contrato de arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda, dentro de la clasificación de los contratos.

Este tipo de contrato coparticipa, al igual que el arrendamiento en general, de las siguientes clases de contratos: a) consensual; b) bilateral; c) oneroso; d) conmutativo; e) de tractu sucesivo; y f) nominado. Se aplican, por consiguiente, las reglas e instituciones propias de cada una de estas diferentes clases de contratos en concordancia con las reglas asignadas al contrato de arrendamiento en general, dentro de las limitaciones propias establecidas para esta clase de contratos en los arts. 713 al 722 del Código Civil y 621 al 631 del Código de Procedimiento Civil⁵⁷.

14. Modalidades Generales de los contratos y específicos de los contratos aplicables al arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda

⁵⁶ Ob. Cit., Pág. 191.

⁵⁷ Ob. Cit., Pág. 191.



Las “normas contenidas en los arts. 713 al 722 del Código Civil, que son de orden público, prohíben establecer plazos determinados en el contrato de locación, limitan el canon de alquiler anual, al máximo del 10 % del valor catastral, prohíben el contrato mixto (de arrendamiento y anticresis), establecen las condiciones de higiene y salubridad, que debe reunir el inmueble destinado a vivienda, y además establecen los medios de extinción y las causales de desalojo o desahucio del arrendamiento de fundos urbanos destinados a vivienda. Sin embargo este contrato, como cualquier otro, puede estar sujeto a las modificaciones de los efectos naturales del arrendamiento introducidas por las partes, en ejercicio de la autonomía de la voluntad, mediante las modalidades generales de los contratos y las modalidades específicas de los contratos”⁵⁸.

14.1. Modalidades Generales

Son la condición y el plazo, dada la limitación impuesta por la ley a la autonomía de la voluntad, en sentido de que no se puede modificar el carácter indeterminado de la duración de estos tipos de contratos, se aplica solamente al inquilinato la condición y el plazo suspensivo⁵⁹.

14.1.1. Condición Suspensiva

Es el acontecimiento futuro e incierto del cual depende el nacimiento de un derecho; como por ejemplo aplicado al contrato de inquilinato o arrendamiento de fundos destinados a vivienda, tenemos el siguiente ejemplo: si te casa con María te alquilo o arriendo mi casa.

⁵⁸ Ob. Cit., Pág. 191.

⁵⁹ Ob. Cit., Pág. 192.



Esta modalidad es válida y plenamente aplicable a estos contratos, ya que no limitan el plazo de su duración y, de su materialización depende el nacimiento del arriendo. Estando pendiente la condición, el derecho al arriendo no nace, pero existe un germen de derecho; producido el acontecimiento futuro e incierto (condición suspendida cumplida) o sea que se case con María, entonces nace el derecho al arrendamiento de la casa destinada a vivienda, finalmente si la condición suspensiva no se ha realizado porque, por ejemplo, antes del matrimonio fallece

14.1.2. Plazo Suspensivo

Es el acontecimiento futuro y cierto del cual depende el ejercicio de un derecho. Esta modalidad se utiliza en los contratos de inquilinato, cuando, por ejemplo, se estipula que a partir de tal día entrará en vigencia el contrato de arrendamiento.

En cambio, la condición resolutoria y el plazo extintivo, que son acontecimientos futuros, incierto el primero y cierto el segundo, de los cuales depende la extinción de un derecho, no se pueden aplicar al contrato de arrendamiento de fundos destinados a vivienda, por expresa determinación de lo previsto en el art. 713 del Código Civil, que establece el carácter indeterminado de estos contratos, concordante con los arts. 720 y 722 del mismo Código, que solo permiten la extinción del inquilinato por las causales señaladas por ley.

14.2. Modalidades Específicas

Aunque la ley no establece expresamente que el contrato de arrendamiento de fundos destinado a vivienda, es *intuitu personae* y por el contrario, de la doctrina surge que el arrendamiento de bienes inmuebles no tiene tal carácter, sino solamente los arriendos de muebles, sin embargo, estos tipos de contratos



se celebran en consideración de la persona del inquilino, por eso se justifica, por ejemplo, la prohibición expresa de subarrendar o ceder el contrato de inquilinato, de limitar su duración, etc. Por esta consideración, algunas modalidades específicas de los contratos, como el contrato por persona a nombrarse no se aplica al contrato de arrendamiento de fundos destinados a vivienda. Las modalidades específicas de los contratos, que son las modificaciones a los efectos naturales de estos, establecidas por voluntad de los contratantes, son susceptibles de ser aplicables al arrendamiento de fundos destinados a vivienda, siempre que no atenten contra el Código Civil Boliviano. Dichas modalidades son las siguientes⁶⁰:

14.2.1. Contrato Preliminar de arrendamiento de fundos destinados a vivienda.

Esta modalidad que permite que una misma persona actúe como oferente y aceptante, desdoblando de esta manera su personalidad contractual por efectos de la representación convencional, es aplicable con limitaciones al contrato de inquilinato. La presunción de dolo es mucho más ostensible si no se tiene el asentimiento del representado o si no se excluye el conflicto de intereses.

14.2.2. Contrato consigo mismo de arrendamiento de fundos destinados a vivienda

Esta modalidad que permite que una misma persona actúe como oferente y aceptante, desdoblando de esta manera su personalidad contractual por efectos de la representación convencional, es aplicable con limitaciones al contrato de inquilinato. La presunción de dolo es mucho más ostensible si no se tiene el asentimiento del representado o si no se excluye el conflicto de intereses.

⁶⁰ Ob. Cit., Pág. 193 - 194.



14.2.3. Contrato de opción de arrendamiento de fundos destinados a vivienda

No existe ninguna razón para que esta modalidad no sea aplicable a estos contratos, por cuanto a través de ella se consiente en la celebración del contrato de inquilinato y si las condiciones estipuladas no transgreden las normas inderogables, precedentemente citadas, es plenamente válido el ejercicio de la facultad exclusiva e irrevocable conferida por el optante arrendador a favor del optatario arrendatario, de tomar para sí o en beneficio de un tercero, un bien inmueble destinado a vivienda, por un determinado canon de alquiler o arriendo y dentro de un plazo no mayor de dos años.

14.2.4. Contrato de arrendamiento de fundos destinados a vivienda con cláusula resolutoria expresa y penal.

Los modos de extinción de esta clase de contratos están prescritos por el art. 720 del Código Civil. No obstante, que estos modos no son los únicos que dejan sin efecto estos tipos de contratos. Debemos señalar que las normas procesales son de orden público y por tanto de cumplimiento obligatorio, por tanto, no es posible sujetar al contrato de arrendamiento de fundos destinados a vivienda a la cláusula resolutoria.

14.2.5. Contrato de arrendamiento de fundos destinados a vivienda con arras.

La promesa de contrato de arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda, puede ser reforzada con las arras confirmatorias, igualmente las partes pueden reservarse la facultad de retractarse de celebrar el contrato definitivo, mediante las arras penitenciales, perdiendo el dinero o los bienes fungibles quien los dio,



si se retracta o devolviéndolos en el doble quien los recibió, si es que toma tal actitud.

Tratándose de arras confirmatorias, el arrendatario puede pedir el cumplimiento estricto del contrato que no se extingue sino por las causales señaladas en el Código Civil.

15. Arrendamiento - Reglas Especiales

El inquilinato “es una de las especies de contrato de arrendamiento, por lo que le son aplicables las reglas generales que regulan dicho contrato. Sin embargo, en los arts. 713 al 722 del Código Civil se ha previsto normas especiales para esta clase de contratos, en las que, no obstante que las partes no pueden establecer un plazo determinado de vigencia, la ley establece la temporalidad del mismo. Se ha hecho implícitamente una diferencia entre el inquilinato y el arrendamiento de vivienda para gente de elevados recursos, a través de los arrendamientos de mansiones o residencias, que escapan a las regulaciones de carácter imperativo previstas para el contrato de inquilinato, para ser normadas por los principios generales del arrendamiento, y de la libre contratación”⁶¹.

15.1. Vivienda.

El art. 621 del Código de Procedimiento Civil, da el concepto de lo que debe entenderse por vivienda, cuando dice: “se tendrá por vivienda, la casa, departamento, o habitación que el locatario utilizare como morada y la de los miembros de su familia dependientes de él”. En cambio, las mansiones son las construcciones de tipo especial y de lujo, que si bien están destinadas a vivienda, sin embargo, su destino esta en relación a personas pudientes que, no

⁶¹ Ob. Cit., Pág. 194 - 195.



precisan de la protección de la ley del inquilinato, sino que se rigen por la libre contratación.

15.2. Cambio de Propietario

El derecho que crea el arrendamiento de fundos destinados a vivienda, es un derecho personal, cuyos efectos, sin embargo, trascienden a las partes contratantes, porque constituyen una excepción a los efectos relativos de los contratos previstos por el art. 523 del Código Civil, por cuya razón, el cambio de titular no extingue el contrato de arrendamiento, por expresa disposición contenida en el art. 714 del Código Civil, concordante con el referido art. 523, parte final, del mismo Código.

15.3. Reajuste del canon de alquiler

La recatastración del bien alquilado, conlleva el reajuste del canon de alquiler dentro del límite que no puede ser superior al 10 % anual del valor de todo el bien inmueble, de acuerdo a lo dispuesto por el art. 715 del Código Civil.

Es de hacer notar que el porcentaje máximo del 10 % anual, sobre el valor del bien dado en inquilinato, no constituye ningún incentivo a favor de los particulares para que destinen sus recursos en construcciones de vivienda, si se considera que los bancos pagan intereses anuales superiores, renta que se la obtiene sin mayores complicaciones que trae consigo el inquilinato. De donde se desprende que el legislador más que velar por la suerte de los que tienen vivienda propia, parecería que solamente se ha preocupado conseguir para el Estado, mejores y mayores ingresos, sin que ello sea ninguna solución al déficit habitacional que cada día se incrementa y que redundando directamente en contra de la población de escasos recursos.



15.4. Prohibición del Contrato Mixto de Arrendamiento y Anticresis.

El contrato mixto de arrendamiento y anticresis como su nombre lo indica, resulta de la combinación de los efectos de ambas figuras jurídicas, por medio del cual el arrendador o locador, a cambio del uso y goce del inmueble destinado a vivienda, concedido al inquilino, locatario o arrendatario, recibe de este el canon de alquiler estipulado, más una cierta suma de dinero, como anticresis o préstamo, cuya garantía e intereses se cubren con la utilidad que produce el bien arrendado, resultando el inquilino, locatario o arrendatario. Por esta razón, el legislador en forma expresa y terminante, en el art. 716 del Código Civil, prohíbe la celebración de este tipo de contratos disponiendo que los celebrados en contravención a esta prohibición, son nulos en lo referente a la anticresis, quedando vigente el arrendamiento, con cargo de parte del arrendador de devolver inmediatamente la suma recibida por concepto de la anticresis más los intereses bancarios desde el día en que se recibió dicha suma.

Frente a esta situación, al propietario no le queda más que hacer uso de la previsión contenida en el art. 715 del Código Civil, que le faculta reajustar el canon de alquiler hasta el máximo del 10 % del valor catastral del bien arrendado.

15.5. Otros Deberes

Además de las obligaciones generales que crea el contrato de arrendamiento para ambas partes contratantes, el inquilinato genera las siguientes⁶²:

15.5.1. De parte del arrendador

⁶² Ob. Cit., Pág. 196-197.



- Mantener el inmueble en buenas condiciones de higiene, salubridad y con los servicios indispensables y, en su caso, indemnizar los daños y perjuicios que el incumplimiento de esta obligación pueda ocasionar al inquilino.
- Permitir al inquilino realice ciertas instalaciones en el fundo alquilado para vivienda como ser: luz, teléfono, antenas, etc. que sean necesarias para su comodidad, las mismas, a la conclusión del contrato, deben ser retiradas, debiendo de ver la cosa objeto del arriendo en el mismo estado que se recibió.
- Abstenerse de celebrar contratos mixtos.
- Abstenerse de realizar contratos de arrendamiento para otros fines que pueden perturbar la pacífica posesión de la vivienda.
- Otorgar recibos de alquiler.

15.5.2. Obligaciones del arrendatario

- Custodiar y conservar el inmueble en buenas condiciones.
- Realizar las pequeñas reparaciones por su cuenta.
- Abstenerse de subarrendar o ceder el contrato.

Las demás obligaciones, derechos y deberes de los contratantes (arrendador y arrendatario), son objeto de reglamentación especial, cuya vigencia es de sentida necesidad.

16. Inderogabilidad

Las disposiciones del contrato de arrendamiento para vivienda son inderogables, salvo la disposición contenida en el art. 719 del Código Civil, que puede ser modificada por acuerdo entre partes. Estas normas son inderogables por ser de orden público.



17. Modos de Extinción

De acuerdo a lo dispuesto por el art. 720 del Código Civil, el contrato de arrendamiento se extingue por las siguientes causas:

- a. Por separación unilateral del contrato**, que haga el arrendatario mediante la entrega voluntaria del fundo al arrendador.
- b. Por muerte del arrendatario**, salvo el caso de que este deje cónyuge o descendientes menores que vivan en el inmueble, a favor de quienes se mantiene el contrato.
- c. Por sentencia ejecutoriada de desalojo**, según las causales señaladas por ley.

18. Causales de Desalojo

Las causales de desalojo están establecidas en el art. 623 del Código de Procedimiento Civil, mismas que son: **a.** Por falta de pago de alquileres durante tres meses. **b.** Cuando el propietario necesitare el inmueble para vivir en él por estar viviendo en casa ajena. La elección del inmueble, departamento o habitaciones que se pretendiera hacer desalojar quedará atribuida al locador. **c.** Cuando el propietario tuviere necesidad de todo el inmueble para una construcción nueva. En este caso se necesitará presentar la autorización municipal, contrato de trabajo y planos aprobados. Los trabajos deberán ser iniciados dentro del plazo de treinta días de la desocupación. **d.** Cuando el propietario tuviere necesidad de hacer reconstruir el inmueble y siempre que no se trate de simples reparaciones de mantenimiento. Dicha necesidad se justificará con el contrato de trabajo y los planos aprobados por la autoridad municipal. Los trabajos deberán iniciarse dentro del plazo de treinta días de la desocupación. **e.** Cuando fuere necesaria la demolición del inmueble por su



estado ruinoso debidamente calificado. **f.** Cuando el inquilino tuviere casa propia. **g.** Cuando el inquilino subalquile todo o parte del inmueble. **h.** Cuando el inquilino subrogare el contrato de locación. **i.** Cuando el inquilino diere al inmueble un uso distinto para el que hubiere sido alquilado. Y: **j.** Cuando el inmueble fuere adquirido o expropiado por causa de necesidad y utilidad pública.

19. Otras causas que dejan sin efecto el arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda

No obstante que el art. 720 del Código Civil, establece tres causas de extinción del contrato de arrendamiento y nos remite al Código de Procedimiento Civil para hacer uso de las causales señaladas por ley en la vía sumaria de desalojo (art. 720 concordante con el art. 623 del Código de Procedimiento Civil), el contrato de inquilinato puede quedar también sin efecto, por: disolución por mutuo consentimiento prevista por el art. 519 del Código Civil, por las diferentes clases de invalidez por causas coetáneas al nacimiento del inquilinato, que son: **la nulidad:** la nulidad y la anulabilidad y **la rescindibilidad,** estado de peligro.



CAPÍTULO II

SITUACIÓN ACTUAL DE LOS INQUILINOS (ARRENDATARIOS)

Gran importancia representa la cantidad de personas que actualmente viven en viviendas que alquilaron para ellos mismos para sus familias, para la elaboración del presente trabajo, ya que en virtud a estos datos obtenidos del Instituto Nacional de Estadística sobre Bolivia⁶³ y sobre La Paz⁶⁴ veremos el número de personas que según el último Censo del año 2001, viven en alquiler. Para este punto, en primer lugar partiremos del número de personas que tienen vivienda y que tipo de vivienda tienen, luego si estas personas cuentan o no con los Servicios Básicos de agua, luz y alcantarillado. También tomaremos en cuenta la cantidad de personas que habitan la Ciudad de La Paz.

1. Cantidad de personas que actualmente son locatarias (INE).

1.1. Vivienda

1.1.1. Tipo de vivienda

El 5 de septiembre de 2001, se registran en Bolivia 2, 258,162 viviendas particulares⁶⁵ y 12,569 viviendas colectivas⁶⁶. Entre 1992 y 2001, el incremento en las viviendas particulares alcanza a 565,595 y las viviendas colectivas en 3,994. (ANEXO 1)

⁶³ INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA, "Bolivia: Características de la vivienda- Censo Nacional de Población y Vivienda 2001", Serie I, Resultados Nacionales, Vol. 3 , La Paz- Bolivia, Septiembre 2002.

⁶⁴ INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA, "La Paz: Resultados Departamentales- Censo Nacional de Población y Vivienda 2001", Serie II, Resultados Departamentales, Vol. 2 , La Paz- Bolivia, Julio 2002.

⁶⁵ Ob. Cit. Pág. 1

⁶⁶ Ob. Cit. Pág. 1



El número de las viviendas particulares por cada mil habitantes en área urbana alcanzaba a 230.51 en 1976, a 240.68 en 1992 y a 261.70 viviendas particulares en 2001, en tanto que en área rural este número alcanzaba a 262.68 en 1976, a 307.12 en 1992 y a 307.96 viviendas particulares por cada mil habitantes en 2001.

Los departamentos La Paz, Santa Cruz y Cochabamba concentran alrededor de 70% de las viviendas del país, en tanto que el Departamento Pando presenta el 0.53% respecto del total de viviendas del país.

Los Departamentos Oruro, Potosí y La Paz, presentan el mayor número de viviendas particulares por cada mil habitantes 330.59, 312.88 y 308.80, respectivamente, en tanto que Beni tiene el menor número de viviendas particulares por cada mil habitantes 198.67. (ANEXO 2)

1.1.2. Población en relación a la vivienda

En Bolivia de acuerdo al Censo 2001, la población total alcanza a 8, 274,325 personas, de las cuales 8, 090,732 residen en viviendas particulares, 165,532 en viviendas colectiva y 18,061 transeúntes y personas que viven en la calle. En 1976 y 1992, la población total aumentó en 1, 807,373 habitantes; en tanto que el último período intercensal 1992 – 2001 se incrementó en 1, 853,533 personas.

Respecto a 1992, la población en viviendas particulares de área urbana se incrementa en 1, 432,157 y de área rural en 365,666. El incremento de la población en viviendas colectivas en área urbana alcanza a 31,612 y en área rural a 14,212 personas. Los transeúntes en área urbana se incrementaron en 6,615 y en área rural en 3,271 personas.



Por otro lado, en razón a que el presente trabajo tiene como delimitación espacial a la Ciudad de La Paz – Provincia Murillo, veamos más sobre La Paz. En el Censo 2001, de 2, 350,466 habitantes, 1, 165,129 son hombres y 1, 185,337 mujeres, existe alrededor de un hombre por cada mujer. Y también él área urbana concentra en el Censo 2001, la mayor parte de la población del departamento con 1, 552,146 habitantes de los cuales 756,300 son hombres y 795, 846 mujeres; mientras que en el área rural 408,829 hombres y 389,491 mujeres.

En 1950 el 31.26% de la población total del departamento vivía en la ciudad de La Paz, capital del Departamento, en 1976 este porcentaje alcanza a 43.35%, en el censo 1992 reduce su participación a 37.53% y en el Censo 2001 la ciudad de La Paz constituye el 33,59%, de la población del departamento, con 789,585 habitantes de los cuales 377,569 son hombres y 412,016 mujeres (ANEXO 3).

En el Censo 2001 la provincia Pedro Domingo Murillo con 1, 484,328 habitantes representa alrededor de 63% de la población total del departamento en tanto que José Manuel Pando con 6,137 habitantes y Bautista Saavedra con 11,475, son las provincias con menor población y sumados representan alrededor de 0.75%. Los Municipios de La Paz con 793,293 habitantes y El Alto con 649,958 son los municipios con mayor población en el departamento y representan alrededor de 61% de la población total. Nazacara de Pacajes con 267 habitantes es el municipio con menor población y representa 0.01% de la población del departamento (ANEXO 4).

1.2. Servicios Básicos

En Bolivia en el área urbana 82.93% de hogares cuenta con agua por cañería de red, en tanto que en área rural el 29,63% de hogares tiene este servicio.



En los departamentos Santa Cruz, 77.66% y Tarija 75.49% de hogares cuenta con agua por cañería de red, en tanto que en el departamento de BENI 35.08% de hogares dispone de este servicio.

En área urbana el 89.49% de hogares cuenta con energía eléctrica, en tanto que en área rural el 24.72% de hogares cuenta con este servicio. En el Departamento de Santa Cruz 76.05% de hogares dispone de energía eléctrica, mientras que los demás departamentos menos a 70% de los hogares tienen servicio, Potosí 40.38% y Pando 45.69%. El 82.36% de hogares de área urbana cuenta con este servicio.

En cuanto a la disponibilidad de servicio sanitario, en los departamentos Santa Cruz y Beni alrededor de 80% de hogares tienen este servicio, en tanto que el departamento Potosí 34.38%, Oruro 37.91% de los hogares tiene baño, water o letrina. (ANEXO 5)

1.3. Tenencia de la Vivienda

Según los tres últimos censos en Bolivia, la vivienda propia es el tipo de tenencia más común en los hogares, en 1976 existían 724,812 hogares con vivienda propia, 946,761 en 1992 y 1, 321,428 en 2001; a este tipo de tenencia le sigue la vivienda alquilada, cedida por servicios o prestada por parientes o amigos, contrato anticrético y mixto.

En área urbana, los tipos de tenencia de vivienda más frecuentes en los hogares son propia y alquilada, en el año 2001 de 1, 210,962 hogares, 656,636 habitan en vivienda propia y 295,691 en vivienda alquilada.



En área rural, la mayoría de hogares reside en vivienda propia 664,792 y el resto habita en vivienda cedida por servicios o prestada por parientes o amigos 63,558 alquilada 30,354, en contrato anticrético y mixto 4,089 y otra tenencia de la vivienda 3,910. (ANEXO 6)

En relación al Departamento de La Paz, según los tres últimos censos en el departamento de La Paz, la vivienda propia es el tipo de tenencia más común en los hogares, en 1976 existían 241,732 hogares con vivienda propia, 299,170 en 1992 y 432,756 en 2001; a este tipo de tenencia le sigue la vivienda alquilada, cedida por servicios o prestada por parientes o amigos, contrato anticrético y mixto. En área rural, la mayoría de hogares reside en vivienda propia 210,532 y el resto habita en vivienda cedida por servicios o prestada por parientes o amigos 11,362, alquilada 7,555, encontrado anticrético y mixto 848 (ANEXO 7).

En todas las provincias, la mayoría de los hogares reside en vivienda propia. En las provincias Pedro Domingo Murillo, Nor Yungas, Larecaja, Caranavi, Franz Tamayo, Ingavi y Omasuyos la vivienda alquilada es el segundo tipo de tenencia en los hogares, en las restantes trece provincias la vivienda cedida por servicios o prestada por parientes o amigos es el segundo tipo de tenencia.

En todos los municipios, la vivienda propia es la forma de tenencia más frecuente. En 52 de los 75 municipios, la vivienda cedida por servicios o prestada por parientes o amigos es el segundo tipo de tenencia, en los restantes 23 municipios la vivienda alquilada. (ANEXO 8)

2. Cantidad de inquilinos que acuden a Casa de Justicia buscando ayuda debido a problemas con los propietarios (Estadísticas “Casa de Justicia”).

2.1. Casa de Justicia



La “Casa de Justicia” fue creada el 1 de noviembre de 2006, mediante Resolución Ministerial N° 79/06, como 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 C.I.O.C.C.C. a “CASAS DE JUSTICIA”. Los cambios políticos y económicos que está atravesando nuestro país, han generado una serie de requerimientos ciudadanos al Estado buscando una respuesta que permita la transformación de un escenario de exclusión y discriminación reinante en las últimas décadas. Además, 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.

2.1.1. Funciones

La Casa de Justicia, cumple una función de carácter social de gran importancia en la sociedad, brindando diferentes servicios a la población boliviana, la misma que cuenta con un equipo de apoyo para cumplir con los objetivos del Programa Nacional Casas de Justicia, conformado por consultores, voluntarios, pasantes y trabajos dirigidos, quienes deben cumplir sus funciones de manera eficiente para alcanzar con los objetivos trazados.

Ahora bien, los constantes cambios políticos y económicos por los que viene atravesando nuestro país han generado una serie de requerimientos ciudadanos al Estado, buscando respuestas y alternativas que permitan revertir y transformar el escenario de exclusión y discriminación social, que se ha manifestado en las últimas décadas⁶⁷.

⁶⁷ BUSTAMANTE BUSTAMANTE, Sarina Katterin. Monografía “Propuesta de Reglamento Procedimental Interno de Conciliación para la Casa de Justicia de la Ciudad de La Paz”, 2007, pág. 19.



Toda esta preocupación y el descontento ciudadano ante 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”, con la finalidad de desarrollar un nuevo sistema de justicia plural, participativa, transparente, comunitaria y equitativa. Es en ese sentido que desde el 07 de noviembre de 2006, el Ministerio de Justicia, pone en marcha el Programa Nacional “Casas de Justicia”, misma que es un programa que defiende y promueve los derechos fundamentales de los bolivianos, viabilizando el acceso a la justicia y cuentan con la asistencia técnica de USAID/Bolivia, mediante el programa ciudadanos trabajando por la justicia de “Compañeros de las Américas” y del Programa de Administración de Justicia en Bolivia CHECCHI, ofreciendo una función integral a todos sus usuarios y de manera gratuita. En cuanto a las funciones de la Casa de Justicia, son variadas que desglosaremos mas adelante de manera detallada, empero, podemos adelantarnos en mencionar que la atención es integral, otorga servicios de orientación o asistencia legal gratuita; atención psicológica, médica y social; además de conciliación y patrocinio legal gratuito en casos familiares, civiles de filiación, sucesiones y en homologación de acuerdos entre partes, entre otros.

2.1.2. Los Usuarios

Los usuarios o beneficiarios de la Casa de Justicia son todos los ciudadanos, los grupos vulnerables de la sociedad, es decir: quienes hasta ahora no han podido acceder de manera equitativa a los servicios de la justicia, niños, mujeres, jóvenes, ancianos y pueblos originarios. De la misma forma los servicios bilingües son brindados a poblaciones con un alto índice de pobreza, al verlos como aquellos que tienen dificultades para acceder de manera equitativa a los servicios de justicia. Entre ellos están consideradas las personas de nuestros pueblos originarios, es decir, de las áreas rurales.



2.2. Componentes de la Casa De Justicia

El Programa Nacional de Casas de Justicia cuenta con 5 objetivos específicos:

- Brindar servicios jurídicos integrales.
- Promover la defensa y restitución de derechos.
- Fortalecer los conocimientos y aptitudes de los sectores vulnerables de la sociedad.
- Generar propuestas normativas.
- Diseñar un plan estratégico de comunicación social.

2.2.1. Asistencia Integral a la Víctima

La integralidad del servicio jurídico se refiere a otorgar al usuario la posibilidad de solucionar sus problemas generando una óptica que exceda la opción jurídica como una única posibilidad de solución a los problemas planteados. Los problemas que buscan respuesta en la Casa de Justicia no siempre tienen un origen jurídico y una gran mayoría de los casos tienen origen social, médico u otro. Por lo tanto, es esencial ampliar las perspectivas de atención otorgando servicios adicionales de conciliación, patrocinio legal gratuito; y asistencia psicológica; social o médica.

La Casa de Justicia, a través de la Asistencia integral a la víctima busca brindar a la sociedad ayuda de forma completa, va le decir que no solamente se limita a prestar Orientación Jurídica de forma convencional, siendo que el carácter integral de los servicios jurídicos brindados por esta, se refieren a proporcionar a la gente la posibilidad de solucionar sus problemas desde una visión mas amplia, que exceda la opción jurídica como única posibilidad de solución. Toda vez que los problemas que se presentan en la Casa de Justicia, no siempre tienen un origen jurídico, siendo que la gran mayoría de los casos tienen un origen social, médico u otro (Problemas económicos, conflictos emocionales, crisis psicológicas, violaciones, abandono, despojos), es esencial ampliar la



perspectiva de la atención otorgando servicios adicionales, los mismos que están compuestos por:

a. Orientación Jurídica Gratuita

La orientación Jurídica que se brinda en la Casa de Justicia, es de forma gratuita y bilingüe en materia civil, penal, familiar, laboral, administrativo, etc. Estos servicios son prestados por abogados de planta, abogados voluntarios (profesionales abogados), pasantes (estudiantes de la carrera de Derecho) bajo la supervisión de profesionales abogados de la Casa de Justicia. En todos los casos, se cumple un proceso de inducción y capacitación que permita otorgar el servicio de orientación jurídica de forma individual. Este proceso se inicia en la plataforma de atención al público, pasando por la etapa de entrenamiento y orientación jurídica supervisada, y luego orientación jurídica en forma individual, y en la especialidad en la que tuvieron mayor conocimiento los orientadores jurídicos⁶⁸. Para brindar una orientación jurídica de forma clara, precisa y oportuna, la Casa de Justicia, a momento de incorporar entre su personal a voluntarios, pasantes o trabajos dirigidos, toma en consideración la experiencia ya adquirida en las diferentes instancias de la Administración de Justicia (Juzgados, Fiscalía ó instituciones públicas y privadas).

b. Conciliación

Los Centros de Conciliación de la Casa de Justicia, efectúan sus labores acorde a la Ley N° 1770 y el Decreto Reglamentario a la Ley de Conciliación y Arbitraje. Entre el personal acreditado por el Ministerio de Justicia para cumplir las funciones de conciliadores, se cuenta actualmente con seis funcionarios. Mediante la participación de un conciliador, se busca lograr la resolución de conflictos de diversa naturaleza (Civil, Penal, Familiar, etc.), con el propósito de coadyuvar en la solución de los principales problemas de la población de

⁶⁸ PROGRAMA NACIONAL CASAS DE JUSTICIA. Boletín Informativo Año 1 – N° 2, La Paz – Bolivia, 2007, pág. 3.



escasos recursos. El objeto de la conciliación es desjudicializar aquellos casos en los que las partes estén dispuestas a llegar a un acuerdo que los beneficie, toda vez que permite la solución de conflictos sin acudir a la administración de justicia (Tribunales), la misma que conlleva un mayor tiempo y por ende muchos gastos. El servicio de conciliación brindado en la Casa de Justicia de la ciudad de La Paz es completamente gratuito y permite la solución de problemas de forma rápida y efectiva, motivando la tolerancia y el respeto como conductas para la resolución alternativa de conflictos en el marco de los derechos humanos y las garantías constitucionales.

c. Patrocinio Legal

Un gran porcentaje de la población no cuenta con los recursos económicos necesarios para contratar los servicios de un profesional abogado para el patrocinio de sus procesos, constituyéndose en el gran obstáculo para que la población boliviana pueda acceder a la administración de justicia. En tal sentido en tal sentido el Programa Nacional Casas de Justicia, en el mes de noviembre del año 2006, incorporó entre uno de sus servicios el patrocinio legal de forma gratuita, para la atención de procesos voluntarios de Declaratoria de Herederos, Procesos civiles de Filiación (rectificación, complementación, cancelación de partidas de nacimiento, matrimonio y defunción) y Procesos Familiares de Asistencia Familiar y Violencia Intrafamiliar.

d. Asistencia Psicológica

El gran porcentaje de los problemas que se presentan en la Casa de Justicia, conllevan un aspecto social y no solo jurídico, en los cuales se necesita el apoyo de varios profesionales de diversas áreas, que brinden sus servicios para solucionar de alguna forma los problemas por los que atraviesan la población. En tal sentido, se vio la necesidad de incorporar entre el personal de la Casa de Justicia de la ciudad de La Paz, a un profesional psicólogo, para que el mismo



pueda brindar apoyo psicológico de forma gratuita a las personas que así lo requieran. Los casos que son atendidos por este profesional son: casos familiares como separaciones y violencia intrafamiliar, así como víctimas de agresiones sexuales, e incluso a personas que por diferentes problemas que atraviesan necesitan de un apoyo psicológico.

e. Asistencia Médica

Un gran porcentaje de los casos que se presentan en la Casa de Justicia, tienen que ver con lesiones o violencia intrafamiliar, los mismos que conllevan agresiones físicas, debiendo tomarse en consideración la naturaleza del hecho y las características de las víctimas, que en muchos de los casos no cuentan con los recursos económicos necesarios para acudir a un centro médico y ser atendidos adecuadamente. En tal sentido y con la finalidad de poder colaborar de alguna forma a este grupo de personas las Casas de Justicia, ha suscrito un convenio de cooperación con el Brazo Social de Radio y Televisión Popular (R.T.P.). Por otro lado Casa de Justicia, también tiene un Convenio con los Médicos Cubanos, un Hospital con dirección en El Alto y en la Ciudad de La Paz, donde se remite a los usuarios.

f. Asistencia Social

Con el objeto de brindar una asistencia integral a los usuarios de la Casa de Justicia de la ciudad de La Paz, el Ministerio de Justicia suscribió un convenio con el Brazo Social de Radio y Televisión Popular (R.T.P.), por el cual se busca otorgar asistencia social a las personas que soliciten este servicio, previo análisis de cada uno de los casos, la misma que se realiza a través de campañas televisivas en la Tribuna Libre del Pueblo de canal 4. Dependiendo la gravedad, la necesidad y la urgencia del caso la Casa de Justicia, puede gestionar algunas campañas radiales o televisivas con otros medios de



comunicación, para conseguir ayuda de forma más rápida para la persona que lo necesite y de esta forma poder solucionar de alguna manera el problema.

2.3. Cantidad de personas que acuden a Casa de Justicia (alquiler)

Después de conocer sobre Casa de Justicia y las funciones que desempeña, veamos la cantidad de gente que acude a Casa de Justicia, específicamente tomaremos en cuenta sólo el área civil, dejando a un lado las áreas: penal, civil, laboral, familiar, etc. Se tomará en cuenta también, los casos que se presentan en el área civil.

De esta manera a continuación observamos el Cuadro N° 1, que el número de personas cuya consulta y atención les fue brindada sobre alquiler el año dos mil ocho, fue: en enero a 58 personas, en febrero a 51 y en marzo a 46.



CUADRO N° 1:

		NÚMERO IDENTIFICADOR					
		Enero		Febrero		Marzo	
		Recuento	% col.	Recuento	% col.	Recuento	% col.
SUBCATEGORÍAS	Certificado de nacimiento	159	27%	89	23%	67	17%
	Certificado de matrimonio	15	3%	5	1%	11	3%
	Certificado de defunción	2	0%	2	1%	1	0%
	Alquiler	58	10%	51	13%	46	12%
	Anticrético	70	12%	63	16%	53	14%
	Deuda	49	8%	38	10%	45	12%
	Declaratoria de herederos	53	9%	46	12%	55	14%
	Compra venta	19	3%	12	3%	14	4%
	Inmuebles	6	1%			1	0%
	Identificación	19	3%	8	2%	12	3%
	Derechos reales	10	2%	6	2%	7	2%
	Usucapión	6	1%	5	1%	3	1%
	División y partición de bienes	11	2%	12	3%	11	3%
	Desalojo	10	2%	9	2%	7	2%
	Catastro	1	0%				
	Hipoteca			1	0%	3	1%
	Préstamo de banco	2	0%	2	1%	1	0%
	Libreta de servicio militar	4	1%				
	Servidumbres	2	0%				
	Derecho propietario	25	4%	21	5%	20	5%
	Sucesión	7	1%	5	1%	1	0%
	Incumplimiento de contrato	8	1%	4	1%	3	1%
	Prestación de servicios	13	2%	1	0%	9	2%
	Inmisiones	1	0%				
Nulidad de documento	2	0%	4	1%	1	0%	
Reparación de daño							
Otros civil	38	6%	6	2%	19	5%	
Total		590	100%	390	100%	390	100%



CUADRO N° 2:

		NÚMERO IDENTIFICADOR							
		Abril		Mayo		Junio		Julio	
		Recuento	% col.	Recuento	% col.	Recuento	% col.	Recuento	% col.
SUBCATEGORÍAS	Certificado de nacimiento	90	20%	82	22%	104	23%	175	33%
	Certificado de matrimonio	9	2%	4	1%	5	1%		
	Certificado de defunción	2	0%	1	0%	2	0%	3	1%
	Alquiler	69	16%	46	13%	40	9%	36	7%
	Anticrético	52	12%	34	9%	54	12%	51	9%
	Deuda	40	9%	38	10%	49	11%	36	7%
	Declaratoria de herederos	50	11%	27	7%	34	8%	53	10%
	Compra venta	10	2%	7	2%	7	2%	6	1%
	Inmuebles	3	1%	14	4%	8	2%	4	1%
	Identificación	9	2%	26	7%	18	4%	48	9%
	Derechos reales	17	4%	8	2%	9	2%	12	2%
	Usucapión	7	2%	3	1%	8	2%	5	1%
	División y partición de bienes	11	3%	2	1%	5	1%	13	2%
	Desalojo	8	2%	6	2%	6	1%	1	0%
	Catastro			1	0%				
	Hipoteca			1	0%	1	0%	1	0%
	Préstamo de banco			1	0%			6	1%
	Libreta de servicio militar			2	1%	1	0%		
	Servidumbres	2	0%	3	1%	1	0%	1	0%
	Derecho propietario	15	3%	13	4%	11	2%	12	2%
	Sucesión	4	1%	2	1%	4	1%	1	0%
	Incumplimiento de contrato	5	1%	12	3%	11	2%	7	1%
	Prestación de servicios	12	3%	7	2%	3	1%	6	1%
	Inmisiones								
Nulidad de documento	1	0%	3	1%	1	0%	1	0%	
Reparación de daño	1	0%							
Otros civil	23	5%	25	7%	69	15%	59	11%	
Total		440	100%	368	100%	451	100%	537	100%



CUADRO N° 3:

		NÚMERO IDENTIFICADOR						TOTAL (ENERO A OCTUBRE)	
		Agosto		Septiembre		Octubre		Recuento	% col.
		Recuento	% col.	Recuento	% col.	Recuento	% col.		
SUBCATEGORÍAS CIVILES	Certificado de nacimiento	194	32%	200	31%	171	31%	1331	27%
	Certificado de matrimonio	18	3%	10	2%	11	2%	88	2%
	Certificado de defunción	2	0%	7	1%	8	1%	30	1%
	Alquiler	44	7%	43	7%	35	6%	468	9%
	Anticrético	47	8%	60	9%	46	8%	530	11%
	Deuda	48	8%	50	8%	51	9%	444	9%
	Declaratoria de herederos	36	6%	39	6%	39	7%	432	9%
	Compra venta	13	2%	10	2%	13	2%	111	2%
	Inmuebles	4	1%	8	1%	8	1%	56	1%
	Identificación	49	8%	78	12%	31	6%	298	6%
	Derechos reales	8	1%	11	2%	10	2%	98	2%
	Usucapión	3	0%	7	1%	5	1%	52	1%
	División y partición de bienes	3	0%	12	2%	8	1%	88	2%
	Desalojo	3	0%	5	1%	2	0%	57	1%
	Catastro							2	0%
	Hipoteca					4	1%	11	0%
	Préstamo de banco	2	0%	2	0%	1	0%	17	0%
	Libreta de servicio militar	2	0%	1	0%			10	0%
	Servidumbres	6	1%	1	0%			16	0%
	Derecho propietario	13	2%	10	2%	14	3%	154	3%
	Sucesión	6	1%	2	0%	5	1%	37	1%
	Incumplimiento de contrato	11	2%	9	1%	7	1%	77	2%
	Prestación de servicios	5	1%	10	2%	6	1%	72	1%
	Inmisiones			2	0%			3	0%
	Nulidad de documento	1	0%	2	0%	1	0%	17	0%
	Reparación de daño			1	0%	1	0%	3	0%
	Otros civil	87	14%	67	10%	72	13%	465	9%
Total		605	100%	647	100%	549	100%	4967	100%



Luego, en el Cuadro N° 2 y N° 3: en abril a 69 y en mayo a 49. En junio a 40 personas, en julio a 36 personas, en agosto a 44 personas, en septiembre a 43 personas y finalmente en octubre a 35 personas.

De esta manera, “Casa de Justicia”, dependiente del Ministerio de Justicia, atendió un total de 468 (cuatrocientos sesenta y ocho) personas, cantidad que en porcentaje es equivalente a un total del 9% de los casos atendidos el año dos mil ocho entre los meses: enero a octubre.

Estas personas acudieron a dicha Institución con el fin de recibir orientación jurídica sobre “el contrato de alquiler”, ya sea para: ponerle fin al contrato de alquiler, corte de luz y agua, malos tratos por parte del arrendador o del arrendatario, para desalojar al arrendatario por falta de pago del canon de alquiler, etc. De acuerdo a cada caso Casa de Justicia, toma en cuenta si dicho caso es conciliable o no, para así poder remitir el caso al “Centro de Conciliación” de Casa de Justicia, para así poder darle una solución, mediante un acuerdo al cual legan las partes, gracias a la intervención de un tercero imparcial, que es el Conciliador.



CAPÍTULO III

ANÁLISIS COMPARATIVO Y DESCRIPTIVO DE LA LEY DEL INQUILINATO Y EL CÓDIGO CIVIL BOLIVIANO VIGENTE

El presente Análisis comparativo y descriptivo de la Ley del Inquilinato y el Código Civil Boliviano vigente, estará enmarcado y específicamente relacionado al arrendamiento de bienes inmuebles destinados a vivienda, y no se tomará en cuenta el arrendamiento cosas muebles, ni de cosas inmuebles que no este destinados a la vivienda. Esto en virtud al trabajo dirigido que desempeñe en la “Casa de Justicia” – Ministerio de Justicia, ya que durante el transcurso de los ocho meses de trabajo dirigido llegué a atender doscientos doce casos civiles entre los cuales un mayor porcentaje fueron sobre alquiler de inmuebles destinados a vivienda (ANEXO 9), y es que además los principales problemas que surgían entre inquilinos y propietarios, eran sobre falta de pago de canon de alquiler, cortes de luz o agua repentinos y repetitivos, malos tratos entre ambas partes o por parte de una de ellas, etc. es entonces que aquellos sujetos no saben ante que órgano acudir o como poder hacer valer sus derechos, a todos estos se les presto la debida orientación jurídica, como también se los remitió al Centro de Conciliación de Casa de Justicia, acción que también tome en los ocho meses de trabajo dirigido (ANEXO 10). Precisamente la labor de Casa de Justicia también es ayudar con todos estos problemas, sin embargo, no es un órgano reconocido para realizar este tipo de funciones ya que como bien lo establece la Ley del Inquilinato y tal como lo veremos más adelante debería existir una Comisión de Vivienda, institución no judicial, cuyas funciones versarían fundamentalmente en resolver aquellos problemas que escapan de la vía judicial y/o que no son problema jurídicos.

Es de hacer notar que el régimen del arrendamiento destinado a vivienda, no ha merecido, durante más de un siglo, mayor preocupación por parte de las



autoridades del Estado, habiéndose regido tales contratos por disposiciones muy escasa y liberales, contenidas en los arts. 1156 al 1162 del Código Civil de 1831. El 11 de diciembre 1959 fue promulgada la Ley del inquilinato, y recién el 19 de enero de 1960, entró en vigencia la ley del inquilinato, que contiene principios de carácter social muy avanzados, y que, sin embargo, fue desvirtuada en su aplicación. Además, cuenta con seis Decretos Supremos que fueron creados después de su promulgación: Decreto Supremo N° 19654 de 15 de julio de 1983, Decreto Supremo N° 19768 de 5 de septiembre de 1983, Decreto Supremo N° 19949 de 27 de diciembre de 1983, Decreto Supremo N° 20240 de 14 de mayo de 1984, Decreto Supremo N° 20601 de 15 de noviembre de 1984, y Decreto Supremo N° 20602 de 15 de noviembre de 1984.

El actual Código Civil, puesto en vigencia con fecha 2 de abril de 1976, no ha enfocado, en su verdadero alcance y magnitud la solución de la problemática emergente del inquilinato.

En el libro tercero, Parte Segunda, Capítulo IV, Sección Segunda, Arts. 713 al 722 del Código Civil, bajo el Título DEL ARRENDAMIENTO DE FUNDOS URBANOS DESTINADOS A VIVIENDA, el legislador ha sentado disposiciones muy genéricas e incompletas, destinadas a regular este contrato tan importante, las que, consecuentemente, resultan sumamente insuficientes, fundamentalmente si se considera que el art. 1569 del actual Código abroga todas las disposiciones que le son contrarias, haciéndose, por tanto, de impostergable necesidad y suma urgencia la dictación de una nueva ley, que regule esta institución jurídica.

La legislación especial, destinada a regular el arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda, debe conciliar criterios y corrientes contrapuestos, contenidos en la necesidad de amparar y proteger a las personas que no cuentan con vivienda propia, es decir, a los inquilinos, y, al mismo tiempo,



incentivar a los particulares para que no paralicen las construcciones destinadas viviendas, ya que el Estado no cuenta con los recursos suficientes para solventar construcciones baratas que puedan superar el déficit habitacional, cada vez más creciente, existente en el país. El Estado no siempre está en condiciones de distraer fondos, que están destinados a obras de desarrollo, en inversiones poco productivas y que son difícilmente recuperables.

Lamentablemente, el Código Civil en vigencia no ha compatibilizado ambos intereses, al establecer limitaciones muy significativas en desmedro de los intereses de los propietarios, quienes, por disposición del art. 715, tienen un tope máximo para el cobro del canon de alquileres, en un porcentaje del 10% anual del valor catastral. Además de este porcentaje es afectado por los impuestos a la renta, municipalidad, y otros gastos, que reducen considerablemente dicha renta, resultando ínfima si se considera que los bancos pagan intereses anuales superiores por depósitos a plazo fijo, lo que constituye un contrasentido que frena la inversión de capitales en construcción de viviendas.

La problemática de la vivienda es de difícil solución. El arrendamiento de fundos urbanos destinados a vivienda, además de regirse por las reglas generales del arrendamiento, tiene sus propias y específicas normas, que son de orden público y por lo tanto de cumplimiento obligatorio y por tanto inmodificables por acuerdo de partes, de conformidad a lo dispuesto por el art. 722 del Código Civil. Sin embargo, los principios esenciales, como la temporalidad, por ejemplo, que presiden la regulación del arrendamiento en general, deben ser observados por la legislación especial, destinada a regir el contrato de locación o inquilinato.

Este es un contrato esencialmente temporal, no obstante la previsión contenida en el art. 713 del Código Civil que dispone que este contrato no se extingue, sino por uno de los modos señalados en el art. 720 del Código Civil.



Dentro de los modos contemplados por dicho artículo se encuentra el previsto en el inciso segundo, que dispone que el arrendamiento de fundos urbanos destinados a vivienda, se extingue, “por muerte del arrendatario salvo el caso que éste hubiese dejado cónyuge o hijos menores que se encuentren viviendo en el inmueble a favor de quienes se mantiene el contrato”. Aparentemente el plazo indefinido, sin embargo, es determinable en el momento en que se produce el fallecimiento del arrendatario, cuando es soltero sin hijos o cuando fallece el cónyuge supérstite o los hijos llegan a la mayoría de edad. Consecuentemente, esta disposición implícitamente reconoce la temporalidad del inquilinato. Entonces a continuación pasamos a hacer el análisis comparativo y descriptivo del 1º Código Civil Boliviano, tomando en cuenta también el Código de Procedimiento Civil en la parte referida al desalojo, ya que tiene relación con el arrendamiento de fundos urbanos destinados a vivienda, y la 2º Ley del Inquilinato.

1. Campo de aplicación y concepto de vivienda

Un mérito indudable de la Ley del Inquilinato es haber concretado el campo de aplicación del sistema a la vivienda, ya que habla del derecho a la vivienda en su art. 1. En cambio, todo lo relativo a alquiler comercial o de negocios lucrativos en general escapa al intervencionismo del Estado y se rige por el Derecho Civil, es decir que es de orden privado. En consecuencia la Ley del Inquilinato sólo se aplica a la vivienda⁶⁹, consistente en “casa, departamento, habitación o aposento que se utilice como morada” (art. 2). Están bajo la denominación de locales comerciales o negocios: “los almacenes, tiendas, pulperías, depósitos, oficinas profesionales, hoteles y otros locales comerciales

⁶⁹ BOLIVIA, Ley Nº 5369 de 11 de diciembre de 1959, Ley del Inquilinato, Gaceta Oficial de Bolivia, 2004-Art. 1 al 3.

⁶⁹ BOLIVIA, Ley Nº 1760 de 28 de febrero de 1997, Código de Procedimiento Civil Boliviano, Gaceta Oficial de Bolivia, 2004 – Art. 621 y 622.



o industriales”, los mismos que “estarán sujetos al régimen de libre contratación” (art.3). Por otro lado tenemos al Código Civil Boliviano, que no concreta el campo de aplicación, tampoco da un concepto de vivienda. Sin embargo, el Código de Procedimiento Civil si conceptualiza a la vivienda como “la casa, departamento o habitación que el arrendatario usare, en virtud de un contrato celebrado por escrito o verbalmente, como su morada y la de los miembros de su familia dependientes de él” (art.6), de esta manera podemos notar que tanto la Ley del Inquilinato como el Código de Procedimiento Civil (art. 621 y 622) coinciden con el concepto de vivienda⁷⁰. En referencia a los talleres artesanales o pulperías ambos cuerpos legales enfatizan el hecho de que los ocupantes - deben darles esa función, además de la función de morada, mismos que serán considerados como vivienda siempre y cuando hubieren tenido esa doble calidad desde el momento de la realización del contrato, de manera que los almacenes, tiendas, pulperías, depósitos, oficinas profesionales, hoteles y otros locales comerciales o industriales están sujetos a un régimen distinto al establecido por la Ley del Inquilinato y el Código Civil en referencia al arrendamiento de fundos urbanos destinados a vivienda.

2. Definición del Contrato De Arrendamiento

Podemos notar que una diferencia entre estas dos normas legales, es que la Ley del Inquilinato hace referencia a que se alquila el bien por un tiempo indeterminado, por el otro lado el Código Civil Boliviano no establece el tiempo que puede durar el contrato en el artículo en el que da un concepto. En el concepto legal tanto en la Ley del inquilinato⁷¹ como en el Código Civil Boliviano⁷², el arrendamiento sigue rigiéndose por el principio contractual, aunque buena parte de sus normas sean de orden público. No sale así del marco del Derecho Civil, debiendo aplicarse las reglas generales de los

⁷⁰ Art. 2

⁷¹ Art. 4

⁷² Art. 685.



contratos y obligaciones en todo lo que no esté expresamente condicionado por una disposición especial de la Ley. Un error de técnica en la definición es emplear la expresión “dar” como propia de la obligación del propietario. Y es que es sabido que dar significa traslación de propiedad o constitución de un derecho real, lo que no cabe en el inquilinato, que por su naturaleza jurídica⁷³ supone sólo una tenencia precaria de la cosa ajena. Por lo tanto la Ley debería decir, “entregar”, u otra palabra equivalente a una obligación de hacer.

En cuanto al derecho del inquilino es evidente que se trata de uso y disfrute, y no así de “posesión” en la aceptación jurídica de esta palabra. Entonces podemos notar que se trata de un error técnico y no de un cambio conceptual, ya que la norma legal aun gira en torno al reconocimiento del derecho de propiedad del dueño del inmueble.

3. Prueba

Ambas normas legales, es decir La Ley del Inquilinato⁷⁴ y el Código de Procedimiento Civil⁷⁵ (en este caso) hacen referencia a que como prueba de la existencia del arrendamiento, basta la presentación del recibo de pago de alquileres. Como es sabido el contrato de arrendamiento es consensual y se rige por las reglas comunes, sin embargo, este tiene una peculiaridad, mencionada con anterioridad y consistente en que el recibo de alquiler es suficiente prueba del contrato verbal de arrendamiento.

4. Derechos y Obligaciones del propietario e inquilino.

⁷³ Ob. Cit., Pág. 159 - 161.

⁷⁴ Art. 5.

⁷⁵ Art. 621.



La Ley del Inquilinato⁷⁶ reconoce la irrenunciabilidad de los derechos y obligaciones reconocidas en dicho cuerpo legal, sin embargo, el Código Civil Boliviano no hace referencia de manera general a los derechos y obligaciones, tanto del arrendador como del arrendatario.

5. Cambio de Titular

Tanto el Código Civil Boliviano⁷⁷ como la Ley del Inquilinato⁷⁸, reconocen el derecho que crea el arrendamiento de fundos destinados a vivienda, como derecho personal, cuyos efectos, trascienden a las partes contratantes, porque una excepción a los efectos relativos de los contratos, por dicha razón, el cambio de titular no extingue el contrato de arrendamiento, concordante con los cuerpos legales citados y con el art. 523, parte final del Código Civil Boliviano.

6. Reajuste del canon de arrendamiento

De acuerdo a ambos cuerpos legales Ley del Inquilinato⁷⁹ y el Código Civil Boliviano⁸⁰ el reajuste del canon de arrendamiento solo se puede dar en caso de reajuste del valor catastral del fundo, por lo cual no hay otra forma de que se reajuste el canon, sin embargo, este reajuste no puede ser superior al 10% anual del valor de todo bien inmueble. Ahora, sobre este punto y yéndonos un poco a fondo vamos a ver el concepto de “Catastro”, del cual tengo conocimiento, en virtud a un “Seminario”⁸¹ ofrecido por la “Casa de Justicia – Ministerio de Justicia”, el Catastro es “el registro público del inventario valorado

⁷⁶ Art. 8.

⁷⁷ Art. 7.

⁷⁸ Art. 711, 712 y 714.

⁷⁹ Art. 25.

⁸⁰ Art. 711, 712 y 714.

⁸¹ GOBIERNO MUNICIPAL, de La Paz, Oficialía de Gestión territorial Gobierno Municipal de La Paz, Seminario-Taller sobre “Derechos Reales y Catastro”, “Derecho Reales” Dr. Danny Rengel - “Catastro” Arq. Salim Yapur, La Paz, 2 de mayo de 2008.



de los bienes inmuebles existentes en el territorio nacional, sobre el cual el Estado, a través de sus instituciones (Ej.: G.M.L.P.) ejerce potestad. Mismo que sirve principalmente para tres cosas: 1º Administración de Territorio; para saber los límites del catastro mismo, 2º Recaudación; para tributar, 3º Planificación; es decir, la planificación del territorio”. Ahora, en relación al reajuste del valor catastral de los fundos, este se da en virtud a la “Actualización y mantenimiento del Catastro”, que según el Arquitecto Salim Yapur, esta "es una información dinámica y no así estática. Y este hecho de que sea dinámica, se da en virtud a tres cambios: 1º Cambios o mutaciones físicas (ej.: se anexaron 100 metros más); 2º Cambios o mutaciones legales (ej.: se vendió la propiedad); y 3º Cambios o mutaciones económicas (ej.: se volvió un lugar comercial, etc.)”.

7. Obligaciones del locador

Es de hacer notar que nuestro Código Civil⁸² no tiene una sección o artículo dedicada a las obligaciones del locador y del inquilino, pero si hace mención de las obligaciones del locador y del inquilino en artículos separados; por el otro lado la Ley del Inquilinato⁸³ si dedica un artículo entero a dichas obligaciones. Sin embargo, la Ley del Inquilinato solo señala como obligaciones del locador, tres, siendo:

1º Entregar y mantener el inmueble alquilado en condiciones de habitabilidad y provisto de todos los servicios indispensables. Esta coincide con el art. 689 y 690 del Código Civil, referidos a que el arrendador debe entregar al arrendatario la cosa en el estado de servir al uso para el que fue arrendada, además debe efectuar las reparaciones de la cosa en razón a que la misma continúe sirviendo al uso o goce para el arrendatario. Por otro lado, esta obligación también es coincidente con el art. 717 del Código Civil que indica que el fundo urbano

⁸² Art. 9.

⁸³ Art. 689, 690, 693, 694, 696, 697 y 717.



destinado a vivienda debe reunir condiciones adecuadas de higiene y salubridad. Ahora, al decir “en buenas condiciones o en condiciones adecuadas”, se refiere a buenas condiciones de higiene, salubridad y con los servicios indispensables para el inquilino o arrendatario.

2º Otorgar mensualmente los recibos de alquiler, este punto no está reconocido por el Código Civil de manera específica. La Ley del Inquilinato como lo observamos si establece que el locador debe otorgar recibos de alquiler mensualmente, por tanto esta se constituye en una obligación del mismo.

3º Comunicar al Comisario de Vivienda, cuando se desocupe el inmueble o parte de él, dentro del tercer día; esta obligación establecida en la Ley del Inquilinato no está en vigencia y tampoco está señalada en el Código Civil Boliviano en razón al no funcionamiento de dicha Comisaría de Vivienda ni alguna otra institución parecida, lo que ha llevado a los locadores a no tener un órgano inmediato a quien comunicar de la desocupación del inmueble.

Además de estas obligaciones el Código Civil Boliviano, ha establecido otras más:

4º Uso o goce pacífico (Art. 693 del Código Civil): consistente en que el arrendador o locador está en la obligación de garantizar al arrendatario el uso o goce pacífico del bien arrendado por el inquilino, de tal manera que no existan perturbaciones que generen malestar al inquilino.

5º Pretensiones de derecho de terceros (art. 694 del Código Civil): el arrendador está en la obligación de asumir defensa cuando una tercera persona pretende judicial o extrajudicialmente, derechos sobre la cosa arrendada. De esta manera se asegurará la defensa de los derechos del arrendatario a través de la intervención del arrendador.



6º Responsabilidad por vicios de la cosa (art. 697 del Código Civil): Referido a que “si el bien arrendado padece de vicios que anulen o disminuyan la idoneidad del mismo para el uso o goce a que está destinado, el arrendatario puede pedir la resolución del contrato o la disminución del canon, a menos que los vicios hayan sido fácilmente reconocibles en el momento de la entrega o si el arrendatario los conocía o debía conocerlos”. Por tanto, en caso de la existencia de determinados vicios (ej.: la humedad que produciría la destrucción de las paredes, etc., el locador estará obligado a resarcir el daño ocasionado a menos que pruebe haber ignorado y sin culpa, los vicios que haya tenido el bien dado en arriendo.

Finalmente encontramos dentro del Código Civil Boliviano un artículo referido a la no obligación del locador:

7º Perturbaciones de hecho (art. 696 del Código Civil): el arrendador no está obligado a responder o a intervenir por molestias generadas por terceras personas que no pretendan derechos, de modo que es el arrendatario quien actuara a nombre propio de la manera que corresponda hacerlo.

8. Prohibiciones al locador

Como prohibiciones reconocidas por la Ley del Inquilinato⁸⁴ tenemos las siguientes, y por otro lado también haremos mención al Código Civil⁸⁵, que señala sólo dos obligaciones:

1º Privar, reducir o limitar a los inquilinos de los servicios básicos; el uso de patios, libre tránsito y todo aquello que se refiere a usos comunes, situación que coincide con lo establecido en el art. 718 del Código Civil que indica que el

⁸⁴ Art. 10.

⁸⁵ Art. 700 y 718.



arrendador no puede oponerse a las instalaciones que no disminuyan el valor del fundo, tales como teléfono y corriente eléctrica. Estas instalaciones serán para el fundo destinado a vivienda, como ser: luz, agua, teléfono, antenas, etc. mismas que le serán necesarias al inquilino para su comodidad, y por otro lado las mismas deberán ser retiradas (si corresponde), de manera que la cosa objeto del arriendo será devuelta en el mismo estado que se recibió; esta situación esta reconocida por el art. 20 de la Nueva Constitución Política del Estado de 2009, que reconoce el derecho que tiene toda persona al acceso universal y equitativo a los servicios básicos de agua potable, alcantarillado, electricidad, gas domiciliario postal y telecomunicaciones. Además, nos encontramos con otro punto, el que hace referencia a la prohibición de que el arrendador prive el uso de patios y libre tránsito al inquilino, ya que al hacerlo estaría privándole de sus derechos, conforme al art. 7 inc. h) de la Constitución Política del Estado (con la última reforma del año 2004) y conforme al art. 21 numeral 7 de la Nueva Constitución Política del Estado de 2009, que reconocen la libertad de circulación. Además la Ley del Inquilinato establece en su art. 7 que “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”. Siendo esta disposición complementaria a lo anteriormente explicado.

2º Negar la locación de casas, aposentos o departamentos a personas con familia o matrimonios con niños. Esta es una prohibición establecida por la Ley del Inquilinato, no obstante el Código Civil no reconoce esta situación. Pero si se diera este caso, necesariamente debemos recurrir al art. 193 de la Constitución Política del Estado (con la última reforma del año 2004) y el art. 62 de la Nueva Constitución Política del Estado de 2009, que señalan que el Estado reconoce y protege a la familia.

3º Realizar contratos de alquiler por intermedio de comisionistas, que se beneficien con diferencias que obtengan en el canon de alquiler. Esta al igual



que la anterior, solo es una prohibición reconocida por la Ley del Inquilinato y no así por el Código Civil.

4º Fijar cánones de alquiler en moneda extranjera (no esta establecida en el Código Civil Boliviano).

5º Exigir y percibir alquileres adelantados (no esta establecida en el Código Civil Boliviano).

9. Obligaciones del inquilino

Según la Ley del Inquilinato⁸⁶ el locatario esta obligado a los siguientes puntos que veremos a continuación, sin embargo el Código Civil⁸⁷ solo coincide con algunas de esas obligaciones.

1º Pagar de manera puntual el canon de alquiler, coincidente con el art. 701 del Código Civil; este pago debe ser en los plazos convenidos por el arrendador y el arrendatario o en los que establecen los usos comunes que se han dado a lo largo del tiempo.

2º Conservar el inmueble en buenas condiciones, coetáneo con el art. Art. 702 y art. 703 del Código Civil: por lo que el arrendatario debe hacer uso de la cosa dada en arriendo con las diligencias y cuidados necesarios y no darle otro uso que no haya sido establecido por las partes en el contrato o en el que puede presumirse según las circunstancias. Y es que en caso de que no se haya mantenido el fundo destinado a vivienda en buenas condiciones el arrendatario debe asumir la responsabilidad del perecimiento o deterioros que haya sufrido el bien inmueble destinado a vivienda, siempre y cuando dicho perecimiento o

⁸⁶ Art. 14.

⁸⁷ Art. 690 y art. 701 al 705.



deterioro sucedan durante el arrendamiento o que hayan sido producidos por personas a quienes el arrendatario ha admitido en el uso o goce del fundo destinado a vivienda, a pesar de que los mismos deriven de incendio, la excepción esta en que el arrendatario demuestre que esos hechos se han producido sin culpa alguna de su parte. Por último coincidente con el art. 690 del Código Civil, que implica la realización de reparaciones del fundo (grietas en la pared, etc.) en caso de que las necesite con el fin de que continúe sirviendo al uso o goce para el arrendatario, asimismo este debe informar al arrendador sobre la necesidad de reparaciones inmediatamente que este anoticiado con las mismas; si se da el caso de que se trata simplemente de reparaciones de menor rango de mantenimiento, estas quedan a cargo del arrendatario.

3º Comunicar al Comisario de Vivienda cuando desocupe el inmueble o parte de él, esta obligación no esta comprendida dentro de los artículos del Código Civil. Como ya se menciona anteriormente dicha Comisaría de Vivienda no es una institución existente o que este en funcionamiento, por lo cual no hay un órgano a quien informar sobre la desocupación de los fundos, quedando aquí un vacío.

4º Denunciar las infracciones a la presente ley, referido a que se debe denunciar aquellas faltas cometidas por el arrendador en contra de la Ley del Inquilinato, pero nos encontramos nuevamente frente a la inexistencia de un órgano inmediato encargado de estos casos. De tal manera que el único órgano de no actuación inmediata es el Juez.

5º Entregar el inmueble directamente al locador o a su representante, concordante con el art. 705 del Código Civil; cuando el arrendamiento haya llegado a su fin el arrendatario esta obligado a devolver la vivienda arrendada en el mismo esta que tenía cuando la recibió del arrendador, a menos que dicho desgaste se haya dado en virtud del uso de la vivienda. Ambas partes al inicio y



a la finalización del contrato pueden elaborar un acta de entrega, y si esta no es elaborada la Ley presume que tanto el arrendatario como el arrendador recibieron la vivienda en buen estado de mantenimiento.

También el Código Civil (art.704) reconoce otra obligación más, que no está establecida en la Ley del Inquilinato:

6º Cuando la cosa objeto del arrendamiento desaparece se deteriora a consecuencia de incendio, y la misma estaba asegurada por el arrendador, el arrendatario solo debe asumir responsabilidad del pago de lo que no alcanzo a cubrir el seguro de la vivienda.

10. Prohibiciones al arrendatario

Pasamos a analizar cada prohibición, partiendo de lo establecido por la Ley del Inquilinato⁸⁸ que establece las siguientes prohibiciones, mismas que tampoco coinciden con el Código Civil⁸⁹.

1º Subalquilar el inmueble o parte de él a terceras personas, que coincide con el art. 719 del Código Civil; al hablar de subalquilar o subarrendar lo que se busca hacer entender es que una vez que una persona (arrendatario) a arrendado una vivienda de una segunda persona (arrendador), el arrendatario no puede dar en arriendo dicha vivienda a una tercera persona. En caso de que si lo haga, el arrendador esta plenamente autorizado a percibir el canon de arrendamiento hechos por la tercera persona, y muy aparte esta situación se constituye en causal de desahucio en contra del arrendatario. Sin embargo, existe una disposición del art. 707 del Código Civil, mismo que establece que el

⁸⁸ Art. 15.

⁸⁹ Art. 706, 707 y 719.



subarrendamiento esta permitido, solo si existe autorización del arrendador hacia el arrendatario.

2º Subrogar el contrato, esta es una prohibición no establecida en el Código Civil en relación al contrato de arrendamiento en específico.

3º Percibir derecho de llave y comisiones, disposición que también sólo esta prescrita dentro la Ley del Inquilinato y no dentro del Código Civil Boliviano.

4º 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, concordante con lo dispuesto por el art. 718 del Código Civil; por esta prohibición se entiende que de ningún modo el arrendatario debe hacer mejoras o ampliaciones a la vivienda, a menos que exista un acuerdo con el arrendador al respecto. El arrendador debe rembolsar como indemnización la suma menor entre el importe de los gastos y el aumento en el valor de la cosa, cuando la mejora o ampliación ya fue hecha.

5º Pagar alquileres en moneda extranjera, esta es una disposición no existente en el Código Civil.

6º Pagar cánones adelantados, precepto contenido sólo dentro de las normas de La Ley del Inquilinato.

7º Dar al inmueble un uso contrario a aquel para el que fuere alquilado.

Existe otra prohibición establecida sólo por el Código Civil Boliviano (art. 700):

8º Innovaciones; al referirse la norma a Innovaciones, expresa el hacer invenciones o creaciones dentro de la propiedad (ej.: un baño en medio de la



cocina, etc.), que afecten al arrendatario en todo o en parte para que pueda servirse de dicha propiedad.

11. Prohibición de arrendar y dar en anticresis

En primer lugar, cabe mencionar que la Ley del Inquilinato no hace mención de esta prohibición, por otro lado, dentro lo establecido por el Código Civil Boliviano⁹⁰ entendemos que el arrendador no puede de ningún modo arrendar su vivienda y darla en anticrético. Ya que esta situación, necesariamente lleva consigo la invalidez de dicha anticresis, pero es peor para el infractor (arrendador), quien debe devolver el monto de dinero recibido más el interés que corresponda, dicho interés empieza a sumarse a partir de la fecha en que se recibió el dinero; de esta manera solo queda vigente el contrato de arrendamiento.

12. Renovación tácita

Al igual que el anterior punto la Ley del Inquilinato no establece en ninguno de sus artículos la renovación tácita del contrato de alquiler. Por su lado el Código Civil⁹¹ si expresa en uno de sus artículos dicha renovación. En caso de que el arrendador no solicite o exija la devolución de la cosa objeto del contrato, y que el arrendatario tampoco demuestre intención alguna de devolverla, al cumplirse el plazo fijado por las partes, este es renovado de manera automática, sin embargo aquí surge la cuestionante de por cuanto tiempo es renovado, esta es una situación no prevista por el Código Civil ni por la Ley del Inquilinato en cuanto al arrendamiento de fundos destinados a vivienda.

⁹⁰ Art. 716.

⁹¹ Art. 710.



13. Reglas especiales

Tanto el Código Civil como la Ley del Inquilinato hacen referencia a reglas especiales propias del alquiler de fundos urbanos destinados a vivienda, sin embargo, no coinciden en todas esas reglas. Debido a esto en primer lugar, tocaremos los puntos ya establecidos como reglas especiales del inquilinato en la Ley del Inquilinato⁹², y si el Código Civil⁹³ coincide con dicha regla se hará la respectiva comparación en cada correspondiente punto.

1º Ningún propietario dejará de alquilar sus habitaciones y departamentos desocupados; esta es una regla que expresa que si una persona es dueño de un bien inmueble de cinco cuartos, de los cuales solo ocupa dos, debe alquilar los otros tres cuartos restantes. Sin embargo, debemos tomar en cuenta que siendo esta de propiedad de una determinada persona, esta es la única persona que como propietaria decide si alquila o no su bien inmueble y por tanto no estaría en la obligación de alquilar su propiedad o parte de la misma. Y es que conforme al art. 7 inc. h) de la Constitución Política del Estado, toda persona tiene derecho a la propiedad privada, constituyéndose este derecho en la “potestad, capacidad o facultad que tiene toda persona para poseer, usar y gozar de un bien, sea de carácter material, intelectual, cultural o científico”⁹⁴.

2º 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; muchos son los casos que en la Casa de Justicia – Ministerio de Justicia, se atendieron durante el tiempo de realización de trabajo dirigido, en dichos casos

⁹² Art. 11, 12, 13, 16, 17, 20, 21, 22, 24, 28 y 29.

⁹³ Art. 691 y 695.

⁹⁴ JOST, Stefan. “Constitución Política del Estado – Comentario Crítico”, Ed. Fundación Konrad Adenauer, La Paz - Bolivia, 2003.



se pudo observar que existe un gran número de personas que solicitan la intervención de Casa de Justicia para una solución pronta de su caso, entre los reclamos hechos esta el de no tener un lugar donde depositar el canon mensual correspondiente, ya que los propietarios se negaban a recibir dicho canon en virtud a altercados entre ellos, sin embargo, tal como lo establece la Ley del Inquilinato no existe actualmente la Comisaría de Vivienda, por esa razón es que al no saber donde acudir, los arrendatarios acuden al lugar que esperan les ayude “Casa de Justicia”.

3º 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; de igual manera para hacer el depósito de esta multa en caso de que suceda, no existe un órgano inmediato encargado de la recepción de depósitos como estos, lo cual no le pone un alto a aquellos propietarios que se niegan alquilar sus inmuebles a aquellas familias con hijos.

4º 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; esta es otra disposición no prevista por el Código Civil, pero si prevista por la Ley del Inquilinato.

6º Son nulos de pleno derecho los contratos de sub-alquiler y subrogación de contratos de inquilinato realizados sin consentimiento del propietario del inmueble; tal y como lo explicamos anteriormente estos contratos son nulos, de tal manera que incluso el arrendador puede asumir este hecho como causal de desahucio en contra del Arrendatario. Debemos aclarar que el Código Civil en su art. 717 establece que a excepción de lo establecido por el artículo 719 el arrendatario puede subarrendar la cosa que se la ha arrendado o ceder el contrato cuando tiene autorización expresa del arrendador. Por otro lado, el art.



719 prescribe que el arrendatario de un fundo urbano destinado a vivienda está plenamente prohibido de ceder el contrato o subarrendar total o parcialmente el fundo, a menos que exista un pacto entre ellos al respecto.

7º 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; efectivamente corresponde a los Jueces Instructores el conocimiento de los casos de desahucio o desalojo, conforme al art. 625 del Código de Procedimiento Civil, además de ser un proceso sumario. Sin embargo, este tipo de procedimientos sumarios, no se substancian en sólo quince días, debido a que según el Código de Procedimiento Civil⁹⁵, en primer lugar la demanda debe ser contestada en un plazo de cinco días, en segundo lugar si fuese necesario se abrirá un período de prueba, que no será mayor a veinte días, finalmente después de la audiencia y producción de pruebas, el juez debe dictar sentencia en el plazo de veinte días, misma que es apelable dentro de los diez siguientes días.

8º 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. Esta es la prescripción de la Ley del inquilinato⁹⁶ en cuanto al desahucio, sin embargo, el Código de Procedimiento Civil⁹⁷ en cuanto al desalojo, reconoce la apelación contra la sentencia de desalojo, pero esta solo es concedida en el efecto suspensivo, de manera que la competencia del juez queda suspendida, impidiendo la ejecución de la sentencia, y por otro lado, no reconoce ningún

⁹⁵ Art. 478 al 484.

⁹⁶ Art. 22.

⁹⁷ Art. 627 y 224 numeral 2.



otro tipo de apelación para el desalojo. Además de que así lo establece el art. 484 Numeral II del Código de Procedimiento Civil. Señalando que la sentencia del proceso sumario será apelable sólo en el efecto devolutivo, a excepción de lo establecido por el art. 317 numeral 1, del Código de Procedimiento Civil, en donde esta establecido que los procesos de menor cuantía son procesos sumarios.

9º 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 formalidad, 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; este precepto reconocido por la Ley del Inquilinato no esta reconocido por el Código Civil Boliviano, ni por el Código de Procedimiento en ninguno de los artículos referidos al arrendamiento, sin embargo si establece plazos para el desalojo de vivienda, que es otro punto distinto, ya que estos plazos los otorga solamente el juez.

10º Las nuevas construcciones destinadas a vivienda, quedan liberadas de todo impuesto por los diez primeros años posteriores a su edificación; sobre esta prescripción el Código Civil Boliviano no hace mención. Según esta disposición si una persona decide hacer construir una casa, cuyo fin es de vivienda, no tendrían que pagar ningún tipo de impuesto al Estado o al Municipio por el tiempo de diez años. Ahora, esta disposición no esta vigente, tal vez una de las razones sea el hecho de que la Ley del Inquilinato es de fecha 11 de diciembre de 1959.

11º Se restituirá al inquilino el inmueble del que ha sido desahuciado en los casos previstos por las causales b), c) y h) del artículo 18, si el locador no las ha cumplido dentro del término de ocho días; se refiere a: 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 el inmueble y siempre que no se trate de meras refacciones; este extremo 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; 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.

Tal como observamos las anteriores nueve reglas especiales están establecidas en la Ley del Inquilinato y algunas también en el Código de Procedimiento Civil, no obstante el Código Civil⁹⁸ posee otras reglas que podrían ser consideradas como especiales:

12º Falta de uso o goce por reparaciones; en caso de que el arrendador realice reparaciones considerables en su propiedad para el buen mantenimiento del inmueble, si estas impiden al arrendatario el goce y disfrute del bien arrendado en parte o de manera total, el arrendatario está facultado por el Código Civil a pedir el descuento del canon de alquiler, o si las molestias son totales puede pedir la resolución del contrato de arrendamiento.

13º Responsabilidad por evicción; este caso se da cuando el arrendador pierde en juicio una parte del bien inmueble o el inmueble completo, y en virtud a esto,

⁹⁸ Art. 691 y 695.



el arrendatario esta en la libre posición de pedir de acuerdo al caso que se baje el canon de alquiler, o caso contrario puede pedir la resolución del contrato y si corresponde también el resarcimiento del daño causado.

14. Causales de desahucio (desalojo)

Conforme a la Ley del Inquilinato⁹⁹ existen ocho causales de desahucio, mismas que serán descritas a continuación; además de que se vera la relación que tiene con lo determinado por el Código Civil en su art. 721, que indica que el desahucio solo procede por las causales y en la forma que determina el Código de Procedimiento Civil. Razón por la que también analizaremos lo establecido por el Código de Procedimiento Civil Boliviano¹⁰⁰ en cuanto a las causales del desalojo de vivienda.

a. Falta de pago de tres meses de alquileres vencidos; disposición que también esta comprendida dentro del Código de Procedimiento Civil. Esto significa que si el arrendatario no cumple con el pago del canon convenido por tres meses, esta situación es una causal para desalojarlo del bien inmueble. No obstante, la Ley del Inquilinato en el art. 19 establece que la acción de desahucio por esta causal, queda extinguida con la cancelación de los alquileres devengados siempre que no exista sentencia de primer grado y salvo casos de reincidencia.

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; prescripción establecida igualmente por el Código de Procedimiento Civil. Entendida como la necesidad del propietario de vivir dentro de su propiedad, ya sea por que esta viviendo en casa ajena como inquilino o

⁹⁹ Art. 18.

¹⁰⁰ Art. 623.



por que necesita espacio para su familia, etc., de tal manera que el arrendador queda facultado a decidir en este caso que habitación, departamento o casa necesita desocupe el arrendatario.

c. Cuando el propietario tenga necesidad de hacer reconstruir el inmueble y siempre que no se trate de meras refacciones; este extremo 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. Este punto es coincidente con el Código de Procedimiento Civil, en razón a que si el propietario requiere todo el inmueble para reconstruirla, debe presentar la autorización municipal, el contrato de trabajo y los planos aprobados para dicha reconstrucción, sin embargo, el Código de Procedimiento Civil establece que el trabajo para hacer una construcción nueva y mayor en el bien inmueble debe ser iniciado en el plazo de treinta días, computados a partir del día siguiente de la desocupación por parte de los inquilinos.

d. Cuando el inquilino sub-alquile el inmueble o parte de él o tenga casa propia; coincidente con el Código de Procedimiento Civil, este inciso hace referencia a que le esta prohibido al arrendatario dar en alquiler la vivienda que ya se la fue arrendada a él, ya que si lo hiciera este hecho se constituiría en causal de desahucio. El otro punto esta referido al hecho de que el arrendatario tuviera casa propia, razón que lo obliga a desocupar la vivienda alquilada y a vivir en la misma.

e. Cuando subroga el contrato de locación, debiendo seguirse la acción de este caso, tanto contra el inquilino como contra el subrogatario; de la misma manera el Código de Procedimiento Civil, indica que se constituye en causal de desahucio contra el inquilino si este subroga el contrato de inquilinato, es decir, si este da a otro se sustituye a si mismo con otra persona quedando fuera del



contrato el arrendatario y quedándose como arrendatario la persona que sustituyó al primer arrendatario.

f. Cuando se da al inmueble un uso distinto para el que fuera alquilado; de la misma manera, lo establece el Código de Procedimiento Civil. Se refiere a que el inquilino no debe convertir por ejemplo, en una tienda de abarrotes, la habitación, departamento o casa que fue dado en arriendo para que precisamente el arrendatario lo usara solo como vivienda y no así darle otro fin diferente.

g. Cuando el inmueble ha sido adquirido o expropiado por causa de necesidad y utilidad públicas y para beneficio de instituciones de orden social; asimismo, el Código de Procedimiento Civil lo establece, de tal manera que si por decisión pública se procede a la expropiación de la propiedad del arrendador el arrendatario debe necesariamente desocupar la vivienda que alquiló.

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.

Este artículo también está respaldado por lo establecido en el Código de Procedimiento Civil, con la excepción de que la Ley del Inquilinato señala que el plazo para esta reconstrucción es de ocho días y por el su lado el Código de Procedimiento Civil señala que el plazo es de treinta días, de esta manera notamos que en este caso existe una contradicción entre ambas normas legales.

Además de estas causales el Código de Procedimiento Civil, instituye una causal más, misma que no está establecida en la Ley del Inquilinato:



i. Cuando fuere necesaria la demolición del inmueble por su estado ruinoso debidamente calificado; es decir, cuando, la vivienda esta en condiciones tan inestables que hacen la vivienda inhabitable por lo riesgosa que puede llegar a ser, razón por la que después de una revisión y análisis del inmueble por la persona competente, se resuelve la destrucción de dicho inmueble y por lo tanto la desocupación del lugar por parte de los habitantes: propietarios e inquilinos.

15. Extinción del contrato de Alquiler

La Ley del Inquilinato¹⁰¹ solo reconoce dos casos en los que fenece el contrato de locación:

1º Por entrega voluntaria del inmueble; texto que coincide con el numeral 1) Art. 720 del Código Civil Boliviano. Es así que, la separación particular e intencional del contrato hecha por parte del arrendatario mediante la entrega voluntaria de la vivienda arrendada al arrendador pone fin al contrato de arrendamiento.

2º Por cualesquiera de las causales de desahucio previstas en esta ley; es decir, por una de las causales establecidas por el art. 18 de la Ley del Inquilinato, sin embargo, este punto que concuerda con el art. 623 numeral 3) del Código Civil, añade la existencia de una sentencia judicial de desahucio en virtud a alguna de las causales que establece el art. 623 del Código de Procedimiento Civil.

Por otro lado, el Código Civil Boliviano¹⁰² establece un modo más de extinción del contrato de alquiler de vivienda, a parte de los que ya fueron explicados anteriormente:

¹⁰¹ Art. 6.



3º Por muerte del arrendatario, salvo el caso en que éste hubiese dejado cónyuge o hijos menores que se encuentren viviendo en el inmueble, en favor de quienes se mantiene el contrato; este punto concuerda con el art. 16 de la Ley del Inquilinato; esto significa que el contrato de inquilinato sigue en vigencia en beneficio de los ascendientes y descendientes directos del arrendatario, en caso de que ocurra el fallecimiento del mismo.

También debemos tomar en cuenta otro modo de extinción citado por el Código Civil¹⁰³, que no están enmarcados dentro del art. 720:

4º Expiración del término; cuando en el contrato de arrendamiento se ha establecido un tiempo determinado de vigencia del mismo, y este tiempo se cumple entonces dicho arrendamiento cesa sin que hubiere necesidad de aviso por la expiración del término, por parte de ninguna de las partes.

16. Plazo para el desalojo de vivienda

La Ley del Inquilinato¹⁰⁴ establece plazos para el desalojo de vivienda, mismos que sólo pueden ser concedidos cuando se ejecutorié la sentencia y además es concedido bajo peligro de lanzamiento; asimismo también el Código Civil Boliviano¹⁰⁵ lo hace indicando que el juez concede determinados plazos para la desocupación, entonces partimos por lo establecido por la Ley de Inquilinato:

1º Para habitación o aposento, treinta días; concordante con el Código Civil.

¹⁰² Art. 720.

¹⁰³ Art. 708 y 709.

¹⁰⁴ Art. 23

¹⁰⁵ Art. 628.



2º Para departamento, sesenta días. Este plazo no concuerda con lo establecido por el Código Civil Boliviano, ya que este prescribe setenta días, de esta manera vemos que existe otra contradicción entre ambos cuerpos legales.

3º Para todo el inmueble, noventa días. El Código Civil establece el mismo plazo.

17. Duración máxima

Sobre este tema la Ley del Inquilinato no hace mención, sin embargo, el Código Civil Boliviano¹⁰⁶ si, entonces lo vemos a continuación:

1º Arrendamiento sin determinación de tiempo; en caso de que las partes no determinen el tiempo del contrato de arrendamiento, el plazo se entiende convenido entre ambos por: a. Un año si se trata de locales, amueblados o no, para el ejercicio de una profesión, una industria o un comercio. Este mismo plazo se aplica al arrendamiento de mansiones. b. El lapso correspondiente a la unidad tiempo con respecto a la cual se ajusta el canon de arrendamiento, si se trata de mueble.

Asimismo, establece que se salvan las disposiciones de los artículos 713-I, 720 y 725 sobre el lapso que duran los arrendamientos de fundos urbanos destinados a vivienda, y los de cosas productivas.

2º Duración máxima; salvo lo dispuesto por los artículos 713-I y 720, el arrendamiento no puede celebrarse por más de diez años, quedando reducido a éste si se establece un plazo mayor.

Ahora, según lo que establece el art. 713 y 720 del Código Civil, el contrato de arrendamiento de un fundo destinado a vivienda no se extingue sino por uno de

¹⁰⁶ Art. 687 y 688.



los modos señalados en el artículo 720, que encierra los modos de extinción del arrendamiento, dentro de los cuales no se establece ningún tiempo límite de duración del arrendamiento.

18. Procedimiento - Sanciones

En primer lugar, debemos hacer un análisis a lo establecido por la Ley del Inquilinato¹⁰⁷, en relación al procedimiento que se debe seguir dentro del arrendamiento en caso de problemas que existan entre el arrendatario y el arrendador. Así, tenemos:

1º 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; el órgano denominado Comisaría de Vivienda tendría la función principal de tener conocimiento de los reclamos o problemas que se hayan producido dentro de la vigencia del contrato de inquilinato y de la misma manera resolverlos, e incluso si es necesario aplicar multas al infractor de quinientos bolivianos, sin embargo, actualmente no contamos con este órgano, de tal manera que se hace imposible hacer reclamos a un órgano inmediato que pueda darles solución, y por ende tampoco se podría imponer multas y menos interponer el citado recurso de Alzada ante el Alcalde Municipal. Entonces, cuando el arrendador o el arrendatario tienen problemas de convivencia (insultos, discusiones), etc., estos no saben donde acudir, donde hacer su reclamo, donde poder resolver sus problemas. El Código Civil Boliviano no hace referencia al respecto. Es ahí,

¹⁰⁷ Art. 26 y 27.



donde la “Casa de Justicia”- Ministerio de Justicia, institución en la cual realice mi trabajo dirigido, ha sido de gran ayuda a estas personas, ya que muchos son los casos que se han atendido sobre alquiler, para los que se les dio orientación jurídica de acuerdo a cada caso y también se evaluó cada uno de estos casos que en total fueron 468 casos atendidos entre enero y octubre de 2008, de los cuales de acuerdo a la situación y circunstancias se los envió al Centro de Conciliación de Casa de Justicia, en donde los casos enviados fueron resueltos de acuerdo a la Ley 1770 - Ley de Arbitraje y Conciliación.

2º 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; tal y como fue dicho anteriormente no existe un órgano no judicial cuya función sólo sea la de atender, conocer problemas relacionados al alquiler de vivienda y que pueda imponer multas. Por lo tanto, estas multas no se hacen efectivas, ya que tampoco existe una cuenta especial del Instituto Nacional de Vivienda (órgano inexistente) en el Banco Central de Bolivia donde se puedan hacer este tipo de depósitos. El Código Civil Boliviano no hace referencia al respecto.

Independientemente de estas disposiciones prescritas por la Ley del Inquilinato, que hacen referencia a un órgano no judicial para que resuelva problemas o reclamos existentes entre el arrendador y arrendatario, sobre los cuales el Código Civil no hace referencia, existe la vía judicial reconocida tanto por la Ley del inquilinato como por el Código de Procedimiento Civil¹⁰⁸ Boliviano, es por eso que se hará un análisis de los artículos referidos al procedimiento que se debe seguir en caso de la existencia de demanda de desalojo por parte del arrendador, de esta manera tenemos:

¹⁰⁸ Art. 625 al 630.



a. Trámite, el trámite se sujetará al proceso sumario ante el juez instructor. La demanda será admisible previa presentación del talonario fiscal correspondiente, hecho que se hará constar en el cargo con especificación de los datos necesarios; evidentemente se trata de un proceso sumario cuyo juez competente es el Juez Instructor para el conocimiento de los casos de desahucio o desalojo, conforme al art. 625 del Código de Procedimiento Civil, además de ser un proceso sumario, que según el Art. 478 y 479 del Código de Procedimiento Civil, la demanda debe ir acompañada necesariamente del talonario fiscal, que probará que el arrendador le dio los correspondientes recibos de pago de alquiler al arrendatario en los plazos acordados entre las partes, la misma debe ser contestada en un plazo de cinco días. Además que la Ley del Inquilinato también reconoce que es un proceso sumario y que el juez competente es el Instructor en el art. 21.

b. Reconvención; En el proceso de desalojo será inadmisibles la reconvención. Es decir, no se admite que presentada la demanda en contra del arrendatario, este contra demande al arrendador. Esta es una disposición establecida por el Código de Procedimiento Civil, y por otro lado no reconocida por la Ley del Inquilinato.

c. Apelación; La apelación contra la sentencia de desalojo se concederá en el “efecto suspensivo”. Esto significa que la competencia del juez queda suspendida, impidiendo la ejecución de la sentencia, y por otro lado, no se reconoce ningún otro tipo de apelación para el desalojo. Además de que así lo establece el art. 484 Numeral II del Código de Procedimiento Civil. Señalando que la sentencia del proceso sumario será apelable sólo en el efecto devolutivo, a excepción de lo establecido por el art. 317 numeral 1, del Código de Procedimiento Civil, en donde está establecido que los procesos de menor cuantía son procesos sumarios. Al respecto, el art. 22 de la LEY DEL



inquilinato dispone que contra las sentencias de primer grado, proceden los recursos de apelación en ambos efectos y el de nulidad, que serán substanciados ante los jueces de Partido y la Sala Civil de las Cortes de Distrito, respectivamente. Entonces notamos que existe una contradicción entre ambos normas legales.

d. Plazos para el desalojo; el juez concede para la desocupación de vivienda los siguientes plazos:

1) Para habitación, treinta días; se aviene a lo establecido por la Ley del Inquilinato.

2) Para departamento, setenta días; no concuerda con lo dispuesto por la Ley del Inquilinato, ya que este dispone el plazo de sesenta días para este caso.

3) Para casa completa, noventa días; al igual que el primer plazo, este también se aviene a lo señalado por la Ley del Inquilinato.

e. Restitución del inmueble al inquilino; se restituirá al inquilino el inmueble del cual hubiere sido desalojado en los casos que prevén los incisos 2), 3) y 4), del artículo 623 si el locador no hubiere cumplido con lo previsto en ellos dentro del plazo de treinta días. Es decir, si el arrendador no cumplió con: “2) Cuando el propietario necesitare el inmueble para vivir en él por estar viviendo en casa ajena. La elección del inmueble, departamento o habitaciones que se pretendiere hacer desalojar quedará atribuida al locador. 3) Cuando el propietario tuviere necesidad de todo el inmueble para una construcción nueva. En este caso se necesitará presentar la autorización municipal, contrato de trabajo y planos aprobados. Los trabajos deberán ser iniciados dentro del plazo de treinta días de la desocupación. 4) Cuando el propietario tuviere necesidad de hacer reconstruir el inmueble y siempre que no se tratare de simples reparaciones de mantenimiento. Dicha necesidad se justificará con el contrato



de trabajo y los planos aprobados por la autoridad municipal”, en el plazo de treinta días el inquilino puede pedir la restitución del inmueble del que hubiera sido desalojado. Ahora en caso de que esta restitución no sea posible, el arrendador debe pagar al desalojado (arrendatario) una multa equivalente a seis meses del alquiler que pagaba al tiempo de la desocupación. Sobre este punto, la Ley del Inquilinato en su art. 28 dispone que se debe restituir al inquilino el inmueble del que ha sido desahuciado en los casos previstos por las causales b), c) y h) de su artículo 18, si el locador no las ha cumplido dentro del término de ocho días. De tal manera que existe una contradicción, ya que la Ley del Inquilinato establece un plazo de ocho días y el Código de Procedimiento establece treinta días.

f. Tramite de la restitución; Se pedirá la restitución del inmueble ante el juez de la causa, y se sustanciará y resolverá como incidente. Procederá la apelación en el efecto devolutivo, sin recurso ulterior. Es decir, que esta el arrendatario deberá solicitar la restitución ante el Juez Instructor que habría sido el que se hizo cargo de su caso. Al decir que se pedirá por la vía incidental, se refiere a que esta restitución será tomada como una cuestión accesoria que surge en relación con el objeto principal del litigio, el cual es el desalojo de una vivienda por parte del arrendatario.

CONCLUSIONES

1. La falta de aplicación de la Ley del Inquilinato y la falta de concordancia entre determinados artículos de la Ley del Inquilinato, el Código Civil Boliviano y el Código de Procedimiento Civil Boliviano, ha producido que el común de la gente, y también los Jueces dejen en desuso a la Ley del Inquilinato, en principio esto podría ser debido a la fecha de promulgación de la Ley del Inquilinato, sin embargo no se toma en cuenta que cuando existe contradicción entre dos normas legales la que prevalece es la Ley Especial (Ley del Inquilinato) sobre la Ley General (Código Civil - Código de Procedimiento Civil).



2. Por otro lado, tanto los derechos y obligaciones del arrendatario y del arrendador se encuentran tipificados dentro los artículos de la ley del Inquilinato y el Código Civil Boliviano, pero, no se trata de las mismas obligaciones y prohibiciones con exactitud. Además, la primera norma citada dedica un artículo entero destinado a las obligaciones del arrendador y otro a las prohibiciones a este, luego dedica otro artículo a las obligaciones del arrendatario y a las prohibiciones a este. El Código Civil Boliviano por su parte no establece un capítulo, sección, etc., a las obligaciones y prohibiciones al arrendador y al arrendatario, lo que hace más bien es enunciar dichas obligaciones y prohibiciones de una manera general en diversos y discontinuos artículos; esto hace imposible el entendimiento y limitación del Código Civil en cuanto a las obligaciones y prohibiciones, del arrendador y del arrendatario.

3. Entonces, la existencia de diferencias, más allá de las similitudes existentes, ha provocado desventajas para ambas partes, en razón a: 1º en el caso del plazo para el desalojo o desahucio de un departamento al arrendatario, el Código de Procedimiento Civil Boliviano, establece setenta días, pero la Ley del Inquilinato establece sesenta días. 2º La ley del Inquilinato establece que contra las sentencias de desalojo de primer grado, proceden los recursos de apelación en ambos efectos y el de nulidad, substanciados ante los jueces de Partido y la Sala Civil de las Cortes de Distrito, respectivamente. Sin embargo, el Código de Procedimiento Civil, reconoce la apelación contra la sentencia de desalojo, pero esta solo es concedida en el efecto suspensivo, de manera que la competencia del juez queda suspendida, impidiendo la ejecución de la sentencia, y por otro lado, no reconoce ningún otro tipo de apelación para el desalojo. Estos son solo dos ejemplos de las diferencias entre ambos cuerpos legales, y es que de esta manera que norma se aplicaría. En este punto, nuevamente nos encontramos con el hecho de que actualmente la Ley del Inquilinato esta en desuso, y por tanto sólo se aplica el Código Civil.



4. El no funcionamiento de la Comisaría de Vivienda, que según la ley del Inquilinato debería existir, ha provocado varios problemas para el arrendador y para el arrendatario, ya que muchos son los casos de que son protagonistas dichos sujetos, ya que por un lado están los reclamos del arrendador ante la falta de pago de canon de alquiler por parte del arrendatario, además de su temor de acudir a la vía judicial, ya que por determinadas razones no cuenta con el talonario fiscal; también nos encontramos con el arrendatario que en muchas ocasiones sufre de abusos por parte del propietario en razón a corte de luz, agua, etc.; además de que ambos son víctimas de malos tratos uno en relación al otro. Ante todo esto, estos no saben a donde acudir, o que hacer. Para esto la solución, esta en el refuncionamiento de la Comisaría de Vivienda o la creación de una institución a donde tanto el arrendador como el arrendatario puedan acudir de manera inmediata y sin los acostumbrados trámites formales, así esta institución se encargaría de dar solución a los problemas que lleva consigo el contrato de arrendamiento de un fundo destinado a vivienda.

RECOMENDACIONES Y SUGERENCIAS

Resulta urgente que el poder legislativo determine que medida se va a tomar en cuanto a la aplicación o no aplicación de la Ley del Inquilinato aún vigente, o hacer determinadas modificaciones al Código Civil Boliviano y al código de Procedimiento Civil en los artículos referidos al arrendamiento de fundos destinados a vivienda, de manera que puedan ser insertados artículos de la Ley del inquilinato a estas normas, para así parar la falta de concordancia en artículos ya mencionados en el presente trabajo, en razón a que el sector de la población Boliviana que vive actualmente en alquiler pueda tener acceso al conocimiento de sus derechos, de las normas adjetivas y sustantivas vigentes



en el país, como de los procedimientos a enfrentar en un proceso judicial, de esa manera tengan la certeza de sus actos y por ende puedan acceder a la justicia equitativa. Sin ningún tipo de restricciones. Y es que si no existe una norma determinada en relación a los contratos de arrendamiento de fundos destinados a vivienda, que la ciudadanía boliviana considere como la vía a seguir para determinar que pasos seguir, que acciones tomar, etc. lo único que ocurriría con estos sujetos es que se encuentren de alguna manera desorientados, más aún si no son sujetos conocedores del Derecho.

De otro modo, si no hay determinación sobre el punto mencionado, entonces la medida que podría tomarse es la abrogación de la Ley del Inquilinato, ya que si esta norma legal es poco conocida entre el común de la gente y entre los conocedores del Derecho, y más aún si los órganos judiciales no la aplican, restándole la importancia que se merece por ser una ley especial que debería estar por encima de la aplicación del Código Civil Boliviano en cuanto al arrendamiento de fundos destinados a vivienda.

Para la evaluación y análisis de la aplicación del Código Civil Boliviano o la aplicación de la Ley del Inquilinato en relación al arrendamiento de fundos destinados a vivienda, se sugiere aplicar la presente monografía, ya que contiene la descripción de las diferencias entre ambas normas legales sobre el inquilinato, las estadísticas de la población boliviana que actualmente viven en alquiler, estadísticas de los casos atendidos en Casa de Justicia, es decir que se describe y se demuestra la necesidad de tomar una determinación en cuanto a la aplicación o no de las normas citadas.



ANEXOS



ANEXO 1

BOLIVIA: TIPO DE VIVIENDA Y NÚMERO DE VIVIENDAS PARTICULARES POR CADA MIL HABITANTES SEGÚN CENSO Y ÁREA, CENSOS DE 1976, 1992 Y 2001. (En número de viviendas)				
CENSO Y ÁREA	TOTAL VIVIENDAS	VIVIENDAS PARTICULARES	VIVIENDAS COLECTIVAS	NÚMERO DE VIVIENDAS PARTICULARES POR CADA MIL HABITANTES
CENSO 1976	1,132,837	1,128,949	3,888	249.50
Área Urbana	429,33	427,39	1,938	230.51
Área Rural	703,51	701,509	1,95	262.68
CENSO 1992	1,701,142	1,692,567	8,575	268.96
Área Urbana	874,63	869,828	4,802	240.68
Área Rural	826,51	822,739	3,773	307.12
CENSO 2001	2,270,731	2,258,162	12,569	279.10
Área Urbana	1,328,958	1,320,564	8,394	261.70
Área Rural	941,77	937,598	4,175	307.96

Fuente: INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA - CENSO 2001

ANEXO 2

BOLIVIA: TIPO DE VIVIENDA Y NÚMERO DE VIVIENDAS PARTICULARES POR CADA MIL HABITANTES POR CENSO SEGÚN ÁREA Y DEPARTAMENTO, CENSOS DE 1992 Y 2001. (En número de viviendas)								
ÁREA Y DEPARTAMENTO	CENSO 1992				CENSO 2001			
	TOTAL VIVIENDAS	Total Viviendas Particulares	Total Viviendas Colectivas	Número de viviendas particulares por cada mil habitantes	TOTAL VIVIENDAS	Total Viviendas Particulares	Total Viviendas Colectivas	Número de viviendas particulares por cada mil habitantes
TOTAL	1,701,142	1,692,567	8,575	268.96	2,270,731	2,258,162	12,569	279.10
Área Urbana	874,63	869,828	4,802	240.68	1,328,958	1,320,564	8,394	261.70
Área Rural	826,512	822,739	3,773	307.12	941,773	937,598	4,175	307.96
DEPARTAMENTO								
Chuquisaca	113,463	112,999	464	253.45	140,646	139,700	946	270.10
La Paz	547,726	545,566	2,16	291.48	716,169	712,963	3,206	308.80
Cochabamba	300,639	299,464	1,175	274.96	416,766	414,622	2,144	291.25
Oruro	120,594	120,026	568	360.34	127,715	127,184	531	330.59
Potosí	193,259	192,256	1,003	301.66	219,947	219,947	857	312.88
Tarija	68,923	68,400	523	241.28	98,406	98,406	805	258.86
Santa Cruz	295,849	293,693	2,156	221.31	468,619	465,619	3,134	235.25
Beni	52,302	51,857	445	192.99	70,472	69,740	732	198.67
Pando	8,387	8,306	81	227.03	11,991	11,777	214	238.35

Fuente: INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA - CENSO 2001



ANEXO 3

LA PAZ: POBLACIÓN TOTAL Y PARTICIPACIÓN PORCENTUAL POR SEXO SEGÚN CENSO, CIUDAD CAPITAL Y ÁREA, CENSOS DE 1950, 1976, 1992 Y 2001						
CENSO, CIUDAD CAPITAL Y ÁREA	POBLACIÓN			PARTICIPACIÓN PORCENTUAL		
	Total	Hombres	Mujeres	Total	Hombres	Mujeres
CENSO 1950	854,079	420,302	433,777	100.00	100.00	100.00
Ciudad Capital La Paz	267,008			31.26		
ÁREA						
Urbana	292,507			34.25		
Rural	561,572			65.75		
CENSO 1976	1,465,370	719,828	745,542	100.00	100.00	100.00
Ciudad Capital La Paz	635,283	309,180	326,106	43,35	42,95	43,74
ÁREA						
Urbana	682.860	333,472	349,388	46.60	46.33	46.86
Rural	782.510	386,356	396,154	53.40	53.67	53.14
CENSO 1992	1,900,786	934.730	966,056	100.00	100.00	100.00
Ciudad Capital La Paz	713,378	340,883	372,495	37.53	36.47	38.56
ÁREA						
Urbana	1,193,821	581,231	612.590	62.81	62.18	63.41
Rural	706,965	353,499	353,466	37.19	37.82	36.59
CENSO 2001	2,350,466	1,165,129	1,185,337	100.00	100.00	100.00
Ciudad Capital La Paz	789,585	377,569	412,016	33.59	32.41	34.76
ÁREA						
Urbana	1,552,146	756.300	795,846	66.04	64.91	67.14
Rural	798.320	408,829	389,491	33.96	35.09	32.86

Fuente: INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA - CENSO 2001



ANEXO 4

LA PAZ: POBLACIÓN TOTAL POR CENSO, ÁREA Y SEXO SEGÚN PROVINCIA Y SECCIÓN DE PROVINCIA, CENSOS DE 1992 Y 2001

PROVINCIA Y SECCIÓN DE PROVINCIA - MUNICIPIO	CENSO 1992					CENSO 2001				
	Población total	Área urbana		Área rural		Población total	Área urbana		Área rural	
		Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres		Hombres	Mujeres	Hombres	Mujeres
TOTAL (20 PROVINCIAS)	1,900,486	581,231	612,590	353,499	353,466	2,350,466	756,300	795,846	408,829	389,491
PEDRO DOMINGO MURILLO	1,156,423	543,385	575,485	18.800	18,753	1,484,328	702,929	744,375	18,869	18,155
Sección Capital-La Paz	715.900	340,883	372,495	1,329	1,193	793,293	377,569	412,016	1.950	1,758
Primera Sección-Palca	12.360			6,308	6,052	14,185			7,223	6,962
Segunda Sección-Mecapaca	9,566			4,787	4,779	11,782			6,069	5,713
Tercera Sección-Achocalla	13,105			6,376	6,729	15.110	5,125	5,244	2,335	2,406
Cuarta Sección-El Alto	405,492	202,502	202.990			649,958	320,235	327,115	1,292	1,316

Fuente: INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA - CENSO 2001



ANEXO 5

BOLIVIA: DISPONIBILIDAD DE SERVICIOS BÁSICOS EN LAS VIVIENDAS DE LOS HOGARES POR CENSO 2001 (EN PORCENTAJE)

ÁREA Y DEPARTAMENTO	CENSO 2001						
	Total Hogares	Agua de Cañería de red		Energía Eléctrica		Servicio Sanitario	
		Tiene	No tiene	Tiene	No tiene	Tiene	No tiene
TOTAL	1,977,665	62.27	37.73	64.38	35.62	63.28	36.72
Área urbana	1,210,962	82.93	17.07	89.49	10.51	82.36	17.64
Área rural	766,703	29.63	70.37	24.72	75.28	33.14	66.86
DEPARTAMENTO							
Chuquisaca	118,918	53.92	46.08	47.15	52.85	47.08	52.92
La Paz	630,072	65.47	34.53	65.73	34.27	56.98	43.02
Cochabamba	352,411	53.89	46.11	68.13	31.87	66.72	33.28
Oruro	104,123	57.53	42.47	60.68	39.32	37.91	62.09
Potosí	180,323	43.97	56.03	40.38	59.62	34.38	65.62
Tarija	87,157	75.49	24.51	69.18	30.82	73.58	26.42
Santa Cruz	428,653	77.06	22.34	76.05	23.95	87.35	12.65
Beni	65,481	35.08	64.92	54.61	45.39	82.03	17.97
Pando	10,527	38.62	61.38	45.69	54.31	72.44	27.56

Fuente: INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA - CENSO 2001



ANEXO 6

BOLIVIA: TENENCIA DE LA VIVIENDA DE LOS HOGARES SEGÚN CENSO Y ÁREA, CENSOS DE 1976, 1992 Y 2001. (En número de hogares)

CENSO Y ÁREA	TOTAL HOGARES	PROPIA	ALQUILADA	CONTRATO ANTICRÉTICO Y MIXTO	CEDIDA	OTRA
CENSO 1976	1,040,563	724,812	155,259	30,048	104,102	26,342
Área Urbana	417,175	197,105	130.310	27,868	42.470	19,422
Área Rural	623,388	527,707	24,949	2.180	61,632	6.920
CENSO 1992	1,444,817	946,761	236,946	48,352	201,867	10,891
Área Urbana	806,815	405,978	213,984	46,502	132,268	8,083
Área Rural	638,002	540,783	22,962	1.850	69,599	2,808
CENSO 2001	1,977,665	1,321,428	326,045	99,949	208,198	22,045
Área Urbana	1,210,962	656,636	295,691	95.860	144.640	18,135
Área Rural	766,703	664,792	30,354	4,089	63,558	3.910

Fuente: INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA - CENSO 2001



ANEXO 7

LA PAZ: TENENCIA DE LA VIVIENDA DE LOS HOGARES SEGÚN CENSO Y ÁREA, CENSOS DE 1976, 1992 Y 2001 (En número de hogares)

CENSO Y ÁREA	TOTAL HOGARES	PROPIA	ALQUILADA	CONTRATO ANTICRÉTICO Y MIXTO	CEDIDA	OTRA
CENSO 1976	357,998	241,732	61,549	11,275	30,116	13,326
Área Urbana	163,407	71,050	55,133	10,985	14,924	11,315
Área Rural	194,591	170,682	6,416	290	15,192	2,011
CENSO 1992	465,065	299,170	83,178	16,468	62,465	3,784
Área Urbana	280,791	136,204	77,513	16,056	47,969	3,049
Área Rural	184,274	162,966	5,665	412	14,496	735
CENSO 2001	630,072	432,756	97,807	32,484	59,675	7,350
Área Urbana	398,884	222,224	90,252	31,636	48,313	6,459
Área Rural	231,188	210,532	7,555	848	11,362	891

Fuente: INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA - CENSO 2001



ANEXO 8

LA PAZ: TENENCIA DE LA VIVIENDA DE LOS HOGARES POR CENSO SEGÚN PROVINCIA Y SECCIÓN DE PROVINCIA, CENSOS DE 1992 Y 2001 (En número de hogares)

PROVINCIA Y SECCIÓN DE PROVINCIA - MUNICIPIO	CENSO 1992						CENSO 2001						
	Total hogares	Propia	Alquilada	Contrato anticrético y mixto	Cedida	Otra	Total hogares	Propia	Alquilada	Contrato anticrético y mixto	Cedida	Otra	
TOTAL (20 PROVINCIAS)	465,065	299.170	83,178	16,468	62,465	3,784	630,07	432,756	97,807	32,484	59,675	7.350	
PEDRO DOMINGO													
MURILLO	271,492	134.240	73,22	15,829	45,352	2,851	381,03	212,331	85,524	31,109	45,844	6,226	
Sección Capital-La Paz	171,248	76,755	47,418	13,723	31,856	1,496	205,25	102,407	47,896	25,598	26,116	3,237	
Primera Sección-Palca	2,947	2,531	128	6	269	13	3.610	3.270	117	16	190	17	
Segunda Sección-													
Mecapaca	2,347	2.060	43			239	5	2,942	2,493	130	12	270	37
Tercera Sección-Achocalla	3.100	2,752	71	10	258	9	3,908	3,411	164	25	250	58	
Cuarta Sección-El Alto	91.850	50,542	25.560	2.090	12.370	1,328	165.320	100.750	37,217	5,458	19,018	2,877	

Fuente: INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA - CENSO 2001



ANEXO 9: ORIENTACIÓN EN LAS DIFERENTES ÁREAS DE CONSULTA DEL DERECHO (ORIENTACIÓN PRESTADA POR LA UNIV. CORINA SUSANA QUISPE KANTUTA):

ÁREA DE CONSULTA	CANTIDAD
CIVIL	212
PENAL	15
LABORAL	12
FAMILIAR	50
AGRARIO	2
OTROS	20
TOTAL	311

ANEXO 10: DERIVACIONES A INSTITUCIONES INTERNAS DE CASA DE JUSTICIA Y A INSTITUCIONES EXTERNAS CON LAS CUALES LA MISMA TIENE CONVENIOS (DERIVACIONES HECHAS POR LA UNIV. CORINA SUSANA QUISPE KANTUTA):

REMISIONES A INSTITUCIONES CON LAS QUE TRABAJA CASA DE JUSTICIA	TOTAL
INSTITUCIÓN / FUNDACIÓN	NÚMERO
CENTRO DE CONCILIACIÓN INTERNA	50
PSICOLOGÍA INTERNA	14
PSICOLOGÍA U.M.S.A.	0
CENTRO INTEGRADO DE JUSTICIA	1
PATROCINIO LEGAL INTERNO	11
PATROCINIO LEGAL UNIVERSIDAD FRANZ TAMAYO (UNIFRANZ)	15
PATROCINIO LEGAL U.M.S.A. LA PAZ	1
PATROCINIO LEGAL U.M.S.A. EL ALTO	1
PATROCINIO LEGAL – PASTORAL SOCIAL “CARITAS LA PAZ”	2
SERVICIO NACIONAL DE DEFENSA PÚBLICA	3



MINISTERIO PÚBLICO – PLATAFORMA DE ATENCIÓN A LA VÍCTIMA	1
FUNDACIÓN PARA LA SALUD MENTAL “FUNSAME”	0
CENTRO DE PROMOCIÓN DE LA MUJER “GREGORIA APAZA”	1
CEPROSI	1
BRAZO SOCIAL R.T.P.	0
MÉDICOS CUBANOS	1
OFICIALÍA DE REGISTRO CIVIL	8
INSTITUTO DE INVESTIGACIONES FORENSES “I.D.I.F.”	2
BRIGADA MÓVIL – CASA DE JUSTICIA – DIRECCIÓN DEPARTAMENTAL DE IDENTIFICACIÓN	2
BRIGADA MÓVIL – CASA DE JUSTICIA – CORTE DEPARTAMENTAL ELECTORAL - REGISTRO CIVIL – SALA MURILLO Y SALA PROVINCIAS.	3
TOTAL	117



BIBLIOGRAFÍA

- CABANELLAS DE TORRES, Guillermo. “Diccionario Jurídico Elemental”, Ed. Heliasta, Buenos Aires - Argentina, 2007.
- OSSORIO, Manuel, “Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales”, Ed. Heliasta, Buenos Aires-Argentina, 2006.
- ROMERO SANDOVAL, Raúl, “Derecho Civil Boliviano”, La Paz-Bolivia.
- JORDÁN DE ALBARRACIN, Betty. “Introducción a la Sociología”, Ed. Urquizo Ltda., La Paz – Bolivia, 1974.
- MOSCOSO DELGADO, Jaime. “Introducción al Derecho”. Ed. Juventud, La Paz - Bolivia, 1977.
- KAUNE ARTEAGA, Walter, “Curso de Derecho Civil – Contratos – Principales contratos la compraventa, la permuta, el arrendamiento” Tomo II, Ed. Comunicaciones El País, La Paz-Bolivia, 2001.
- JOST, Stefan. “Constitución Política del Estado – Comentario Crítico”, Ed. Fundación Konrad Adenauer, La Paz - Bolivia, 2003.
- BUSTAMANTE BUSTAMANTE, Sarina Katterin. Monografía “Propuesta de Reglamento Procedimental Interno de Conciliación para la Casa de Justicia de la Ciudad de La Paz”.



- INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA, “Bolivia: Características de la vivienda- Censo Nacional de Población y Vivienda 2001”, Serie I, Resultados Nacionales, Vol. 3 , La Paz- Bolivia, Septiembre 2002.
- MINISTERIO DE JUSTICIA. Informe Estadístico, Casa de Justicia, enero-septiembre 2007.
- MINISTERIO DE JUSTICIA., Programa Nacional Casas de Justicia, La Paz Bolivia, 2007.
- MINISTERIO DE JUSTICIA. Informe Estadístico, Casa de Justicia, enero-octubre 2008.
- BOLIVIA. Ley N° 2650 de 13 de abril de 2004. Constitución Política del Estado, Gaceta Oficial de Bolivia, 2004.
- BOLIVIA, Decreto Ley N° 12760 de 6 de Agosto de 1975 en vigencia desde 2 de abril de 1976, Código Civil Boliviano, Gaceta Oficial de Bolivia, 2004.
- BOLIVIA, Ley N° 1760 de 28 de febrero de 1997, Código de Procedimiento Civil Boliviano, Gaceta Oficial de Bolivia, 2004.
- BOLIVIA, Ley N° 1770 de 10 de marzo de 1997, Ley de Arbitraje y Conciliación.
- BOLIVIA, Ley N° 5369 de 11 de diciembre de 1959, Ley del Inquilinato, Gaceta Oficial de Bolivia, 2004.



- BOLIVIA, Decreto Supremo N° 19654 de 15 de julio de 1983, Gaceta Oficial de Bolivia, 2004 (Decreto Reglamentario de la Ley del Inquilinato).
- BOLIVIA, Decreto Supremo N° 19768 de 5 de septiembre de 1983, Gaceta Oficial de Bolivia, 2004 (Decreto Reglamentario de la Ley del Inquilinato).
- BOLIVIA, Decreto Supremo N° 19949 de 27 de diciembre de 1983, Gaceta Oficial de Bolivia, 2004 (Decreto Reglamentario de la Ley del Inquilinato).
- BOLIVIA, Decreto Supremo N° 20240 de 14 de mayo de 1984, Gaceta Oficial de Bolivia, 2004 (Decreto Reglamentario de la Ley del Inquilinato).
- BOLIVIA, Decreto Supremo N° 20601 de 15 de noviembre de 1984, Gaceta Oficial de Bolivia, 2004 (Decreto Reglamentario de la Ley del Inquilinato).
- BOLIVIA, Decreto Supremo N° 20602 de 15 de noviembre de 1984, Gaceta Oficial de Bolivia, 2004 (Decreto Reglamentario de la Ley del Inquilinato).