

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



ACREDITADA POR RESOLUCIÓN CEUB 1126/2002

TESIS DE GRADO

**“BASES JURIDICAS E INSTITUCIONALES PARA LA
IMPLEMENTACION DE UNA NUEVA LEY DE INQUILINATO”**

(Tesis de grado para optar el grado de licenciatura en Derecho)

POSTULANTE: ELIA MERCEDES MENDEZ MEDINA

TUTOR: Dr. JAVIER FERNANDO MONCADA CEVALLOS

LA PAZ – BOLIVIA
2011

DEDICATORIA

A Dios, por haber hecho posible mi existencia y haberme dado fortaleza para continuar con mis objetivos trazados.

A mi esposo Antonio y mis queridas hijas por el apoyo y amor que me brindan.

A mis queridos padres Lourdes y Freddy y mis hermanos Rodrigo, Diego y Marco Antonio por el cariño y apoyo moral.

A mis docentes y amigos de la Facultad de Derecho por su enseñanza cariño y amistad.

AGRADECIMIENTOS

Quiero dar mi agradecimiento a todas las personas que me brindaron su colaboración para la realización de este trabajo.

En especial la colaboración sincera y desinteresada del Dr. Javier Moncada Cevallos, Catedrático Tutor de la presente Tesis y los Dres. Arturo Vargas Flores, Jaime Mamani Mamani y José Cesar Villarroel Bustios .

RESUMEN ABSTRACT

La presente investigación obedece analizar la actual ley del inquilinato que data 1959 y sus Decretos Supremos que la acompañan, mismas que regulan la relación jurídica que emerge entre el locador y locatario por el uso y goce de un bien inmueble destinado a la vivienda que es otorgada por un tiempo indeterminada a cambio de un canon, sosteniendo que a mas de ser obsoleta es incompleta e inaplicable en la actual sociedad, que ha ido ocasionando abusos arbitrarios entre las partes y que hasta el momento no se ha considerado dar su actualización a pesar de ser una ley especial de orden publico que la respalda.

Ante esa problemática se realizo un trabajo de campo utilizando la técnica de la encuesta a personas que en su mayoría viven en alquiler, entrevistas en profesionales abogados, autoridades del área donde se pudo establecer un desconocimiento de la actual ley que regula dicha institución y un desconocimiento sobre la autoridad donde recurrir ante un problema emergente de esa relación, ocasionándoles una inseguridad jurídica, además se pudo establecer el desconocimiento de algunos abogados respecto a la manera de resolver los problemas del inquilinato de manera equitativa y que en muchos veces ellos hacen de conciliadores, cubriendo un papel administrativo que corresponde a una entidad del Estado, quienes plantean además la urgente necesidad de una nueva ley del inquilinato.

Ante esta resultado se da una propuesta de una nueva ley del inquilinato con bases jurídicas e institucionales básicas que precautelen los intereses de las partes dentro un marco de igualdad tratando que la vivienda ya no sea vista como un objeto total de lucro.

ÍNDICE

**“BASES JURIDICAS E INSTITUCIONALES PARA
LA IMPLEMENTACION DE UNA NUEVA LEY DE
INQUILINATO”**

	Pag
PORTADA	
DEDICATORIA	
AGRADECIMIENTOS	
RESUMEN ABSTRACT	
INDICE	
DISEÑO DE INVESTIGACION	
1. ENUNCIADO DEL TITULO DEL TEMA	1
2. IDENTIFICACIÓN DEL PROBLEMA	1
3. PROBLEMATIZACIÓN	2
4. DELIMITACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN	3
4.1. Delimitación Temática	3
4.2. Delimitación Espacial	3
4.3. Delimitación Temporal	3
5. FUNDAMENTACIÓN E IMPORTANCIA DE LA INVESTIGACIÓN	4
6. OBJETIVOS A LAS QUE SE ARRIBADO EN LA INVESTIGACIÓN.	5
6.1. Objetivos Generales	5
6.2. Objetivos Específicos	5
7. MARCO TEÓRICO QUE SUSTENTA LA INVESTIGACIÓN.	7
8. HIPÓTESIS DE TRABAJO	7
8.1. Variable Independiente	7
8.2. Variable Dependiente	8
9. MÉTODOS Y TÉCNICAS QUE FUERON UTILIZADOS EN LA INVESTIGACIÓN DE LA TESIS	8
DESARROLLO DEL DISEÑO DE PRUEBA	
INTRODUCCION	10
CAPITULO I	
1. MARCO REFERENCIAL	17
1.1. ANTECEDENTE HISTÓRICO.	17
1.1.1. Edad Primitiva	17
1.1.2. Roma	17
1.1.3. El Feudalismo	19
1.1.4. Edad Moderna	20
1.2. MARCO TEÓRICO	20
1.2.1. Generalidades doctrinales sobre la institución civil del arrendamiento.	20
1.2.1.1. Concepto en general.	20

1.2.2.	GENERALIDADES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DESTINADOS A VIVIENDA.	22
1.2.3.	CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS.	23
1.2.4.	TERMINOLOGÍAS EMPLEADAS.	24
1.2.5.	FUNCIÓN ESENCIAL.	24
1.2.6.	REQUISITOS DE FORMACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTOS DE FUNDOS URBANOS DESTINADOS A VIVIENDA.	24
1.2.7.	CAPACIDAD.	25
1.2.8.	UBICACIÓN DE ESTE TIPO DE ARRENDAMIENTO DENTRO DE LA CLASIFICACIÓN DE LOS CONTRATOS.-	25
1.2.9.	DERECHOS Y OBLIGACIONES QUE GENERA EL ARRENDAMIENTO.	26
1.2.9.1.	Obligaciones y prohibiciones del Arrendador.	26
1.2.9.2.	Obligaciones y prohibiciones del Arrendatario.-	28
1.2.10.	COMPARACIÓN DEL ARRENDAMIENTO CON OTROS CONTRATOS.	29
1.2.11.	SUB-ARRIENDO.	32
1.2.12.	PROHIBICIÓN DEL CONTRATO MIXTO.	32
1.2.13.	INDEROGABILIDAD.	32
1.2.14.	MODOS DE EXTINCIÓN.	33
1.3.	MARCO CONCEPTUAL.	33
1.4.	ANTECEDENTE HISTÓRICO LEGAL DEL INQUILINATO.	39
1.5.	MARCO JURÍDICO.	42
1.5.1.	Normativa Nacional Positivo Vigente	42
1.5.1.1.	Constitución Política del Estado.	42
1.5.1.2.	Ley de Inquilinato de Diciembre de 1959.	42
1.5.1.3.	Código Civil Capítulo IV	43
1.5.1.4.	Código de Procedimiento Civil	43
1.5.1.5.	Decretos Supremos.	44

CAPÍTULO II

2.	DIAGNOSTICO Y CONTEXTO ANALÍTICO DE LA LEY DE INQUILINATO VIGENTE	46
2.1.	CONSIDERACIONES PRELIMINARES.	46
2.1.1.	El arrendador o locador.	46
2.1.2.	El arrendatario o locatario.	47
2.1.3.	Inquilinato y arrendamiento.	47
2.1.4.	Caracteres esenciales del inquilinato.	48
2.1.5.	El arrendamiento de vivienda sobre perturbaciones de hecho y derechos que tiene el arrendatario.	49
2.2.	ANÁLISIS CRÍTICO DE LA LEY DEL INQUILINATO Y SUS EFECTOS INCONSISTENTES COMO UNA DISPOSICIÓN LEGAL OBSOLETA, INSUFICIENTE E INAPLICABLE.	49
2.2.1.	Disposiciones generales.	50

2.2.2.	La insuficiencia e inaplicabilidad de sus disposiciones en la actual coyuntura	50
2.2.3.	Frecuentes abusos y arbitrariedades establecidas conforme los resultados del trabajo de campo.	53
2.2.3.1.	Del propietario hacia el inquilino.	53
2.2.3.2.	Inquilino hacia el locador.	57
2.3.	PROTECCIÓN INEXISTENTE DE LA LEY DEL INQUILINATO DE 1959 AUN VIGENTE.	59
2.4.	PROTECCIÓN DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO.	59
2.5.	ANÁLISIS DEL CÓDIGO CIVIL PROTECCIÓN SOLO FORMAL.	60
2.6.	ANÁLISIS DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTO CIVIL EN CUANTO AL DESALOJO.	63
2.7.	DECRETOS SUPREMOS DE AMPLIACIÓN DE TÉRMINO PARA PRESENTAR UNA DISPOSICIÓN LEGAL ACTUALIZADA	66
2.7.1.	No 19654 DE 1983.	66
2.7.2.	No.19768 DE 1983.	67
2.7.3.	No 19949 DE 1983.	67
2.7.4.	No 20240 DE 1984.	68
2.7.5.	No 20601 DE 1984.	68
2.8.	AUSENCIA DE DECRETO REGLAMENTARIO.-	69
CAPÍTULO III		
TRABAJO DE CAMPO		70
3.1.	UNIVERSO Y POBLACIÓN.	71
3.2.	ENCUESTA.	71
3.3.	LA ENTREVISTA.	72
3.4.	ANÁLISIS DE DOCUMENTOS.	72
3.5.	ANÁLISIS DE ANTECEDENTES EN JUZGADOS.-	72
3.6.	INQUILINOS.	72
3.7.	ENCUESTAS Y VACIADO DE INFORMACIÓN.	73
3.8.	ANÁLISIS DE LAS ENCUESTAS EN GENERAL.	80
3.9.	ENTREVISTAS.	81
3.9.1.	Entrevistas a profesionales abogados	81
3.10.	ANÁLISIS DE CONTEXTO DE LAS ENTREVISTAS EN GENERAL	91
3.11.	ESTADÍSTICA EN JUZGADOS DE INSTRUCCIÓN EN MATERIA CIVIL	95
3.12.	NUMERO DE PROCESOS DE DESALOJO EN LA CIUDAD DE LA PAZ Y EL ALTO.	96
3.12.1.	Estadísticas	97
3.13.	ANÁLISIS DE CASO.	
CAPITULO IV		
BASES JURIDICAS E INSTITUCIONALES DE PROPUESTA TRASVERSAL DE IMPLEMENTACION Y SUGERENCIA DE UNA NUEVA LEY DE INQUILINATO CON INSTITUCIONES BASICAS		99
4.1.	CONSIDERACIONES PRELIMINARES.	99
		100

4.1.1. PERSONAS QUE DEBEN SER BENEFICIADAS.	102
4.1.2. BENEFICIOS SOCIALES Y FAMILIARES.	102
4.2. EL ARRIENDO.	103
4.3. EL INQUILINATO.	
4.4. DISTINCION Y UBICACION DEL INQUILINATO RESPECTO AL ARRENDAMIENTO.	104
4.5. EL CANON.	106
CAPITULO V	
ANTEPROYECTO DE LA NUEVA LEY DE INQUILINATO EN SUS INSTITUCIONES BASICAS	107
5.1. INTRODUCCION.	107
CONSIDERACIONES DE PROPUESTA DE ANTEPROYECTO DE LA LEY DE INQUILINATO.	108
CONCLUSIONES	120
RECOMENDACIONES	122
BIBLIOGRAFIA	
ANEXOS	

DISEÑO DE INVESTIGACIÓN

10. ENUNCIADO DEL TITULO DEL TEMA

BASES JURIDICAS E INSTITUCIONALES PARA LA IMPLEMENTACIÓN DE UNA NUEVA LEY DE INQUILINATO.

11. IDENTIFICACIÓN DEL PROBLEMA

Considerando que la actual ley que regula la institución del inquilinato data del 11 de diciembre de 1959 disposiciones legal obsoleta, insuficiente e inaplicable , aislada del contexto social actual que ha ocasionado la deplorable problemática por la que atraviesa tanto arrendador como arrendatario ante la ausencia de una disposición normativa actualizada de regulación jurídica dentro del contexto del arrendamiento o inquilinato, que se ha degenerado paulatinamente hasta el punto de observar frecuentes arbitrariedades y abusos que sufren ambas partes pero más el inquilino de parte del arrendador o propietario, quien a tiempo de contratar solicita que los cánones deban cancelarse por adelantado, dar garantías de meses que no se han vivido, sumas de dinero en dólares-Norteamericanos y en la mayoría de los casos, la ausencia de contrato escritos, sino verbales por tiempo determinado, sin emisión de nota fiscal, entre otras irregularidades.

De ello se ha visto la necesidad de dar un planteamiento claro sobre la actualización de una ley de inquilinato en perspectivas de propuesta referidas a una nueva legislación, proponiendo una forma real y formal de protección, de regularidad suscrita entre partes con bases jurídicas e institucionales sólidas que pre-cautelen los intereses de las mismas dentro el marco de igualdad, resguardando la posición del inquilino y el propietario.

12. PROBLEMATIZACIÓN

Con el fin de enfocar de manera científica el problema de la tesis, he adoptado la forma del planteo del mismo mediante interrogantes, puesto que considero que, este, es uno de los modos más eficaces para poder expresar el propósito de la investigación.

- 1) ¿Será que la actual ley del inquilinato de 1959 es obsoleta insuficiente e inaplicable?
- 2) ¿Será que existe ausencia de una normativa actualizada sobre el tratamiento y regulación del inquilinato?
- 3) ¿Por qué será que dentro de la relación entre el propietario o arrendador y el arrendatario sea víctima de mayores abusos y arbitrariedades a diferencia del propietario?
- 4) ¿Que tipo abuso y arbitrariedades habrá ocasionado la no actualización de la norma del inquilinato?
- 5) ¿Será que la falta de actualización de la ley del inquilinato ha generado inseguridad jurídica al arrendatario o inquilino, arrendador o locador?
- 6) ¿Por qué será que existe dudas del mismo profesional de derecho, sobre la manera de resolver o asesorar un tratamiento equitativo acerca de los problemas del inquilinato?
- 7) ¿Será que hoy en día no se ha considerado dar actualidad y solución al problema del inquilinato?
- 8) ¿Será que el Estado Bolivia ha atravesado más de 50 años con la problemática del inquilinato?
- 9) ¿Será que existe ausencia de una autoridad competente que pueda atender los reglamos emergentes del inquilinato?
- 10) ¿Será que proponiendo una nueva ley del inquilinato con bases jurídicas e institucionales, de orden público, capaz de cubrir los vacíos que en la actualidad son motivo de constante inseguridad jurídica, siendo una de

ellas la designación de una autoridad competente, podrá darse solución al problemática del inquilinato?

13. DELIMITACIÓN DE LA INVESTIGACIÓN

13.1. Delimitación Temática

El tema elegido para la presente investigación, se halla circunscrito dentro del área del Derecho Civil, con una visión social y jurídica respecto a la aplicación de la ley del inquilinato dentro nuestra sociedad.

13.2. Delimitación Espacial

Con relación al territorio, la investigación se realizo en todo el territorio Boliviano y como área de muestreo la ciudad de La Paz y El Alto, por ser un área en el que se puede generalizar, por las características de su población donde la concentración humana es alarmante y los medios de subsistencia, han creado el delicado y difícil problema del inquilinato.

13.3. Delimitación Temporal

El estudio comprendió los años 1959 donde se dicta la última disposición normativa. El contexto temporal se encuentra en los últimos 4 años en los cuales se observan el grado de problema por la vivienda.

14. FUNDAMENTACIÓN E IMPORTANCIA DE LA INVESTIGACIÓN

La importancia del presente trabajo de investigación radica en la necesidad de proponer en Bolivia la visión de una nueva normativa actual sobre la Ley del Inquilinato, por lo que se vio la vital importancia y necesidad de plantear una normativa actualizada por tratarse de la VIVIENDA un derecho básico y una necesidad social, una necesidad humana mas aun para aquellas personas que a falta de recursos económicos no pueden contar con una propia, siendo un deber del Estado promover los mecanismos necesarios para garantizar tal necesidad tomando en cuenta que la vivienda no solo influye en la vida orgánica del hombre sino en la manera de ser del hombre, como señala el Dr. Alberto Cornejo. También no dejemos de lado el considerar que el inquilino es miembro de una familia, LA FAMILIA núcleo de la sociedad protegida por la Constitución Política del Estado merece la protección del Estado Boliviano, debiendo el gobierno proteger su estabilidad y preservar su paz social, siendo un aspecto negativo de no contar con una vivienda adecuada traer la desintegración familiar y a consecuencia de ello niños en la calle, niños dedicados a la delincuencia entre otras., de ahí que surge la necesidad de analizar la actual ley del inquilinato siendo de orden publico y por lo tanto de interés social considerando además que en nuestro país se han dictado una serie de normas que no han constituido soluciones verdaderas a los constantes problemas que existe entre el arrendador y arrendatario, autoridades que no gozan de la debida competencia que les atribuya actuar en forma vertical ante problemas que son de diario, como cuando el arrendatario o arrendador acude al abogado y el mismo le dice que los vacíos legales no están cubiertos ante una inadecuada ley de inquilinato

15. OBJETIVOS A LAS QUE SE ARRIBADO EN LA INVESTIGACIÓN.

15.1. Objetivos Generales

Demostrar que la actual normativa que regula el inquilinato es insuficiente inaplicable y obsoleta y que existe la urgente necesidad de plantear una nueva ley del inquilinato con bases jurídicas e institucionales, de orden publico, capaz de cubrir los vacíos que en la actualidad son motivo de constante inseguridad jurídica,

15.2. Objetivos Específicos

- Demostrar que existe ausencia de una normativa actualizada sobre el inquilinato
- Demostrar que existe abusos y arbitrariedades a consecuencia de la no actualización de la norma del inquilinato
- Demostrar que la víctima de mayores abusos y arbitrariedades es el inquilino.
- Demostrar que la falta de actualización de la ley del inquilinato ha generado inseguridad jurídica al arrendatario o inquilino, propietario, arrendador o locador
- Demostrar la duda incluso del mismo profesional de derecho, sobre la manera de resolver o asesorar un tratamiento equitativo acerca de los problemas del inquilinato.
- Demostrar que hoy en día no se ha considerado dar actualidad y solución al problema.

- Establecer que el Estado Boliviano ha atravesado más de 50 años con la problemática del inquilinato.
- Demostrar que no existe una autoridad competente que pueda atender los reglamos emergentes del inquilinato.

16. MARCO TEÓRICO QUE SUSTENTA LA INVESTIGACIÓN.

A partir de la Nueva Constitución Política del Estado aprobado mediante la asamblea Constituyente de 2008 a cambiado la concepción del Derecho en nuestro país, desde ese momento se consagra en Bolivia un Estado Social de Derecho, lo que implica que quienes intervienen en la toma de decisiones debían buscar la realización de la justicia material- justicia para cada caso concreto, antes que una justicia formal-, En tal sentido el nuevo Derecho se presenta como un instrumento de transformación social, cuya finalidad es el respeto y la protección de la dignidad humana. Ello exige una mirada a las finalidades del sistema jurídico, previstas en la Constitución Política del Estado, donde se reconoce el respeto por el pluralismo y la dignidad humana, propiciando la búsqueda de la igualdad real y efectiva, en una sociedad donde las diferencias de todo tipo son cada vez mas profundas y donde las lógicas económicas son excluyentes. De lo que se determina la ineficiencia de una norma o en este caso una norma ya caduca como es la ley del inquilinato que data de 1959 que a dado origen a una desproporción en el trato jurídico arrendador – arrendatario y que bajo esta concepción Social se debe dar una solución jurídica dentro un marco de igualdad real y efectiva por lo que la presente tesis tiene una visión Social y Jurídica orientándose a estudiar el deber ser, es decir, la norma jurídica escrita como es la ley del inquilinato y las demás normas conexas a ellas y el acercamiento critico a la realidad y al

contexto social como es la problemática que atraviesas tanto el arrendador y locatario realizando de ese modo una investigación empírica o de campo con el objetivo de conocer la eficacia de la norma jurídica al interior de la misma sociedad.

17. HIPÓTESIS DE TRABAJO

La existencia de una normativa insuficiente inaplicable y obsoleta como es la ley del inquilinato y la falta de considerar su actualización, han hecho que el Estado boliviano venga atravesando mas de 50 años con la problemática del inquilinato, que exista un vacío normativo, vacíos como la falta de una autoridad competente que pueda atender los reglamos emergentes del inquilinato, que han ido causando abusos y arbitrariedades entre las partes tanto locador como locatario, mas aun a este ultimo, que en la actualidad son motivo de constante inseguridad jurídica, las dudas del mismo profesional de derecho sobre la manera de resolver o asesorar de manera idónea y de forma equitativo los problemas del inquilinato y que existe la urgente necesidad de plantear una nueva ley del inquilinato con bases jurídicas e institucionales capaz de cubrir estos vacíos jurídicos.

17.1. Variable Independiente

La existencia de una normativa insuficiente inaplicable y obsoleta como es la ley del inquilinato y la falta de considerar su actualización.

17.2. Variable Dependiente

- a) El Estado Bolivia venga atravesando mas de 50 años con la problemática del inquilinato
- b) La falta de una autoridad competente que pueda atender los reglamos emergentes del inquilinato.
- c) Abusos y arbitrariedades entre las partes tanto locador como locatario, mas aun a este ultimo,
- d) Inseguridad jurídica al arrendatario o inquilino, arrendador o locador.
- e) Dudas del mismo profesional de derecho, sobre la manera de resolver o asesorar de manera idónea y de forma equitativo los problemas del inquilinato.
- f) Surge la urgente necesidad de plantear una nueva ley del inquilinato que cubra los vacíos jurídicos.

18. MÉTODOS Y TÉCNICAS QUE FUERON UTILIZADOS EN LA INVESTIGACIÓN DE LA TESIS

La presente investigación ha sido estructurado metodológicamente en la cual se implemento en la secuencia de capítulos entre ellas a saber el método socio jurídico que tiene por objeto el comprobar en el mundo real, la hipótesis planteada, es decir, estudiar la realidad jurídica en las fuentes directas como elemento conector para el análisis de la inserción de lo jurídico legal en la construcción real, el método inductivo, cual consiste en el análisis del fenómeno particular para elaborar conclusiones validas desde los fenómenos generales, parte de la especificidad de los objetos a la unidad de los conceptos, el método analítico-sintético, cual aborda, el análisis para llegar al sentido y alcance de lo que significa el problema

planteado de una manera sintética, asumiendo verdadero sentido y necesidad de incorporar una nueva legislación para regular la relación del inquilino con su arrendador, entre otros el método teleológico, y el método de construcciones jurídicas, buscando la implementación de la Nueva Ley de Inquilinato en la legislación Civil Boliviana.

Las técnicas de investigación que fueron utilizadas para la presente investigación fueron la observación, entrevista, la encuesta, análisis de documentos, análisis de antecedentes de números de procesos de desalojo en juzgados de instrucción en lo civil y estudio de caso en casas comerciales.

DESARROLLO DEL DISEÑO DE PRUEBA

INTRODUCCIÓN

El inquilinato es un contrato de arrendamiento de bienes inmuebles destinados esencialmente para la vivienda, de ahí que el problema del inquilinato tiene una íntima relación con creciente déficit de la vivienda que es resultado de muchos factores siendo una de ellas y la más importante el sistema capitalista dado que la vivienda es incorporada al mercado como una mercancía donde no hay una adecuada regulación sobre la oferta y la demanda.

En diversas áreas de nuestro país esta problemática ha ido creciendo paulatinamente, la vivienda ha ido desplazándose por otros usos que se considera a un más rentable de ahí que el inquilinato resulta ser hoy para muchos un negocio lucrativo¹.

Si observamos el problema de la vivienda se puede observar gente con escasos recursos económicos que no cuenta con vivienda propia y se ven forzadas a vivir como arrendatarios en condiciones precarias donde los dueños de los toman sus propias medidas cobran y suben las pensiones a su libre albedrío, sin que autoridad alguna haga algo al respecto, donde el a falta de una adecuada regulación se siente desprotegido ante los abusos, atropellos y trato discriminatorio a que son sometidos por los propietarios y administradores de viviendas alquiladas, presentándose una usura, donde varían en el precio siendo difícil encontrar un departamento a un precio acordado con la realidad económica del país, los arriendos de las viviendas o departamentos en el casco urbano oscilan entre los 200 a 400 dólares americanos, cuando la ley del inquilinato y el Código Civil Art. 715 señala que el canon no podrá exceder

¹ DECKER Morales, José Código de Procedimiento Civil, comentado y concordado. Pág. 534

del 10 % del avalúo comercial con que dicho inmueble conste en el catastro municipal.

Así mismo se puede establecer también el atropello que el arrendador sufre por parte del arrendatario o inquilino, como el no pago del canon de arriendo o el pretender atribuirse el derecho propietario del bien dado en alquiler rehusándose a no desalojar dicho bien, permaneciendo en ella aun contando con un bien inmueble propio.

En Bolivia la disposición que regula la institución del inquilinato data de 1959 una disposición considerada a demás de obsoleta , insuficiente e inaplicable a las necesidades tanto para el inquilino como para el arrendador, posteriormente entra en vigencia el Código Civil y Código de Procedimiento Civil el año 1976, el Código Civil siendo el inquilinato una sub especie del arrendamiento la misma debe también aplicarse las normas generales de arrendamiento pero a demás el legislado para regular esta institución en especial establece diez artículos plasmado en el Código Civil la misma que se considera insuficiente y el Código de Procedimiento Civil solo establece el procedimiento a seguir para el desalojo que se considera mas a favor del arrendador, posteriormente ante la problemática que atraviesan los inquilinos los años 1983 y 1984 se emitido decretos supremos que determinan la ampliación para la presentación de una nueva ley del inquilinato, que no ponía fin a la problemática entre el arrendador y arrendatario y suspenden a través de esos decretos todo mandamiento que perseguía el lanzamiento a consecuencia de procesos de desahucio llamado entonces al proceso de desalojo, normas que a la fecha no han constituido soluciones reales y efectivas a la problemática que existe entre el arrendador y arrendatario, pues se han observado frecuentes abusos y arbitrariedades entre

ellos, pero mas por parte de propietaria hacia el inquilino por lo que en Bolivia existe ausencia de regulación normatividad, así como autoridades que no gozan de la debida competencia que les atribuya actuar en forma vertical sobre asuntos del inquilinato

Considerando que la importancia de la problemática de la investigación radica esencialmente en el derecho a la vivienda que todo persona tiene, pero a una vivienda que reúna todas las condiciones de habitabilidad siendo un derecho básico una necesidad humana en especial para la gente escasos recursos económicos como es el arrendatario quienes son partes y miembros de un Familia núcleo de la sociedad siendo el deber del Estado en ambos casos garantizar una hábitat adecuada y garantizar la integridad y la estabilidad de la familia para evitar la desintegración de la misma y evitar niños en la calle niños dedicados a la delincuencia entre otros negativos que afectaría a nuestra sociedad en su conjunto.

Ante todo ello es necesarios tomar accione concretas por lo que esos fueron los motivos que me llevo a la realización de la presente investigación, frente a ello me he trazado como objetivo general demostrar que la actual normativa que regula el inquilinato es insuficiente inaplicable y obsoleta y que existe la urgente necesidad de plantear una nueva ley del inquilinato con bases jurídicas e institucionales, de orden publico, capaz de cubrir los vacíos que en la actualidad son motivo de constante inseguridad jurídica, para llegar a ese objetivo primero debo demostrar que existe ausencia de una normativa actualizada sobre el inquilinato, demostrar que no existe una autoridad competente que pueda atender los reglamos emergentes del inquilinato, demostrar que la falta de actualización de la ley del inquilinato ha generado inseguridad jurídica al arrendatario o inquilino, propietario, arrendador o locador y que existe abusos y

arbitrariedades a consecuencia de la no actualización de la norma del inquilinato demostrar que la víctima de mayores abusos y arbitrariedades es el inquilino, demostrar la duda incluso del mismo profesional de derecho, sobre la manera de resolver o asesorar un tratamiento equitativo acerca de los problemas del inquilinato y finalmente demostrar que hoy en día no se ha considerado dar actualidad y solución al problema por que el Estado Boliviano ha atravesado más de 50 años con la problemática del inquilinato de esa manera habré llegado a comprobar mi hipótesis planteado que establece "La existencia de una normativa insuficiente inaplicable y obsoleta como es la ley del inquilinato y la falta de considerar su actualización, han hecho que el Estado Bolivia venga atravesando mas de 50 años con la problemática del inquilinato, que exista un vacío como la falta de una autoridad competente que pueda atender los reglamos emergentes del inquilinato, que han ido causa abusos y arbitrariedades entre las partes tanto locador como locatario, mas aun a este ultimo, que en la actualidad son motivo de constante inseguridad jurídica, las dudas del mismo profesional de derecho sobre la manera de resolver o asesorar de manera idónea y de forma equitativo los problemas del inquilinato y que existe la urgente necesidad de plantear una nueva ley del inquilinato con bases jurídicas e institucionales capaz de cubrir estos vacíos jurídico"

Para llegar a ese fin se ha utilizado los siguientes métodos en los capítulos de la presente investigación

1.- Método analítico-sintético.- Se analizó la documentación necesaria para establecer primero la doctrina respecto a este tipo de contrato de manera general así mismo se dio un análisis de las disposiciones normativas que tiene relación con esta institución entre ellas la actual Constitución Política del Estado, la ley del inquilinato vigente, el Código Civil y Código de procedimiento

Civil analizando si son disposiciones aplicables y suficientes para regular el inquilinato

2.-Método Teleológico, para determinar cual es el bien jurídicamente protegido por dicha norma es decir que fue lo que el legislador quería proteger a momento de elaborar esa disposición para luego en función a ella elaborar una propuesta que precautele ese bien.

3.-Método Socio Jurídico.- Para comprobar en la actual realidad social la aplicabilidad de la actual ley del inquilinato esto se refleja en el trabajo de campo realizado.

4.- Método Inductivo, A través de la realización del trabajo de campo en un determinado grupo de personas e instituciones de la ciudad de La Paz y El Alto para sacar resultados y conclusiones validas para todo el territorio Boliviano

5.- Método de Construcciones Jurídicas, buscando la implementación de la Nueva Ley de Inquilinato con base jurídicas e institucionales propuestas en el capitulo V

Las técnicas de investigación que fueron utilizadas para la presente investigación fueron la observación, entrevista, la encuesta, análisis de documentos, análisis de antecedentes de números de procesos de desalojo en juzgados de instrucción en lo civil y estudio de caso en casas comerciales.

La presente investigación a sido estructurada en cinco capítulos a fin de ofrecer una exposición ordenada:

*En el **primer capítulo** determina, el Marco teórico, que a su vez se halla descrito en el capítulo de referencia conjuntamente con el antecedente histórico legal, marco conceptual y marco jurídico.*

*El **segundo Capítulo** hace referencia a el diagnostico y análisis situacional de , la Constitución Política del Estado, la Ley de inquilinato de 11 de diciembre de 1959, código Civil, Código de Procedimiento Civil, y los decretos supremos que acompañan a la ley de inquilinato.*

*El **tercer capítulo** hace referencia al **trabajo de campo** cual se lleva a cabo en la ciudad de La Paz y El Alto en las distintas zonas tanto central como periféricas es decir villas, por considerarse el índice de pobreza, utilizando el método inductivo partiendo del estudio de caso para llegar a la inducción del entorno social, **utilizando la técnica de la encuesta** en transeúntes de a pie, como **la técnica de entrevista** en profesionales del área y autoridades, análisis de documentos y estudio de caso..*

*El **cuarto capítulo** se halla establecido en el análisis de la propuesta de una reformulación e implementación de la nueva ley de inquilinato después de haber elaborado el trabajo de campo, observando las debilidades y falencias de la vigente ley de inquilinato, es que el investigador propone institucionalmente las entidades básicas de una nueva ley de inquilinato.*

El quinto capítulo se acompaña una propuesta de una nueva ley del Inquilinato en sus instituciones básicas

Por ultimo se determina las conclusiones y recomendaciones

CAPITULO I

MARCO REFERENCIAL

CAPITULO I

3. MARCO REFERENCIAL

3.1. ANTECEDENTE HISTÓRICO.

3.1.1. Edad Primitiva

Es el antecedente inmediato a la entidad del inquilinato y el mismo se encuentra en el arrendamiento de la vivienda de bienes inmuebles, estos se encuentran destinados a la vivienda, es decir este es el antecedente directo para la formulación de una ley de Inquilinato.² En cuanto al mismo se destinaba a la vivienda la familia habitaba en su **domus** que es la casa y explotaba en su **pradum** que es la tierra clan.

3.1.2. Roma

En Roma aparece el arrendamiento, como consecuencia del expansionismo, así como el incremento del comercio y el aumento de la población emergente de la influencia e incorporación de los extranjeros a la vida de las urbes y de la emancipación de los esclavos.

Durante la etapa del derecho romano se llamaba arrendamiento al contrato por el cual la persona se compromete con otra a proporcionarle el goce temporal de

² KAUNE Walter, “ Contratos-Tomo II” Pág., 365-366

la cosa o ejecutar para ello cierto trabajo mediante remuneración llamada *merces*.

El arrendamiento por una parte es de especie por otra de obras, donde en un contrato, una de las partes se obliga a dar a la otra una cosa por precio determinado³.

El arrendador para que se devuelva la cosa a arrendada tiene a su disposición la acción *locati* de arriendo el arrendatario la acción *conducti* de arrendamiento.

Los riesgos que tiene la cosas sujetas a arrendamiento es que se deterioren sin culpa del arrendatario, donde el termino en los romanos el *fundo rustico* se arrienda por cinco años, al cabo del cual se alarga por *tacita preconducción*.

Cuando sucede lo contrario, es decir cuando el arrendatario no paga el *merces* o no se comporta como buen padre de familia, termina el arrendamiento, antes de la terminación del tiempo fijado.⁴

En Roma, el arrendamiento adquiere importancia y, consecuentemente, es objeto de una especial regulación, debido a la conquista, al incremento del comercio, a la afluencia 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

³ SANSONE, Giovanni, "Derecho Romano", Edit. Don Bosco, Pág., 220

⁴ SANSONE, Giovanni, "Derecho Romano" Edit., Don Bosco, Pág., 22

disponían de una casa propia y tenía 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.

La necesidad de contar con techo por los escasos recursos, se dio la forma de regular este tipo de contratos, las personas pobres encontraban en el arrendamiento una manera de alojarse con seguridad, los capitalistas encontraban una segura inversión.⁵

3.1.3. El Feudalismo

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. 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 fue condenada por la Revolución Francesa la que restauró el principio de temporalidad que imperó en el derecho romano.

⁵ KAUNE, Walter, Contratos, Edit 5ava. Tomo II Pg. 309, 366

Esta característica de la temporalidad del contrato de arrendamiento tal como expresa en el Art.- 1709 del Código Civil francés de 1804, reproducida en el Art. 1129 del Código Civil Boliviano de 2 de abril de 1831. y actualmente se encuentra consagrada en los artículos 685 y siguientes de nuestro actual Código Civil Boliviano del 2 de abril de 1976.⁶

3.1.4. Edad Moderna

En Bolivia, el principio de la temporalidad, preside el contrato de arrendamiento siendo la temporalidad y onerosidad la base donde descansa la doctrina así como la legislación sobre el contrato de arrendamiento lo que lo diferencia a la de la compra-venta, donde se trasfiere el derecho de propiedad a perpetuidad y del comodato o préstamo de uso que es un contrato similar al arrendamiento con la diferencia que es por su esencia a título gratuito mientras que el arrendamiento es por su esencia oneroso.

3.2. MARCO TEÓRICO

3.2.1. Generalidades doctrinales sobre la institución civil del arrendamiento.

3.2.1.1. Concepto en general.

Algunos autores o estudiosos del Derecho consideran que el arrendamiento es:

⁶ KAUNE, Walter, Contratos, Edit 5ava.Tomo II Pg. 309, 367

El contrato de **Arrendamiento** de cosas es un contrato por el cual una de las partes, llamada *arrendador*, se obliga a la entrega de una cosa para que su contraparte, el *arrendatario*, la tenga a nombre y en lugar del dueño, use y goce de ella, pagando al arrendador un precio por el mismo. El precio puede consistir en una suma de dinero pagada de una sola vez, o bien en una cantidad periódica, que en este caso recibe el nombre de canon.⁷

El arrendamiento es la locacion de un bien, a cambio de una renta, donde el arrendador es el propietario, donde el arrendatario es el locador.

El arrendamiento y la compraventa dominio que pasa de un patrimonio a otro y la otra transmite el uso o fruición de la cosa sin pérdida de dominio que el propietario retiene durante la temporalidad del arrendamiento temporalidad que es condición consustancial. Scaevola.

El arrendamiento solo es un contrato productor de obligaciones, que no confiere al arrendatario ningún derecho real, conforme enseño Pothier, que solo reconocía al arrendatario un derecho puramente personal. Planiol y Ripert.

El arrendamiento de cosas es el contrato por el cual una persona, el arrendador, pone, temporalmente una cosa a disposición de otra, el arrendatario, contra una renumeración, el alquiler o la renta. Mazeaud.

⁷ VILLARROEL, José Cesar "Apuntes de Derecho civil III"

El arrendamiento en el Código Francés de 1804, donde reconoce al arrendatario un derecho personalísimo señala Planiol y Ripert.⁸

Por lo que se llega a la conclusión que el arrendamiento es una relación jurídica por el cual el arrendador otorga de manera temporal una cosa a favor del arrendatario, sin transmitir el derecho propietario si no solamente un derecho de carácter personal, a cambio de algo.

3.2.2. GENERALIDADES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DESTINADOS A VIVIENDA.

El inquilinato es una de las especies del contrato de arrendamiento, por lo que le es aplicable las reglas generales que regulan dicho contrato. Sin embargo, el legislador en los Art. 713 al 722 del Código Civil, ha previsto normas especiales para esta clase de contratos⁹.

El régimen del arrendamiento destinado a la vivienda, no ha merecido, durante mucho tiempo preocupación por parte de las autoridades del Estado, habiéndose regido tales contratos por disposiciones muy escasas y liberales, y recién el 11 de diciembre de 1959, entra en vigencia la ley del inquilinato, que contiene principios de carácter social que fue desvirtuada en su aplicación, no habiendo sido enfocada en su verdadero alcance y magnitud sobre la solución de problemas emergentes del instituto del inquilinato.

⁸ MORALES, Guillén, Código Civil concordado anotado, Pg. 494, 495

⁹ KAUNE, Arteaga Walter "Cursos de derecho Civil Contratos" Tomo II, pág. 381-382

El legislador ha sentado disposiciones muy genéricas e incompletas, destinadas a regular este contrato tan importante, las que, consecuentemente, resultan insuficientes, máxime si se considera que el Art. 1569 del Actual Código Civil abroga todas las disposiciones que le son contrarias, haciéndose, por tanto, de impostergable necesidad urgencia de la dictación de una nueva ley de inquilinato que regule esta institución jurídica.¹⁰

3.2.3. CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS.

a) Su onerosidad.

A cambio de la ventaja que recibe el arrendatario por el uso y goce de la utilidad de la cosa, debe pagar el arrendador el canon convenido que generalmente se lo estipula en una suma de dinero. Asimismo la onerosidad constituye su esencia y lo distingue del contrato de préstamo de uso o comodato.

b) Su temporalidad.

Aunque el contrato de inquilino sea de plazo indefinido, sin embargo, conserva el carácter de la temporalidad que es esencial en todos los contratos de arrendamiento. Fenece o termina por las causales previstas por los incisos 1) 2) 3) del Art. 720 del C.C. El inciso segundo del referido artículo, establece como causas del fenecimiento del inquilinato, la muerte del arrendatario, el fallecimiento del cónyuge supertite y la mayoría de edad de los hijos del inquilino. Nuestra legislación limita al tiempo de duración de este contrato a 10 años (Art. 688 del C.C.), exceptuando el arrendamiento de bienes urbanos destinados a vivienda

¹⁰ KAUNE, Arteaga Walter "Cursos de derecho Civil Contratos" Tomo II, pág. 367-368

cuyo plazo de duración es indefinido, lo que no implica que deje de ser temporal y limitado. (Art. 720 del C.C.)

3.2.4. TERMINOLOGÍAS EMPLEADAS.

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

3.2.5. FUNCIÓN ESENCIAL.

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

3.2.6. REQUISITOS DE FORMACIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTOS DE FUNDOS URBANOS DESTINADOS A VIVIENDA.

Los requisitos de formación de esta clase de contrato, son los mismos que se exigen para los demás tipos de contratos, previstos por el Art. 542 del C.C. dichos requisitos son:

- a) Consentimiento
- b) Objeto
- c) Causa
- d) Forma, siempre que sea legalmente exigible.

3.2.7. CAPACIDAD.

El contrato de arrendamiento no transfiere el derecho de propiedad del bien arrendado, sino simplemente concede el uso y goce temporal sobre la utilidad que producen las cosas, no se requiere mas que la capacidad parcial de obrar para celebrar el contrato arrendamiento; sin embargo, para los contratos de arrendamiento que exceden la administración ordinaria se exige la capacidad plena de obrar (Art. 686 del C.C.) Donde el arrendamiento de fundos urbanos destinados a vivienda 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 obrar.

3.2.8. UBICACIÓN DE ESTE TIPO DE ARRENDAMIENTO 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 tracto sucesivo
- f) nominado

Se aplican 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 los límites propios establecidas para esta clase de contratos en los Art. 713 al 722 del Código Civil y 621 al 631 del Código de Procedimiento Civil.¹¹

3.2.9. DERECHOS Y OBLIGACIONES QUE GENERA EL ARRENDAMIENTO.

3.2.9.1. Obligaciones y prohibiciones del Arrendador.

Aunque no se haya pactado en el contrato el arrendador está obligado a:

- A entregar el bien arrendado y procurar el uso y goce de la cosa arrendada.
- A garantizar la útil posesión de la cosa o en su caso responder por los daños y perjuicios que sufra el arrendatario por los defectos o vicios ocultos de la cosa, anteriores al arrendamiento.
- A garantizar el uso o goce pacífico de la cosa por todo el tiempo del contrato.

¹¹ KAUNE, Arteaga Walter, "Cursos de derecho Civil Contratos" Tomo II, pág. 372-375

- A mantener el bien inmueble arrendado en buenas condiciones de higiene y salubridad cuyo incumplimiento acarrea el pago de daños y perjuicios
- No puede oponerse a las instalaciones como teléfono, antena o corriente eléctrica entre otras que brinde condiciones de habitabilidad
- A abstenerse de hacer innovaciones¹².
- Otorgar mensualmente los recibos de alquiler¹³

El arrendador durante el arrendamiento no puede:

- Privar, reducir o limitar a los inquilino, los servicios de agua potable, luz eléctrica e higiénicos; el uso de patios, libre transito y todo aquello que se refiere a usos comunes.
- Negar la locación de casas, aposentos o departamentos a personas con familia o matrimonios con niños.
- Realizar contratos de alquilar por intermedio de comisionistas
- Fijar cánones de alquiler en moneda extranjera y
- Exigir y percibir alquileres adelantados.
- Ningún propietario dejara de alquilar sus habitaciones y departamentos desocupados.¹⁴
- El arrendador tiene la obligación de garantizar el goce de la utilidad que produce las cosa, responder por las perturbaciones que atenten contra el uso y goce pacifico de la misma.

Las perturbaciones pueden ser:

¹² VILLARROEL, José Cesar, "Apuntes de Derecho civil III"

¹³ Ley del Inquilinato del 11 de diciembre de 1959

¹⁴ Ley del Inquilinato del 11 de diciembre de 1959

a) *Perturbaciones de hecho.*

Son aquellas cuya pretensión no se funda en el mejor derecho sobre cosa arrendada. Estas pueden provenir del arrendador o de terceras personas, el arrendador tiene la obligación de garantizar al arrendatario de cualquier tipo de perturbación, sean de hecho o derecho, caso contrario es responsable.

b) *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 ser a) actual, b) imputable al arrendador c) buena fe del arrendatario que desconoce las posibles causas de perturbaciones.¹⁵

3.2.9.2. Obligaciones y prohibiciones del Arrendatario.-

c) La renta y pago en forma convenida

- Al pago del canon de alquiler ese canon que puede ser en dinero o en especie nada se opone
- A usar la cosa como un buen padre de familia
- A servirse de la casa solamente para el uso convenido o conforme a su naturaleza.
- A abstenerse de hacer mejorar o ampliaciones en la cosa.
- A responder por el perecimiento o deterioro de la cosa.
- A restituir la cosa arrendada al terminar el contrato. ¹⁶

¹⁵ KAUNE, Arteaga Walter, "Cursos de derecho Civil Contratos" Tomo II, pág. 349-351

¹⁶ VILLARROEL, José Cesar, Apuntes de Derecho civil III

d) El arrendatario durante el arrendamiento no puede:

- Subalquilar el inmueble o parte de el a terceras personas
- Subrogar el contrato
- Percibir derecho de llave y comisiones
- Hacer mejoras y otros trabajos sin consentimiento del locador. Salvo casos de imperiosa necesidad calificada por la municipalidad. El costo será reembolsado por el propietario.
- Pagar alquileres en moneda extranjera.
- Pagar cánones adelantados y
- Dar al inmueble un uso contrario a aquel para el que fuere alquilado.¹⁷

3.2.10. COMPARACIÓN DEL ARRENDAMIENTO CON OTROS CONTRATOS.

Para configurar mejor el contrato de locación, conviene compararlo con otros con los cuales tiene puntos de contacto.

a) Con la compraventa.

La compraventa y el arrendamiento como las formas generales de una misma facultad: el *ius disponendi*, de esa misma facultad del *ius disponendi* deriva la sustancial diferencia entre ambas formas. La una transmite el dominio que pasa de un patrimonio a otro, definitivamente. La otra transmite el uso o fricción de la cosa sin pérdida del dominio, que

¹⁷ Ley del Inquilinato del 11 de diciembre de 1959

el propietario retiene durante la temporalidad del arrendamiento, temporalidad que es su condición consustancial (Scaevola)¹⁸

Otra diferencia es que el arrendamiento supone una obligación de hacer y no de dar como es en la compraventa porque supone una prestación sucesiva.(Planiol y Ripert)

b) Con el depósito

El depósito es gratuito, la diferencia es neta, pues la locación es siempre onerosa y bilateral. Cuando el depósito es oneroso por haberlo así convenido las partes, la distinción se hace en algunos casos difícil, aunque teóricamente la confusión parece imposible 1) la locación es un contrato consensual, en tanto que el depósito es real pues no queda concluida sino mediante la entrega efectiva de la cosa. 2) la locación confiere al locatario el uso y goce de la cosa, en tanto que el depósito es guardián de ella, que no puede usarla ni percibir sus frutos a menos que tal derecho le fuera otorgado expresamente; aun en este último caso, el depósito se hace siempre teniendo en mira fundamentalmente el interés del depositante, en tanto en la locación se tiene en mira el interés de ambos contratantes. 3) las obligaciones y responsabilidades del locatario son más rigurosas que las del depositario; el depositario solo responde por no haber puesto en la guarda de la cosa la misma diligencia que en las suyas propias, en tanto que el locatario responde ampliamente por toda falta de conservación o cuidado.

c) Con el comodato

Tanto el locatario como el comodatario tiene uso de la cosa ajena, pero las diferencias son sustanciales; 1) la locación es un contrato consensual, el comodato es real 2) la locación es onerosa, en tanto que el comodato es esencialmente gratuito, 3) el locatario tiene no solo el derecho al uso, sino también a los frutos que la cosa produce; el

¹⁸ MORALES, Guillen Carlos, "Código Civil concordado y anotado, Pago. 494

comodatario solo tiene derecho al uso, a menos que por cláusula expresa se lo autorizara también a aprovechar para sí los frutos.

d) Con la locación de obra y de servicio.

En un caso se entrega el uso y goce de una cosa; en los otros, se paga un trabajo. Y aunque toda conexión parece imposible, hay casos que han suscitado dudas, ya sea porque ambos contratos se superponen (como ocurre en la locación de departamentos en los que el propietario esta obligado además a suministrar calefacción, agua caliente, servicio de ascensor, portería, limpieza, etc.) o porque se trata de situaciones marginales que ofrecen duda sobre su verdadera naturaleza. Se trata de contratos atípicos, innominados, y que no hay ninguna ventaja en forzar su carácter para hacerlos entrar en categorías legales rígidas.

e) Comparación con el usufructo.

Cuando el usufructo es oneroso, la distinción con la locación es extremadamente sutil. Tanto el arrendatario como el usufructuario tiene el uso y goce de la cosa, tanto uno como otro deben pagar un precio en dinero. Según la teoría clásica, la diferencia esencial residiría en que el usufructo es un derecho real, en tanto que la locación tiene carácter personal. a) La locación es esencialmente onerosa, el usufructo puede ser gratuito u onerosos; b) la locación no se extingue con la muerte del arrendatario, mientras que el usufructo se extingue con la muerte del usufructuario c) la locación solo puede nacer por contrato, mientras que el usufructo puede surgir de un contrato o de una disposición de ultima voluntad y aun de la usucapión d) el usufructo no se transmite por causa de muerte la locación si.¹⁹

¹⁹ BORDA, Guillermo A. "Manual de Contratos" Editorial Perrot , Pág. 315-319

3.2.11. SUB-ARRIENDO.

Hay sub.-arrendamiento cuando el arrendatario concede, a su vez, en arrendamiento la cosa arrendada, es decir, cuando respecto de una misma cosa existen dos contratos sucesivos de arrendamiento, el primer contrato, a las partes se les designa arrendador y arrendatario, en el segundo contrato sub-arrendamiento, sub-arrendador, antiguo arrendatario, y subarrendatario.²⁰

3.2.12. PROHIBICIÓN DEL CONTRATO MIXTO.

Este tipo de contrato es aquel, por medio del cual, al arrendador o locador, a cambio del uso y goce del inmueble destinado a vivienda, concedido al locatario o inquilino, recibe de este el canon de alquiler estipulado, mas una suma de dinero, como anticresis o préstamo, cuya garantía e intereses se cubren con la utilidad que produce el bien arrendado, resultando el locador, doblemente beneficiado. Acosta de la necesidad del locatario. Por eso se prohíbe la celebración de este tipo de contrato.

3.2.13. INDEROGABILIDAD.

Las disposiciones del contrato de arrendamiento para vivienda son inderogables, salvo la disposición contenida en el Art. 719, párrafo I del C.C., que puede ser modificada por acuerdo entre partes. Estas normas son inderogables por ser de **orden público**.

²⁰ VILLARROEL, José Cesar, "Apuntes de Derecho civil III"

3.2.14. MODOS DE EXTINCIÓN.

El contrato de arrendamiento se extingue por:

- Por separación unilateral del contrato, que haga el arrendatario mediante la entrega voluntaria del fundo al arrendador.
- Por muerte del arrendatario, salvo el caso de que este hubiera dejado cónyuge o descendientes menores que vivan en el inmueble y a favor de quienes se mantendrá el contrato.
- Por sentencia ejecutoriada de desalojo, según las causales señaladas por ley.²¹

En el caso de arrendamiento de vivienda (art. 720), ni siquiera se menciona el cumplimiento del plazo determinado para declarar extinguida el arrendamiento, aunque así se haga estipulado en el contrato.

3.3. MARCO CONCEPTUAL.

Arrendamiento destinado a vivienda.

El contrato de arrendamiento de bienes urbanos destinado a vivienda es un contrato, en virtud del cual , el propietario o quien tiene poder de disposición sobre una casa, un departamento o una habitación, llamada 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 arrendado.²²

²¹ KAUNE Arteaga Walter, "Cursos de derecho Civil Contratos" Tomo II, pág. 387

²² KAUNE, Arteaga Walter, "Cursos de derecho Civil Contratos Tomo II, pág. 371

Arrendador.

El arrendador de voz francesa bailleur, poner en mano o locador, alquilador si se trata de muebles, es el contratante que pone la casa a disposición de la otra parte, el locatario Mazeaud.²³

Arrendatario.

Se le llama inquilino en los arrendamientos rústicos. Mazeaud.

Se llama así al, locatario.²⁴

Alquiler.

Precio o renta del contrato de arrendamiento de bienes inmuebles, llamado también locación.²⁵

Canon.

Suma de dinero que se cancela periódicamente al propietario del inmueble, por quien disfrute en su dominio útil, que va relacionado con el dominio directo²⁶

El canon de arrendamiento se refiere al precio que el arrendatario debe pagar al arrendador por la locación que puede consistir en dinero, en signo equivalente a moneda y aun en especies corpóreas cuya propiedad se transmite al arrendador. Morales Guillén.²⁷

²³ OSSORIO, Manuel , Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas, Sociales, Pág., 64

²⁴ OSSORIO, Manuel , Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas, Sociales, Pág., 66

²⁵ OSSORIO ,Manuel , Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas, Sociales, Pág.,50

²⁶ VILLAROEL, José Cesar, Apuntes de Clase,1996.

²⁷ MORALES, Guillen Carlos, "Código Civil concordado y anotado, Pág. 504

Desalojo.

Desalojo que antes se llamaba “juicio de desahucio”, es el procedimiento especial por el cual el demandante persigue que el demandado desocupa el inmueble y lo deja a su disposición. Se trata de un proceso declarativo, sumario y de trámite especial.²⁸

Acto de despedir de parte del dueño de la casa o propietario al inquilino del fundo urbano.

El arrendamiento.

Esta considerado de manera genérica del Inquilinato, conceptualmente, es el aspecto macro, históricamente y doctrinalmente el aspecto genérico del Inquilinato con la participación del Arrendador, o locador , y el arrendatario o locatario, llamado también Inquilino, cual toma a cambio de un canon mensual un predio para su vivienda de manera temporal.²⁹

Inquilino.

Arrendatario de una cosa, quien la alquila total o parcialmente con destino o no, subarrendarlo, con pago de alquiler ³⁰

²⁸ DECKER, Morales José, “Código de Procedimiento Civil Comentado y Concordado” Pág. 538

²⁹ VILLARROEL, José Cesar, Apuntes de Derecho civil I, Dr. José Villarroel cometo en clase acerca de la importancia del Inquilinato, acerca de la postergación del mismo como entidad del derecho Civil y la dejadez de las autoridades sobre el tema de estudio y análisis, docente de la materia de derecho civil, dio hincapié en el hecho de modernizar la institución.

³⁰ OSSORIO ,Manuel , Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas, Sociales, Pág.386

Arrendatario de una cosa quien alquila parcialmente o totalmente una cosa, para habitarla en unión de su familia, de no sub-arrendarla.³¹

Inquilinato.

Esta en el contrato de arrendamiento, cual se halla en lo bienes inmuebles destinados a vivienda deviene del *latin Inquilinatus* que quiere decir el que habita una casa, y deriva del verbo latino, “*incolo*” que es habitar, es decir vivir, habitar.³²

Locacion.

Locación de cosas cuando una persona (locador) se obliga a entregar el uso y goce de una cosa durante un cierto tiempo a otra (locatario) que a su vez obliga a pagar un precio en dinero. Mazeaud.

Contrato, en que una de las partes y el locador o arrendador se obliga a conceder el uso y goce de la cosa a la otra parte locatario o arrendatario.

Locación contrato por el cual, una de las partes se obliga al goce de la cosa a favor de la otra, durante un plazo determinado, que esa locación de la cosa en contra pago de un precio convenido. Capitant³³

Locador.

³¹ OSSORIO ,Manuel , Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas, Sociales, Pág. 386

³² KAUNE, Arteaga, Walter, Contratos, Edit 5ava.Tomo II. Pág. 370

³³ CAPITANT, citado por Morales Guillén, Código Civil Pg. 685

El locador frente al locatario es quien queda siempre obligado frente al locador o propietario, el sub-locatario es quien recibe del propietario, debiendo iniciarse en el contrato inicial. Capitant³⁴

En el contrato de locación se llama así a quien concede el uso, goce de una cosa.

Locatario.

Al locatario se le llama generalmente inquilino en los arrendamientos urbanos, y arrendatario, en los arrendamientos rústicos Mazeaud.³⁵

Es quien paga el precio por el uso, goce de la cosa, o por la recepción de un servicio.³⁶

Orden público.

El orden Público es la disposición normativa avocada al conocimiento mediante ley especial.³⁷

Sub-arrendacion.

Actitud del arrendatario en disponer en contrato a quien no fuera otro que un tercero, esta es una prohibición que solo puede darse previa autorización del propietario en contrato previo.³⁸

³⁴ CAPITANT, citado por Morales Guillén, Código Civil Pg. 685

³⁵ MAZEAUD Henri y León, Lecciones de derecho Civil, Pág. 5

³⁶ OSSORIO ,Manuel , Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas, Sociales, Pág., 438

³⁷ MOSCOSO, Delgado Jaime, Introducción al Derecho, Pág.

Seguridad jurídica.

La seguridad jurídica es una garantía, una protección que nos da el derecho, mientras, nuestras relaciones se encuadran a lo que dice la norma jurídica.³⁹

Victima.

Persona que sufre violencia injusta en sí o en sus derechos.⁴⁰

Vivienda.

La vivienda no es un lujo- decía Profesor Dr. Alberto Cornejo “ni es una necesidad secundaria, la vivienda constituye uno de los elementos primordiales de la existencia humana, pues no solo influye en la vida orgánica misma, sino también en la manera de ser de los hombres”.

La vivienda es la casa, departamento o habitación que el locatario utiliza, en virtud de contrato verbal, como su morada y la de su familia señala Morales Guillen

La vivienda popular-como dice la Carta de “Machu Piechu” no será considerada como un objeto de consumo subsidiario, sino como un poderoso instrumento de desarrollo social”

³⁸Ley de Inquilinato de 1959, establece en su con tenido la prohibición de sub.-arriendo considerando a esta como figura irregular, sin la autorización del propietario del inmueble.

³⁹ MALLEA Julio, Apuntes de Introducción al Derecho ,1994.

⁴⁰ Pagina web: www.bolivialegal.com. “Diccionario _ jurídico”

La vivienda es un servicio social que tiene que estar libre de todo mercantilismo señala Morales Decker.⁴¹

3.4. ANTECEDENTE HISTÓRICO LEGAL DEL INQUILINATO.

Ley de 14 de enero de 1938 que determina un límite a la renta de la propiedad urbana. Decreto Ley de 24 de mayo de 1939, que crea los Consejos de Vivienda y clasifica las viviendas destinadas al contrato de locación. Decreto Ley de la misma fecha, que establece una nueva modalidad para los juicios de desahucio, modificando la antigua Ley de 27 de diciembre de 1882. Decreto Ley de 7 de marzo de 1940 que igualmente modifica el artículo 48 de la Ley de 24 de mayo de 1939. Decreto Ley de 14 de marzo de 1940 que introduce otra causa para la procedencia de desahucio.

Posteriormente, por Ley de 15 de marzo de 1941, se eleva a rango de Ley, los decretos supremos de 24 de mayo de 1939 y 14 de marzo de 1940.

Por Decreto Reglamentario de 17 de marzo de 1949 se devuelve a los jueces Instructores la facultad de juzgar en los juicios de desahucio, constituyendo nuevas causas para ello. Por Decreto de 15 de octubre de 1941, se dicta la rebaja de alquileres complementada por la de 13 de noviembre del mismo año. Más tarde se dicta el Decreto Supremo de 29 de marzo de 1944, sobre reclamaciones de inquilinato, facultando a los jueces de trabajo para el conocimiento de los mismos.

⁴¹ DECKER Morales, José Código de Procedimiento Civil, comentado y concordado. Pág. 535

Por Ley de 2 de enero de 1945, se dicta la nueva Ley de rebaja de alquileres reglamentada por Decreto Supremo de 30 de abril del mismo año.

El Poder Legislativo por Ley de 11 de octubre de 1956 deja en suspenso la acción de todos los juicios de desahucio pendiente en los estrados judiciales, cualquiera que sea el estado de la causa, aun en ejecución de sentencia, en tanto se apruebe una nueva Ley de Inquilinato, la que fue promulgada y publicada en 19 de enero de 1960. En 27 de diciembre del mismo año, el Poder Legislativo, suspende la ejecución de las sentencias que ordenan el lanzamiento de los inquilinos perdidosos, mientras se procede a una nueva revisión completa de la Ley de Inquilinato. Por Decreto Supremo de 17 de abril de 1973, se suprime las Comisarías de Vivienda. Finalmente, el gobierno nacional en 25 de noviembre de 1975, amplía la suspensión de los lanzamientos para los locales comerciales. Sin embargo, este Decreto Ley no fue legalmente promulgado y publicado sino solamente comentado por la Prensa Nacional, y los jueces sin tener el texto de la Ley aplicaron, negando la ejecución de sentencia o sea el lanzamiento de locales comerciales, dando lugar a recursos extraordinarios, en los que la autoridad superior ha declarado su inexistencia, por no haberse promulgado, a tal punto que en la Gaceta Oficial aparece como “pendiente” y por ello, no tiene existencia jurídica.

Este repertorio de leyes nos lleva hasta el 2 de abril de 1976 fecha en que entran en vigencia nuevos Códigos: Código Civil y Código de Procedimiento Civil, este último que contiene normas procesales que rigen el proceso de desalojo de la vivienda y otros.

En Bolivia se toma la acepción del Código Civil francés respecto al arrendamiento presidido por el contrato y su temporalidad, conforme al cuerpo de ley francés de 1804, que se encuentra inserto a través del Art. 1129 del Código Civil de 2 de abril de 1831 y el en Código Civil del 2 de abril de 1976 en su Art. 685 y siguientes

Su base inusitada y poco considerada en la actualidad antes de la promulgación del Código de 1976, se habría regido conforme a los Art. 1156, 1612 del Código de 1831, para posteriormente iniciar su ingreso con la ley de Inquilinato de 1960, siendo que posteriormente el Código Civil, desnaturaliza y desvirtúa la esencia de la ley de 1960 por ser esta social-contemporánea en su contenido, que hasta la fecha no tiene alcance y magnitud la disposición vigente, pero caduca.

Hoy el Código Civil Art. 713 al 722, establece el arrendamiento de fundos Urbanos destinados a la vivienda, con la disposición de abrogación de disposiciones posteriores en el Art. 1569.

El Código Civil Boliviano, establece en su Art.- 685, cuando da el concepto sobre arrendamiento cual sigue en función a la doctrina clásica tradicional al decir que el arrendamiento es el contrato por el cual una de las partes concede a la otra el uso goce de la cosa temporal del bien mueble e inmueble a cambio de un canon.⁴²

⁴² KAUNE, Arteaga, Walter, Contratos, Edit. 5ava.Tomo II Pg. 310, 367,188, 311

3.5. MARCO JURÍDICO.

3.5.1. Normativa Nacional Positivo Vigente

Dentro del marco jurídico se encuentra ciertas disposiciones legales las cuales permitieron al investigador realizar un análisis sobre la implementación de una nueva ley de Inquilinato cual pueda dar la respectiva seguridad jurídica en la persona del inquilino y propietario. Por cuanto las bases legales que asume el presente trabajo de investigación aluden disposiciones legales en las que el investigador asumirá conocimiento de consulta para objetivizar el marco jurídico entre ellas esta la:

3.5.1.1. Constitución Política del Estado.⁴³

En la Constitución Política del Estado de 1967 reformado el 2004, garantizaba la propiedad privada, pero no establecía nada del régimen de vivienda, la protección de la carta magna se limitaba en su contexto y contenido, Empero en la nueva Constitución Política del Estado aprobado por la asamblea constituyente en diciembre de 2007 considera en su Art. 19 el derecho a una hábitat y vivienda adecuada esto que es propio de orden publico. ⁴⁴

3.5.1.2. Ley de Inquilinato de Diciembre de 1959⁴⁵

⁴³ Constitución Política del Estado, Abril 13 de 2004.

⁴⁴ Si bien este proyecto de constitución reconoce un derecho a la vivienda y un hábitat digno, si lo comparamos con la Constitución de la República Bolivariana de Venezuela aprobada mediante referendo constituyente el 15 de diciembre de 1999, que también reconoce el derecho a la vivienda pero además especifica en que condiciones dando prioridad a los de escasos recursos y habla de una obligación compartida entre los ciudadanos y el Estado Venezolano.

⁴⁵ Ley de Inquilinato de Diciembre de 1959.

La disposición de regulación especial como es la ley de Diciembre de 1959, establece en su contenido, todas y cada una de las características en las que se funda la entidad del inquilinato como modalidad de contratación, como ley especial y de especial aplicación, establece disposiciones únicas referidas a la relación propietario inquilino.

3.5.1.3. Código Civil Capítulo IV⁴⁶

Las características generales subsidiarias del inquilinato que determinan en líneas generales de la institución del arriendo se encuentran establecidas en el Art.- 685 al 712 y en particular el Art. 713 al 722 establece la regulación del contrato de arrendamiento de los fundos urbanos destinados a la vivienda, con el análisis de los artículos de referencia en el presente capítulo.

3.5.1.4. Código de Procedimiento Civil ⁴⁷

Denota entre sus disposiciones legales solo a mencionar, sobre las causales de *desahucio o desalojo*, las misma en el Art.- 621 del Código de Procedimiento Civil., señala que se entiende por vivienda a la casa , departamento, o habitación que el locatario utilizó en virtud de un contrato celebrado por escrito o verbalmente para su morada y los de su familia , siendo prueba en caso de ser un contrato verbal, el recibo de pago de alquileres, además se hallan dentro el análisis del marco jurídico los artículos siguientes de referencia.

⁴⁶ Código Civil Capítulo IV.

⁴⁷ Código de Procedimiento Civil, Art. 621

Art.- 623 En cuanto al desalojo según establece el cuerpo legal del procedimiento civil, se da lugar al desalojo y procedencia del lanzamiento, llegando a la sentencia y mandamiento por la autoridad competente del juez de instrucción y causales establecidas en el Art. 623 del cuerpo procedimental, cual estipula generalidades de un proceso sumario, sujetado causales del mismo, sin los requisitos condicionantes no sería viable en admisión de demanda entre ellos la extensión de nota fiscal, la falta de canon por más de tres meses y otras causales debidamente respaldadas sin las cuales no sería posible su admisión y resolución.

3.5.1.5. Decretos Supremos.⁴⁸

- **No 19654** .- Durante el gobierno de Hernan Siles donde por la crisis económica que atravesaba el país por lo que se deja suspendido por 6 meses la ejecución de todo mandamientos que persigala desocupación de viviendas.
- **No 19768**.- Sobre la rectificación en la promulgación de la ley del inquilinato por la de 11 de diciembre 1959 que sería la correcta.
- **No 19949**.- Cual señala la prórroga de la vigencia del plazo señalado de 6 meses en el D.S. 19654, a 4 meses a partir de la fecha que trataba sobre la desocupación de vivienda con mandamiento de ley.

⁴⁸ **Decretos Supremos No19654, No19658, No19949, No20240, No20601**, que no son otra cosa que disposiciones dispersas, que amplían, la protección del estado en favor del Arrendador o Inquilino, que solo guardan antecedentes de la misma, sin acepción a un Decreto Supremo de interpretación de la Ley de 1960, es decir un Decreto Reglamentario, de interpretación inexistente.

- **No 20240.-** Se halla referido a la prorroga por 6 meses la suspencion de lanzamiento emergente de juicios de desalojo.
- **No 20601.-** Hace mencion a la normativa para el pago del canon de alquiler para su fijacion de acuerdo a siertos aspectos del 10 % del valor catastral, ubicacion del bien inmueble, suspendiendo 90 dias los lanzamientos emergentes de juicios de desalojo.

CAPÍTULO II
DIAGNOSTICO Y CONTEXTO
ANALÍTICO DE LA LEY DE
INQUILINATO VIGENTE

CAPÍTULO II

4. DIAGNOSTICO Y CONTEXTO ANALÍTICO DE LA LEY DE INQUILINATO VIGENTE

4.1. CONSIDERACIONES PRELIMINARES.

La demanda poblacional que en su 70%, vive, como locador, la falta de vivienda ha hecho que se sostenga este extremo de necesidad, donde el arrendador vive del inquilino a su costa y expensas, además de un trato deplorable al mismo, todo ello hace que el investigador de una propuesta alternativa sobre un aditamento de estudio en el sector de la vivienda urbana, cual se ve afectada por el arbitrio del arrendador, hacia el arrendatario o viceversa.

Ante ello el presente capitulo brevemente ingresara a un análisis y diagnostico de la actual ley de inquilinato para posteriormente sostener una posición y dar una alternativa de solución a la problemática planteada en la problematización y planteamiento del problema, sugerido al inicio del la presente investigación.

4.1.1. El arrendador o locador.

Es la parte que se obliga a asegurar el uso o goce de la cosa a cambio de un precio en el contrato de arrendamiento, quien en algunas veces suele ser victima de ciertos atropellos de parte del inquilino como el no pago del alquiler o al no restituir la cosa.

4.1.2. El arrendatario o locatario.

Esta considerado como victima del anterior ante la insolvencia del mismo, quien acude ante las autoridades judiciales en ausencia de autoridades administrativo-conciliadoras, o ante el abogado que poco puede hacer para evitar su desalojo, mas aun cuándo el arrendador no cumple con las condiciones que la ley condice, como el ser contribuyente tributario entre otras. Cuando se produce el desalojo, la inexistencia de autoridades de conciliación o bien si hubieran sin competencias claramente definidas y sin una ley especial, sostienen vacíos legales de aplicación en la relación propietario-inquilino.

La ley de inquilinato establece la competencia de los jueces instructores en lo civil exclusivamente para el conocimiento de los juicios de desahucio en cuanto a lo demás problemática se establece la competencia autoridades de manera genérica, que a la fecha no existen y se recurre a la unidad de conciliación de la Av. Pando que los deriva a la unidad de conciliación del Vice-Ministerio de Justicia o al abogado que poco o nada puede hacer.

4.1.3. Inquilinato y arrendamiento.

Respecto al Inquilinato, la ley del 11 de diciembre de 1959 establece que el inquilinato o locación es un contrato especial mediante el cual un propietario da a una persona, natural o jurídica, la posesión y el uso de una casa o parte. Si se toma la terminología que señala Osorio establece que inquilino es arrendatario de una cosa quien alquila parcialmente o totalmente una casa, para habitarla en unión de su familia, de no sub. arrendarla⁴⁹, de este detalle se

⁴⁹ OSSORIO ,Manuel , “Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas, Sociales”, Pág. 386

establece que el inquilino tiene la idea de alquilar, pero viendo sus posibilidades económicas en protección de su familia, dentro de ello, el arrendatario figura similar que determina al que pagara un canon de alquiler por el uso y goce de la cosa, sin perturbación de ninguna naturaleza estando en pie la evicción, entonces la posición del arrendatario e inquilino es la de una persona que no tiene patrimonio por ello alquila, pero además ve el resguardo y protección de la familia que tiene a su cargo.

El inquilino muchas veces es víctima del propietario, por que este ultimo ve en él, inquilinato, su fuente de ingreso y pasa por alto las disposiciones legales que le atingen en derecho, vulnerando estas o bien desconociéndolas, dejando al pie la arbitrariedad y la discrecionalidad al momento de elaborara el contrato. Ello claramente se encuentra previsto en la ley de inquilinato cuando prevé sanciones en cuanto propietarios que alquilen discriminando a familias con hijos o a extranjeros con cobro en dólares, pagos adelantados y garantías en moneda extranjera.

4.1.4. Caracteres esenciales del inquilinato.

Los caracteres esenciales del Inquilinato son los siguientes:

- ❖ Es de plazo indefinido, pero se pacta 2 años forzoso y voluntario.
- ❖ Conserva su temporalidad, poco después de la revolución francesa.
- ❖ Termina o fenece, según causales del Art. 720 del C.C., o por desahucio establecidas en el C.P.C., Art.-621 al 631.
- ❖ Se constituye en Oneroso por excelencia.

- ❖ Se da al inquilino el goce temporal, sin plazo determinado, salvo autonomía de la voluntad, pero en ausencia de una ley se practica la autonomía de la voluntad, a cambio del canon, llamado alquiler.

4.1.5. El arrendamiento de vivienda sobre perturbaciones de hecho y derechos que tiene el arrendatario.

Se considera *arrendamiento de vivienda* aquel arrendamiento que recae sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario, sin perturbaciones, menos inhibiciones de hecho o derecho que pueda afectar a la pacífica convivencia y posesión del bien sujeto a contrato.

Generalmente el propietario no sale a vicios que encierre el objeto del contrato, menos a perturbaciones, más aun limita servicios básicos y expensas comunes cuando existe rencilla con el inquilino. Y En ausencia de vía conciliatoria devienen las arbitrariedades y discrecionalidades en la conducta del propietario

4.2. ANÁLISIS CRÍTICO DE LA LEY DEL INQUILINATO Y SUS EFECTOS INCONSISTENTES COMO UNA DISPOSICIÓN LEGAL OBSOLETA, INSUFICIENTE E INAPLICABLE.

El 11 de Diciembre de 1959 entra en vigencia la ley del inquilinato durante el gobierno de Hernan Siles Zuazo, es más antigua que la disposición del Código Civil de 1976 en su Art. 685, titulada del arrendamiento. Esta ley se halla acompañada de Decretos Supremos que se hallan desactualizada en su aplicación, que previeron derogar la ley de inquilinato para incorporar una nueva que quedo en el tapete de análisis hasta hoy.

A la fecha la citada ley se la considera mas que obsoleta, ignorada por la población, hasta la coyuntura actual nadie se ha preocupado por actualizarla menos el congreso, eludiendo la importancia que tiene la misma, ante la constante demanda del problema emergente de partes y la ausencia de autoridades administrativas.

4.2.1. Disposiciones generales.

La vivienda.- (Art. 1) En ella se establece que la vivienda es de orden publico teniéndose como tal la casa, departamento, habitación o aposento que se utilice como morada.

El inquilinato (Art. 4) Se establece que el inquilinato o locación es un contrato especial mediante el cual un propietario da a una persona, natural o jurídica, la posesión y el uso de una casa o parte de ella a cambio de un canon y tiempo indeterminado

4.2.2. La insuficiencia e inaplicabilidad de sus disposiciones en la actual coyuntura

CONTRATO ESCRITO O VERBAL (Art.5)

La ley del inquilinato no señala en absoluto que el contrato deba ajustarse a formalidades respectivas, solo establece que dicho contrato podrá celebrarse escrito o verbalmente sirviendo como prueba el recibo de pago de alquiler es decir que no establece con precisión que el documento deba elaborarse en documento preliminar, sin intervención de fedatario publico, ya que el contrato en su naturaleza no amerita mayor formalidad, sin embargo, la falta de la misma, señala supresión de fiscalización de parte de un fedatario o bien de parte del abogado o en ultimo caso ausencia de autoridad administrativa que intervenga en la facción del documento y fije alcances del mismo conforme a ley.

El contrato sin ninguna formalidad, según el Art. 1300, del C.C. no se requiere solemnidad alguna, mas que un reconocimiento de firmas, en caso de suscitar intromisión de terceros, pero no va mas allá, ausente de solemnidades en su forma de elaboración, pero el mismo se encuentra elaborado entre partes, no lleva firma de abogado, es decir no intervino el letrado. Por ello carece de modalidad escrita y pasa a tener un contenido verbal que solo en sentido probatorio se tendría el simple recibo que extiende el propietario en favor del inquilino Entonces la ausencia de prueba escrita es otra de las falibilidades que presenta un contrato de inquilinato.

INEXTINGIBILIDAD DEL CONTRATO DE LOCACION (Art.6)

Solo establece dos causas para que se extinga el contrato de locacion, y no así tres como señala el Código Civil, la primera por entrega voluntaria del inmueble y la segunda por una de las causales del desahucio este art. estaría derogada por mandato del Art. 1569 por ser contraria al art. 720 del C.C.

FALTA DE CONDICIONES DE HABITABILIDAD. (Art.7 y 9)

No existen las condiciones de habitabilidad técnicas e higiénicas solo se ve viviendas precarias, ya que no existe una unidad de fiscalización, a cargo de entidad alguna, las condiciones de contratación, se da en viviendas precarias o en estado ruinoso, como el caso de conventillos, viviendas vetustas, mas aun con contrataciones sin formalidades, y menos garantizadas. Establecido en el Art.-7, 9 de la ley vigente.

PROPORCIONALIDAD (Art.8)

El aspecto de lo equitativo y proporcional de las partes no existe , no hay como sostener que el inquilino tiene derechos que le son irrenunciables según la ley de inquilinato (Art. 8) por tratarse de un orden publico de tratamiento, porque ante la inexistencia de autoridades administrativas en la vía conciliatoria, se da un verdadero vacío de solución que a la fecha con el aumento poblacional se ve como verdadero caos y anarquía, constante pugna entre propietario e inquilino, que acuden a instancia de conciliación policial , sin éxito.

FACTOR DE TRIBUTACIÓN (Art. 5 y 9)

La ley vigente, señala la extensión de recibos de alquiler (el Código de Procedimiento Civil habla de un talonario fiscal Art. 625), por concepto de pago de canon de alquileres en el propietario, en favor del inquilino, pero el locador no otorga descargo fiscal no cumpliendo con su obligación fiscal, cual determina ser un contribuyente, considerando la capacidad contributiva y el alcance de la misma como señala el tratadista Benítez Rivas⁵⁰ en derecho tributario cuando hace mención, que el tributo es una obligación integrada de parte de quien presta servicios a favor de terceros, donde el Estado debe tener participación, no puede haber persona que no contribuya al Estado con el pago de tributo.

⁵⁰ BENITES, Rivas Alfredo, "Derecho Tributario Tomo I", Edit. Nuevo día,

4.2.3. Frecuentes abusos y arbitrariedades establecidas conforme los resultados del trabajo de campo.

4.2.3.1. Del propietario hacia el inquilino.

CORTE DE SERVICIOS BÁSICOS (Art. 10 inc. a).

El Art. 10⁵¹ de la ley de 1959, que prohíbe al locador privar, reducir o limitar los servicios básicos al inquilino. De hecho, el más frecuente abuso según las encuestas realizadas es el corte de servicio de agua potable y luz eléctrica e incluso la limitación al acceso al patio entre otras.

CONVIVENCIA SIN HIJOS (Art. 10 inc. b).

El propietario se encuentra totalmente prohibido negar la locacion a personas con familia o matrimonios con hijos, empero para el locador esta prohibido arrendar con hijos, siendo un efecto discriminatorio⁵² a quien no tiene vivienda, tampoco tiene derecho a tener familia. De ello parte la objetividad del crecimiento poblacional, donde la entidad de antecedente social que es la ley de inquilinato protegía este extremo , pero con la obsolescencia de la misma, a la fecha se da discreción al propietario en señalar su regla al momento de contratar, puede cancelarse en dólares y esta prohibido a pareja con hijos o con muchos hijos,. Sin lugar a duda, no hay autoridad mediadora a semejante abuso, coartar la habitabilidad de la familia, imponiendo discreción en contratos.

PAGO DE CANON EN DÓLARES (Art. 10 inc. d).

⁵¹ Ley de 1959, en actual vigencia

⁵² Ley de 1959, en actual vigencia.

El locador no debería fijar el canon de alquiler en moneda extranjera, sin embargo el alquiler y la garantía exige que sea en dólares americanos, además debe ajustarse al registro catastral, para ello debe haber intervención de autoridades del municipio y DRRR, ni por asomo participan, ello conlleva arbitrariedades de parte del locador al locatario.

Nada dice⁵³ de la prohibición del pago en moneda extranjera, con sujeción a una sanción, generalmente se pacta en dólares, al cambio oficial, y la garantía del mismo conforme a dos alquileres sucesivos por adelantado, desnaturalizando el verdadero efecto y alcance del alquiler, a favor de la gente que no goza de vivienda propia.

El canon frecuentemente es en pago de moneda extranjera que la misma ley de 1959 la prohíbe expresamente (Art. 10 inc. d), pero por muchos años, desde la publicación de la citada ley a la fecha se da el pago y la garantía en dólares, desconociendo arbitrariamente la economía de la gente de escasos recursos que por necesidad recurren a contratar alquileres, la realidad toma cuerpo en zonas periféricas. La sombra del pago del canon llega acompañada de la garantía y en moneda norteamericana.

GARANTÍAS PARA OCUPACIÓN DE PREDIOS (Art. 10 inc. e).

Se prohíbe que el locador pueda exigir y percibir alquileres adelantados sin embargo el propietario espera que su inquilino entregue una garantía de seguridad para cubrir daños a la vivienda causados por el inquilino. El depósito no puede ser catalogado como no-reembolsable de un contrato de arrendamiento-alquiler.

⁵³ Ley de 1959, en actual vigencia

Al terminar el inquilinato, el propietario debe de entregar al inquilino su depósito de garantía, esta irregularidad esta permisible en el sistema tradicional idiosincrásico boliviano sin que se establezca en norma alguna que regule esta instancia, de manera, arbitraria el propietario de la vivienda solicita y pide una garantía al que va a ocupar el predio, se dice que es una forma de prever los daños que ocasionara el arrendatario, pero no se prevé que el canon cubre estas posibles contingencias que sufrirá el propietario, entonces esta garantía es arbitraria a la economía y patrimonio del arrendatario, no tiene respaldo legal por que en ninguna disposición legal que regula el inquilinato como es la ley de 1959, establece tal sentido, tal irregularidad, que llega a ser un abuso y exceso, la citada ley no es considerada ni por autoridades, menos por los contratantes, Supuestamente esta garantía será devuelta al desocupar el predio que se contrata por 2 año, voluntario o forzoso, si no se da el desalojo, la garantía será devuelta pero ello no sucede por que es conceptuada como daños en que incurrido el inquilino, como pago retrasados, daños materiales como deterioro del predio o envejecimiento del servicio sanitario entre otros que ingresa a la cuenta de garantías que solicito al inquilino incurriendo en abuso puesto que el inquilino es quien cubre esos daños, y no debería haber garantías en dólares anticipados.

COMISARIA DE VIVIENDA EN DESUSO (Art. 9 inc. c), art. 14, 12 y 26).

La ley señala que serán las Comisarías de Vivienda la institución que resolverá los reclamos emergentes del contrato de locación, pero esta órgano actualmente esta en desuso por lo que existe un vacío legal al no establecer la autoridad, ante la cual se haga efectiva una queja o denuncia ante este hecho, que autoridad esta plenamente competente para solucionar conflictos sin ingresar a la vía judicial, la vía judicial conlleva formalidades y requisitos, que en la mayoría de las veces el demandante carece de recursos, mas aun considerando que en la vía sumaria este tramite se realiza en mas de 4 meses

y con 2 meses que otorga el juez para desocupación del predio se consuman 6 meses y en el caso de falta de pago de canon como causal de desahucio o desalojo serían 8 meses, franco lucro cesante para el propietario y perjuicios además de pagos de abogado entre otros.

SANCIONES DESACTUALIZADAS (Art. 13 y 26).

Las sanciones económicas o multas se encuentran totalmente fuera de montos determinados como señala el Art.13 y 26 para los transgresores sin evidenciar donde deba hacer efectiva, el dicho monto, la entidad fiscalizadora de resguardo de los interés de la partes no existe, ello franqueé defraudación en el pago de canon como daño emergente en el Estado y la entidad recaudadora de impuesto y multas por el señalado concepto.

DESALOJOS ARBITRARIOS (Art. 6)..

Este articulo señala las causales para que un contrato fenezca siendo que el propietario generalmente realiza desalojos por falta de pago de alquileres, cuando se solicito nota fiscal y no fue extendida o se niega al recibo de alquileres de parte del propietario, estando aun vigente el contrato cualquier causal extra-legal o excusa unilateral de parte del arrendador para desalojar al inquilino, y ante la ausencia de autoridades opera la denuncia ante instancias policiales. Y aunque la causal de desalojo esta en el Art. 18 de la Ley especial de 1959, pero no señala sanción o autoridad ante cual debe recurrir, menos vía conciliadora que evite el tratamiento en vía judicial, mas aun cuando el arrendatario cancela oportunamente su canon.

4.2.3.2. Inquilino hacia el locador.

En función a los datos obtenidos de los números de proceso de desalojo que se ventilan en juzgados de instrucción en lo Civil se pudo evidenciar que la causa más usual para el inicio de este proceso esta la falta de pago de alquiler.

FALTA DE PAGO DE ALQUILER (Art. 14)

La actual ley del inquilinato fija como una obligación al locatario el pagar puntualmente el canon de alquiler y el respeto por sus derechos y garantías como contratante, la posición del arrendador quien se ve vulnerado en su derecho ante el incumplimiento del arrendatario en su principal obligación, cual es el de pagar el alquiler por la cosa que usa y disfruta. Siendo una de las arbitrariedades la insolvencia del inquilino respecto al propietario en el pago de canon, que es una causal de desalojo.

VIGENCIA DEL CONTRATO (Art. 16)

El Art. 16 establece claramente la vigencia del alquiler en beneficio de los ascendentes y descendentes del locatario en caso de su fallecimiento o traslado a otra localidad, igual este articulo no se cumple por que mucha veces el locador aludiendo que no estando la persona con el que realizo el contrato de locación procede al lanzamiento de los miembros de su familia a la calle.

LAS CAUSALES DE DESAHUCIO-DESALOJO INCOMPLETA (Art. 18)

Se encuentra dispersa, incompleta y contradictoria con el Código de Procedimiento Civil, respecto a iniciar los trabajos dentro de los 8 días de la desocupación del inquilino frente a los 30 días que señala el C.P.C.

INEXISTENCIA DE AUTORIDADES QUE PUEDAN ATENDER LOS REGLAMOS EMERGENTES DEL INQUILINATO (Art. 26).

Esta por demás esgrimir en algo que denota un vacío de más de 50 años ante la inexistencia de vía judicial, competente y vía administrativo-conciliatoria legal, es decir las competencias de las autoridades se encuentran limitadas y confusas respecto a las causales de desalojo y multas por denuncias ,y otros aspectos que son netamente administrativos de control especial, que bien pueden ajustarse cuando invocan una de las partes, pero la única vía competente es la judicial, la vía conciliatoria que debería buscar la conciliación y reducción de gastos en las partes mas aun en el inquilino, no existe.

Si bien en los aspectos esenciales de protección al inquilino establecidos en la ley de 1959, debe ser ampliados, ante una inexistencia de competencias administrativas conciliadoras de protección y resguardo de intereses de ambas partes, tanto el propietario en relación a la autoridad administrativa, tanto el inquilino en relación al propietario, no solo debe observarse el desalojo como arbitraria en cierto casos, se deben observar el procedimiento civil, la ausencia de autoridades en la vía administrativa y la alternativa, de conciliación en la misma, situación inexistente, la forma legal actual retoma mas arbitrariedad del propietario al inquilino por ausencia de una ley actualizada y por la inexistencia de autoridades administrativas-judiciales en debida competencia de cada una de ellas .

4.3. PROTECCIÓN INEXISTENTE DE LA LEY DEL INQUILINATO DE 1959 AUN VIGENTE.

Por el análisis hecha de la ley es preciso hacer notar que el arrendamiento destinado a vivienda, no ha merecido preocupación de parte de autoridades gubernamentales, y que hoy se juega con varias de las disposiciones de esta ley que es desvirtuada en su aplicación, eludida la misma por parte del propietario, quien no se sujeta a ella por la ausencia de autoridades que la haga cumplir por lo que ameritan el análisis y reformulación por lo menos en sus entidades básicas

4.4. PROTECCIÓN DE LA CONSTITUCIÓN POLÍTICA DEL ESTADO.

La Constitución Política del Estado, en su Art. 19 establece el derecho a un hábitat y vivienda adecuada esto que es propio del orden público, y que el Estado promoverá planes de vivienda preferentemente a personas de escasos recursos.

Si bien el Gobierno Boliviano a través del Decreto Supremo No. 28794 del 12 de julio de 2006 crea el Programa de Vivienda Social y Solidaria a cargo del Ministerio de Obras Publicas, Servicio y Vivienda el mismo que consiste en otorgar un financiamiento económico destinadas para la construcción o compra y refacciones y reconstrucciones de una vivienda con una escala de pagos de 10 a 90 dólares americanos y plazos de hasta 20 años. Este plan que en su momento fue atractivo para la población pero al momento de realizar el tramite era desalentador debido a que se exigía una serie de documentación y otras

personas que por sus escasos recursos económicos lo veían lejos ya que ellos debían ser aprobados como sujetos de crédito adjuntando una serie de requisitos, por lo que no dio una solución al problema de la vivienda propia y a la problemática del inquilinato.

4.5. ANÁLISIS DEL CÓDIGO CIVIL PROTECCIÓN SOLO FORMAL.

Según el análisis del Dr. Walter Kaune el actual Código Civil, el Inquilinato es una sub-especie⁵⁴ del arrendamiento su regulación obedece exclusivamente al Código Civil, puesto en vigencia el 2 de abril de 1976 el mismo que no ha enfocado, en su verdadero alcance y magnitud la solución de la problemática emergente del inquilinato, el legislador a sentado disposiciones muy genéricas e incompleta, destinadas a regular este contrato tan importante, las que resultan insuficientes,⁵⁵ en el libro tercero, parte segunda, capítulo IV, Sección Segunda, bajo el título DEL ARRENDAMIENTO DE FUNDOS URBANOS DESTINADOS A VIVIENDA Art. 713 al 722 del C. C., con 10 artículos que hacen que regulan a la institución en particular,

TACITA ABROGACION DE LA LEY DEL INQUILINATO (Art. 1569)

El Art. 1569 del Actual Código Civil abroga todas las disposiciones que le son contrarias, haciéndose, por tanto una tacita derogación de algunas disposiciones de la ley del inquilinato, por lo que es de impostergable necesidad y suma urgencia la promulgación de una nueva ley del inquilinato, que regule esta institución jurídica.

⁵⁴ KAUNE, Walter, Contratos, Edit 5ava.Tomo II Pg. 194

⁵⁵ KAUNE, Walter, “Cursos de derecho Civil Contratos Tomo II, pág. 367-368

NO ESTABLECE EL ORDEN PUBLICO DE LA VIVIENDA

Más aun consideran que la ley del inquilinato denota en su Art.- 1 el orden público de la vivienda y el C.C. alude que la vivienda se debe sujetar a normas de orden público.

NORMAS DEL ARRENDAMIENTO SOLO PARA GENTE RICA (Art. 713).

La normativa del Código Civil determina en su art. 713 parágrafo II al establecer que el arrendamiento de mansiones y otras residencias similares se regirán por las disposiciones generales del arrendamiento, entonces hace una diferencia entre Inquilinato y Arrendamiento, siendo este ultimo que regula el arrendamiento para gente de ingresos suficientes que existen en Bolivia, un sector reducido, que no necesita regulación por que recurre a la autonomía de la voluntad.

LA INEXTINGUIBILIDAD DE ESTE TIPO DE CONTRATO POR VENCIMIENTO DE SU TERMINO (Art. 713, 714 y 720).

En el Art. 713 Y 720 del C.C. establece que el arrendamiento destinado a vivienda no se extingue si no por una de las causales establecidas en el art. 720 y no así por el vencimiento de su termino de duración, aunque así se haya estipulado en el contrato e incluso por el cambio de titular por la adquisición del fundo, dándole así un carácter inextinguible, de ese modo el Código elude imponer la regla del art. 519 cuando las partes hayan señalado plazo en el cual el principio de libertad contractual no tiene aplicación ninguna de ahí que resulta inoperante favoreciendo a una de las partes en perjuicio de la otra.

LA INAPLICABILIDAD DE LA RENOVACION TACITA AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA.-

La renovación tacita establecida en el Art. 710, no se aplica al contrato de arrendamiento de inmuebles destinado a la vivienda ya que es de plazo indefinido y solo se extingue por una de las causales establecidas en el Art. 720 del C.C.

SOLO EXIGE UNA BUENA CONDUCTA Y NO DETERMINA UNA SANCION

Si bien el Art. 702 dispone que el arrendatario deba servirse de la cosa arrendada observando la diligencia de un buen padre de familia, solo formula una recomendación de buena conducta, sin sanción alguna para el caso de su incumplimiento. Todas las legislaciones sancionan este incumplimiento con la resolución del contrato pero nuestro código no.

LA NO APLICACIÓN DEL 10% ANUAL DEL VALOR CATASTRAL EN EL PAGO DE ALQUILER.-

El art. 715 establece que en caso de reajuste del valor catastral del fundo, se reajusta proporcionalmente el canon de arrendamiento el mismo que no podrá ser superior al 10% anual del nuevo valor catastral. Esto en la vida práctica nunca tuvo aplicación siendo un país en el que los valores catastrales no responden a los valores reales y comerciales.

4.6. ANÁLISIS DEL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTO CIVIL EN CUANTO AL DESALOJO.

Del análisis que hace el Dr. José Decker Morales en su libro Código de Procedimiento Civil podemos rescatar lo siguiente:

PRUEBA INEXISTENTE PARA EL INICIO DE UN PROCESO DE DESALOJO

El Art. 621- 625 de este Código habla del contrato de arrendamiento el mismo que puede ser escrito o verbalmente, en caso de contrato verbal, el recibo de pago de alquiler servirá como prueba. El 625 señala que para ser admitida la demanda deberá presentarse el talonario fiscal (la misma es obtenida de impuestos internos). Pero sea visto que la mayor parte de los locatarios por no pagar el impuesto correspondiente, otorgan dichos recibos en papeles sueltos e incluso algunos no las otorgan.

CONDICIONAMIENTO PARA SER CONSIDERADA COMO VIVIENDA

El Art. 622 establece que para los pequeños talleres artesanales o pulperías donde tuvieran además su morada serán consideradas como vivienda siempre que hubieran tenido esta doble calidad desde el momento del contrato a comparación con el art. 3 de la Ley de Inquilinato que no establece tal condición es muy restringida para aquellas personas que no tienen una casa, siendo que muchas veces el locador alquilo la tienda para un taller, de seguro que un inquilino pobre, por los bajos salarios que percibe, allá donde tiene establecido su taller, tiene también su vivienda cumpliendo sus funciones para poder subsistir siendo de ese modo la norma mas justa la ley de inquilinato con relación a este Código por acomodarse a la realidad .

CAUSALES DE DESALOJO SOLO A FAVOR DEL PROPIETARIO

En cuanto al Art. 623 enumera las diez causas para la procedencia del desalojo el numeral 1) por falta de pago de alquiler durante tres meses vencidos , aun cuando el contrato se encuentre vigente, aun cuando el termino no este vencido, el numeral 2) cuando el propietario necesitare el inmueble para vivir en el por ser inquilino de otra, pero en la practica judicial se presentan casos en los que el locador vive en contrato de anticresis y la suya la tiene alquilada pues el inquilinato resulta un negocio lucrativo, el 3) causal de construcción nueva con ciertos requisitos, el 4) cuando el propietario tuviera la necesidad de hacer reconstruir el inmueble no simples refacciones, en estas dos ultimas se han producido una serie de burdas maquinaciones, por que el locador consigue el desalojo pero la construcción ni la reconstrucción, han sido ejecutados, burlando de esa manera la Ley, lo acertado en estos casos, seria imponer una multa al locador que se vale de estos métodos burlando la aplicación correcta de la ley. Los numerales 5) cuando fuera necesaria la demolición de la casa en un estado ruinoso, esta si es necesario por seguridad pero señala la norma debidamente calificado pero no dice ¿por quien? y 6) cuando el inquilino tuviera casa propia al igual que el numeral 2) muchos inquilinos tienen su casa alquilada y buscan otra mas económica donde vivir, haciendo del inquilinato un negocio lucrativo, 7)y 8) sobre la prohibición que tiene el inquilino de subalquilar o subrogar el bien inmueble dado en alquiler, la causa es suficiente para la procedencia del desalojo. 9) Con referencia a esta causa que con mayor frecuencia se presenta en nuestro medio, siendo que el locador consigue un inmueble para vivienda y sin embargo le da un uso distinto a lo establecido en el contrato entonces procede el desalojo pero que sucede a la inversa, cual será la situación será que procede el desalojo? Será la autoridad pertinente que de una solución justa y equitativa por ello se debe crear una autoridad especial para la materia. El numeral 10) cuando el inmueble fuera adquirido o expropiado por causa de necesidad y utilidad publica no hay discusión por que esta se impone a cualquier derecho privado.

JUEZ DE INSTRUCCIÓN SOLO COMPETENTE PARA CONOCER EL PROCESO SUMARIO DE DESALOJO

En cuanto, a la entidad solo observa el procedimiento sumario que se sigue y las causales de desalojo, cuando se ha ingresado ante la autoridad, se conceptual como un procedimiento especial que se sigue al arrendatario cuando han procedido las causales de desalojo, cuando la autoridad del juez de instrucción en competencia netamente judicial, da curso con un auto de admisión de demanda. En este proceso, no es admitida la demanda reconvenzional según el Art. 626.

UNA SENTENCIA DE COSA JUZGADA MATERIAL

La apelación de la sentencia dictada en el proceso de desalojo, se concede en efecto suspensivo, concedida ella, el juez carece de competencia para la ejecución provisional. La sentencia en este proceso tiene autoridad de cosa juzgada material, ósea es inamovible, inmutable y coercible, no pudiendo el inquilino reabrir discusiones en otro juicio como en un proceso de interdicto de posesión y los procesos ejecutivos que puede ser revisado en un proceso ordinario. Me parece injusto que la ley no ha dado lugar a derecho alguno al inquilino para que pueda reabrir discusión en otro juicio como en un proceso ordinario. En cuanto al recurso de casación la norma no es clara pero se da a entender que si se da curso al recurso de casación en un proceso de desalojo si nos fijamos EL Art. 255 numeral 1) al señalar que habría lugar al recurso de casación de los autos de vista que resolvieran en apelación las sentencias definitivas en los procesos ordinarios, sumarios. Siendo que el Art. 625 de este Código determina que el proceso de desalojo se tramita como proceso sumario, determinación que hace procedente el recurso de casación siendo la única diferencia que esta se interpone ante Corte Superior de Distrito Judicial donde se dictare el Auto que son los juzgados de Partidos en lo Civil.

EL TRAMITE DE RESTITUCION DEL INMUEBLE AL INQUILINO CARECE DE RELEVANCIA JURIDICA

Los artículos 629 y 630 de este Código que se refieren a que si el propietario bajo las causales de necesitar el inmueble para vivir en el, o que tuviere necesidad de construir o reconstruir, conseguirá el desalojo del inquilino y el locador no hubiera cumplido con el mismo dentro del plazo de 30 días podrá el inquilino plantear la restitución al inmueble mediante un incidente ante el mismo juez que conoció la causa de desalojo, no tienen mucha relevancia jurídica, porque el inquilino desalojado no se encontrara en condiciones de seguir un tramite de restitución, mucho mas si el desalojado concurre obligado por la demanda y solo a defenderse, no obstante de su precaria situación económica en la que la mayoría de los locatarios se encuentra. Es como da su análisis de manera expresa el Dr. José Decker Morales en su librol Código de Procedimiento Civil Anotado y concordado que data de 1999.⁵⁶

4.7. DECRETOS SUPREMOS DE AMPLIACIÓN DE TÉRMINO PARA PRESENTAR UNA DISPOSICIÓN LEGAL ACTUALIZADA

4.7.1. No 19654 DE 1983.

Durante periodo de Hernán Siles Zuazo, sostuvo que el Ministerio de Urbanismo y Vivienda ya consideraba un nuevo cuerpo de ley de inquilinato, que como consecuencia de la crisis económica no pudo llevarse a cabo, por

⁵⁶ Se ha tomado el análisis exhaustivo que hace el Dr. Decker Morales sobre el arrendamiento por que es pertinente al caso, compartiendo el criterio de la necesidad de replantear un adecuado régimen de arrendamiento en el Código de Procedimiento Civil y una ley especial, por su aplicación a la realidad actual.

problemas económicos que atravesaba el país, siendo que se requería el mismo para la población de escasos recursos económicos.⁵⁷

De lo anterior se rescata que el gobierno ya postulaba una nueva ley de inquilinato, cual se suspendía por seis meses su análisis dejando estatu-quo cualquier desalojo con mandamiento de desalojo. Como determinaba la ley de 1959, ya existía el Ministerio de Urbanismo y Vivienda.

4.7.2. No.19768 DE 1983.

Que hace una rectificación de la fecha de promulgación de la ley de Inquilinato del 19 de enero, citada en el Decreto Supremo No. 19654 por la del 11 de diciembre de 1959 que sería la correcta⁵⁸

4.7.3. No 19949 DE 1983.

Cual señalaba la prórroga de la vigencia del plazo señalado de 6 meses en el D.S. No 19654, en cuatro meses a partir de la fecha, referido a la desocupación de viviendas, con mandamiento de ley.

Como se puede observar durante esta época la relación locador y locatario no era bueno, existían factores de riesgo en cada inquilino respecto a ley que ya estaba falente y que se quería su innovación.

⁵⁷ DECRETO SUPREMO No 19654 Pág. 17-18.

⁵⁸ DECRETO SUPREMO No 19654 Pág. 11-12.

Lo que a la fecha se ha tornado en un verdadero vacío legal, la gente se acostumbrado a resolver este tipo de conflicto legal entre partes y sin intervención de un abogado, el propietario hace su voluntad a sabiendas o no de existir una ley pero que la misma se halla fuera de contexto de aplicación.⁵⁹

4.7.4. No 20240 DE 1984.

Se halla referido a la prórroga por 6 meses de la suspensión de lanzamientos emergentes de juicios de desalojo, sin dar mas un marco legal repetitivo. También hace referencia y se preocupa sobre el desalojo, buscando el equilibrio de parte suscribiente, es decir propietario y arrendatario o inquilino y ratifica que la propiedad cumple una función social y por tanto merece una protección del Estado.

En este tiempo ya existía fricción entre propietarios e inquilinos, a la fecha esta es mas alta, a mayor población, mayor demanda de vivienda y caos y desconcierto social en merito a una vista de inseguridad jurídica ante un problema cual era y cual es la vivienda.⁶⁰

4.7.5. No 20601 DE 1984.

Hace mencion a la normativa para el pago del canon de alquiler para su fijacion de acuerdo a ciertos aspectos como el 10 % del valor catastral, ubicacion del bien inmueble, suspendiendo por 90 dias mas los lanzamientos emergentes de juicios de desalojo.

⁵⁹ DECRETO SUPREMO No 19654 Pág. 4.

⁶⁰ DECRETO SUPREMO No 19654” Pág. 5

4.8. AUSENCIA DE DECRETO REGLAMENTARIO.-

No existe, nunca existió un decreto que reglamente la ley de inquilinato, si bien se emitió en el gobierno de H. Siles Zuazo solo fue una sugerencia y posteriormente elaborado una complementación, la que mejora la que ya estaba vigente.

La ley de inquilinato conduce a cuatro decretos supremos de ampliación de término para presentar una disposición legal actualizada en 1959, alarga con decretos de referencia el desalojo a seis meses, sostenido en el crecimiento urbano y pobreza de ese tiempo.

CAPÍTULO III

TRABAJO DE CAMPO

CAPÍTULO III

TRABAJO DE CAMPO

El presente trabajo de investigación da su inicio en la ausencia de una disposición clara y concreta, además de actualizada de protección en la relación propietario – inquilino ya que la ley inquilinato vigente no llena las expectativas, no llena la demanda sobre la solución de la multiplicidad de casos que se hallan en la incertidumbre a raíz del contrato de arrendamiento. El presente capítulo rescata ello en virtud al trabajo de campo realizado observando de sobremanera irregularidades que se arrastran por décadas.

Se han observado variedad de problemas que arrastran los inquilinos en relación al propietario, que en mas de las veces tiende a ultrajar, vejar y maltratar al inquilino sin que este pueda, dar salvedad a su derecho como parte contratante queda al desamparo de la igualdad- jurídica que persigue el derecho con una ley adecuada.

En la realización del trabajo de campo, se ha hecho uso de la técnica de la encuesta, mediante la cual se confirma en su análisis el planteamiento del problema, como también despeja la hipótesis formulada confirmando *la necesidad de implementar un ante proyecto de ley sobre una reforma a la ley de inquilinato* vigente considerada obsoleta, carente de toda forma de protección y resguardo equitativo entre propietario Estado e inquilino en su carácter publico.

Se llevo a cabo utilizando la técnica de encuesta en transeúntes de a pie, en la zonas central y periférica es decir villas, considerando la marginalidad y pobreza de gente que vive en contrato de inquilinato, así también se utilizara la técnica del estudio de caso, y la técnica de entrevista en profesionales del área, contando con profesionales—abogados libres y autoridades, entre ellas jueces de instrucción, quienes evidencian y validan la hipótesis de referencia.

3.1. UNIVERSO Y POBLACIÓN.

El universo de análisis esta en función a la población que se encuentra establecida en las ciudades de La Paz y El Alto, gente de a pie y muchos de ellos con contrato de arrendamiento de viviendas. Se utilizo la técnica de la encuesta y la entrevista y se procedió a la elaboración del trabajo de campo con 100 encuestados en las calles, gente de a-pie que vive y tiene como vivienda en contrato de arrendamiento, y 10 entrevistados en bufetes profesionales de abogados, quienes en toda su trayectoria profesional asesoraron asuntos relacionados con desalojo—desahucio entre otros, así como autoridades, jueces de instrucción y Notarios de Fe Pública que se ven involucrados en la problemática de tratamiento, que nos llevara a una conclusión en el presente capítulo de análisis.

3.2. ENCUESTA.

La ⁶¹encuesta permite indagar en la opinión pública sobre la inquietud y necesidad de la implementación de la ley de Inquilinato en su nueva versión actualizada en la legislación Civil Boliviana.

⁶¹ KORJA, Richard, Técnicas de investigación.

3.3. LA ENTREVISTA.

La entrevista⁶² permitirá saber, cual es la opinión de las autoridades involucradas en el tema de investigación.

3.4. ANÁLISIS DE DOCUMENTOS.

Cual permite dar una adecuación teórica sobre la institución del inquilinato dentro de la nueva perspectiva de aplicación en la nueva normativa del mismo.

3.5. ANÁLISIS DE ANTECEDENTES EN JUZGADOS.-

Ya que con ellos se demuestra la necesidad de *IMPLEMENTAR UNA NUEVA DISPOSICIÓN EN MATERIA DE INQUILINATO* consistente en la nueva normativa civil, sustantiva que permitirá incorporar, regulaciones en la relación inquilino y propietario.

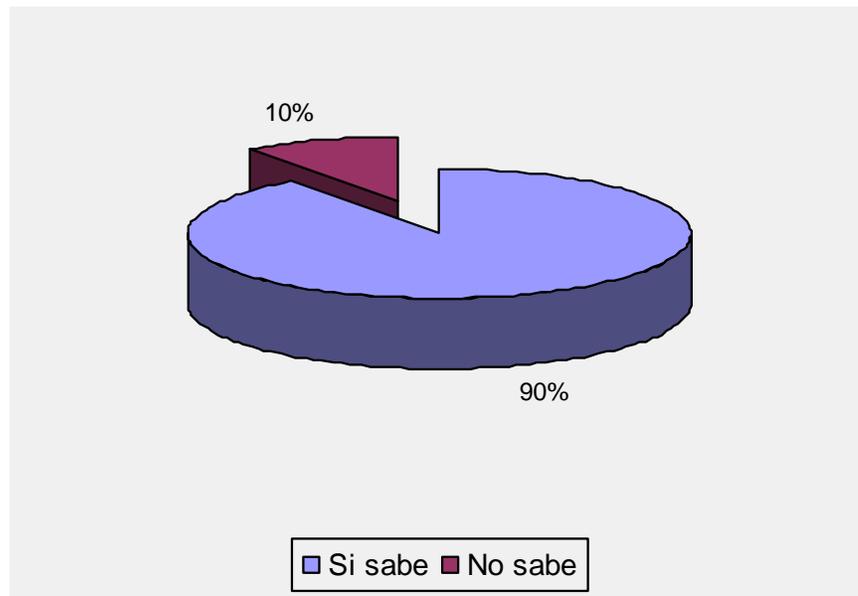
3.6. INQUILINOS.

Segun la poblacion y el universo considerado, de 100 encuestados en transeúntes de a-pie que vive en contrato de arrendamiento y 10 entrevistados en bufetes profesionales de abogados, los cuales en el trayecto de su ejercicio profesional asesoraron asuntos relacionados con desalojo –desahucio, dentro de este contexto se ubican Vice-Ministros, jueces de instrucción.

⁶² KORIA, Richard, Técnicas de investigación.

3.7. ENCUESTAS Y VACIADO DE INFORMACIÓN.

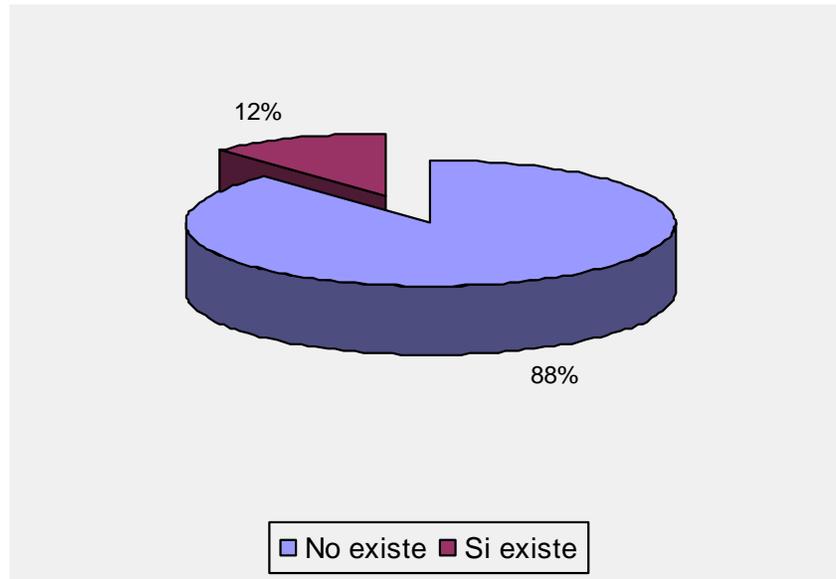
1) *¿Sabe usted en que consiste el inquilinato?*



Análisis.

Lleva a analizar que el 90% de los encuestados saben de manera muy general en que consiste el inquilinato, pero no llegan a comprender en su cabalidad en que consiste el mismo, el 10 de ellos aluden ignorancia, por que contrato lo suscribe un abogado y los efectos del mismo. Lo que lleva a decir que el bloque rojo estima el 10% de ignorancia sobre que es inquilinato, el bloque azul, conocen en su 90%, en que consiste el contrato pero los efectos son desconcertantes.

2) ¿Cree usted que existe una disposición legal sobre el inquilinato que proteja al inquilino?

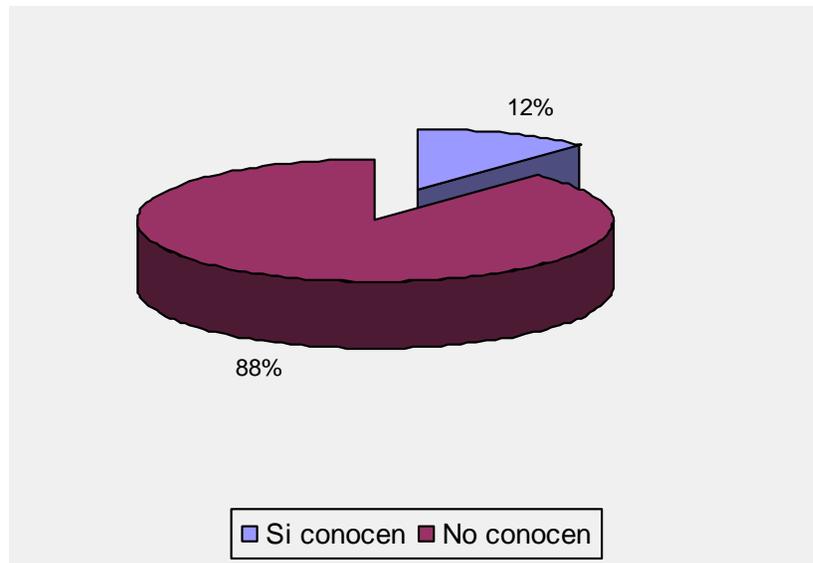


Análisis.

Parecido al anterior análisis el 88% de los encuestados señalan que no existe protección legal en favor del inquilino así dibuja el bloque azul , frente al 12% restante que es el bloque rojo, entonces si bien existe una ley de inquilinato como establece su análisis el marco jurídico del presente trabajo de investigación, la misma no se encuentra en aplicación practica, no se encuentra en aplicación a favor del inquilino, quien se ve desprotegido totalmente, maltratado por el propietario, con cobro en dólares , corte de servicios, desalojo intempestivo entro otros.

Ellos no observan la existencia de una disposición legal de protección o de curso equitativo entre partes, la que actualmente hoy aborda obsolescencia y carencia de aplicación institucional.

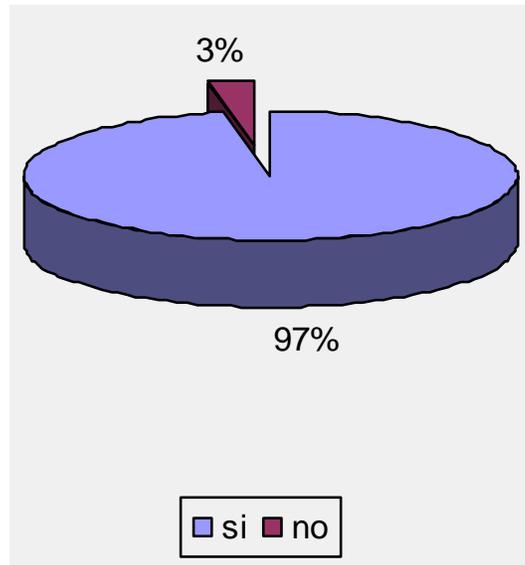
3. ¿Existe autoridades que puedan asesorarle, acudió ante ellas en caso de juicio, cual seria?



Análisis.

Como se observa en la torta el 88% de las persona encuestadas no conocen autoridad alguna donde recurrir frente algún problema sobre inquilinato, no creen en la existencia de una autoridad, aluden que posiblemente ante cualquier juez. Como dibuja el bloque azul ello confirma la hipótesis, como el objetivo general de la investigación, el análisis del resultado que arroja el trabajo de campo, establece plenamente la inexistencia de una autoridad que proteja al inquilino, ello indica como si la misma no existiera. Consideran que los inquilinos no se ven protegidos, menos por autoridades algunas.

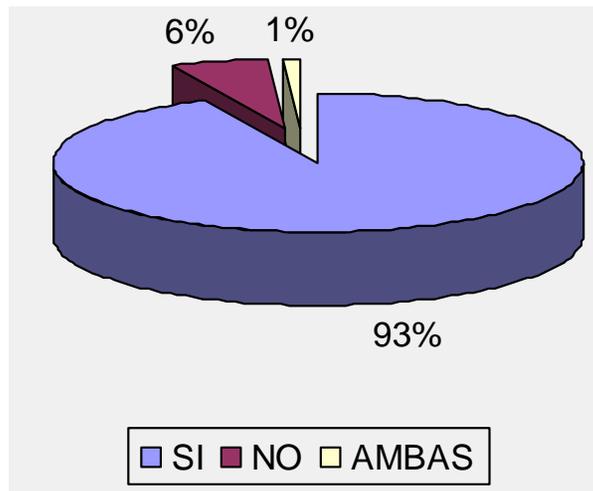
4. *¿Cree usted la necesidad de una ley de inquilinato?*



Análisis.

La necesidad de una ley de inquilinato por el grueso poblacional es imperiosa. Así señalan las encuestas, se observa el vacío, la ignorancia y la inexistente practica de una ley obsoleta que no llena ni los mínimos índices de demanda de los contratantes de un arriendo, cuales se ven desprotegidos, pasan inadvertidos en toda su necesidad de ser representados y amparado por la ley y constitución, el 97% señalan sí y el 3 % aluden ignorancia del tema

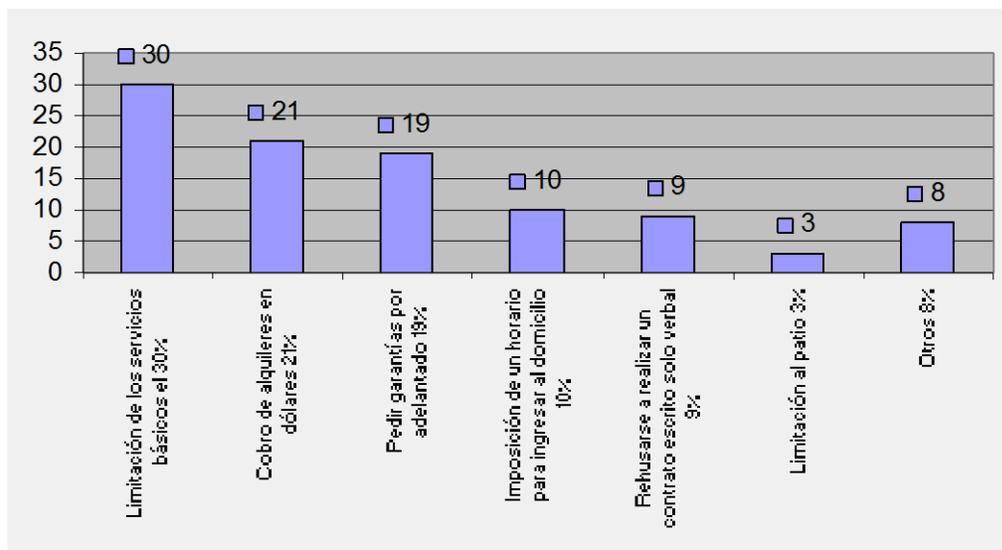
5. *¿Existe abusos de parte del propietario de la casa en relación al inquilino?*



Análisis.

Como se observa en la torta el 93% de las persona encuestadas señalan que si existe abusos de parte del locador hacia el inquilino y el 6% señalan que no existe tales abusos y el 1% señala que si existe de ambas partes lo cual establece que si existe abusos cometidos por el propietario o locador lo cual comprueba que a consecuencia de una falta de normativa adecuada como es la ley de referencia se estaría produciendo tales abusos.

6. ¿Qué tipo de abusos cite algunos?

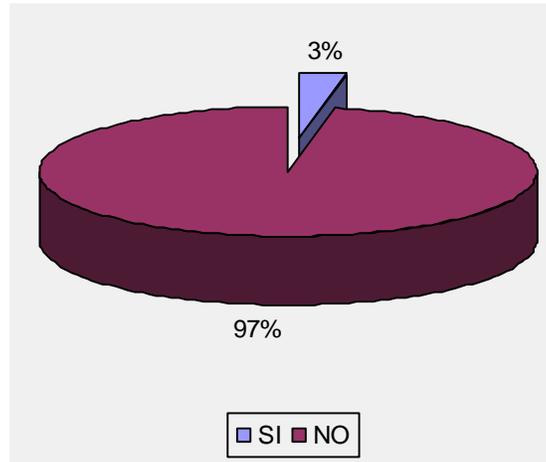


Análisis.

- 6.1. Limitación de los servicios básicos el 30%
- 6.2. Cobro de alquileres en dólares 21%
- 6.3. Pedir garantías por adelantado 19%
- 6.4. Imposición de un horario para ingresar al domicilio 10%
- 6.5. Rehusarse a realizar un contrato escrito solo verbal 9%
- 6.6. Limitación al patio 3%
- 6.7. Otros 8%

Como se observa en el cuadro, el más frecuente abuso que se comete por el propietario es la limitación de los servicios básicos como la luz y el agua con el 30% además de otras lo cual establece claramente las arbitrariedades de las cuales son objeto el inquilino.

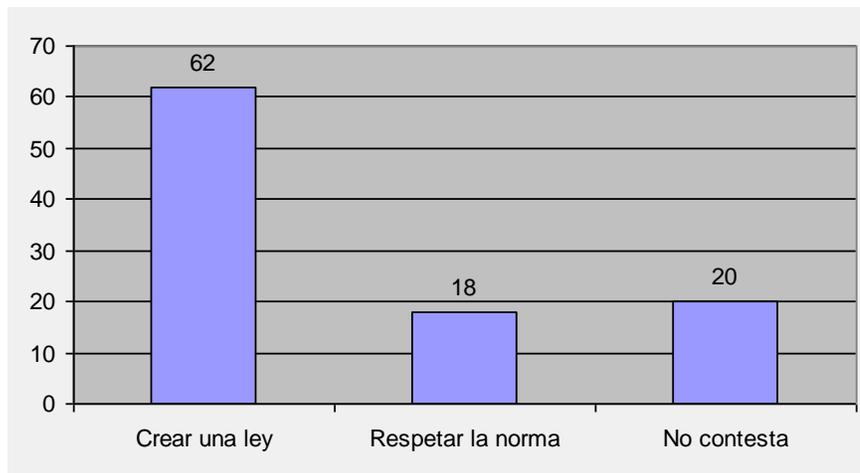
7. ¿Se siente usted protegido como ciudadano ante este vacío legal?



Análisis.

Como se observa en la torta el 97% de las personas encuestadas señalan que no se sienten protegidos y el 3% señalan que si siendo una minoría lo cual queda comprobado que la mayoría de los inquilinos no se sienten protegidos ante estos abusos causándoles una inseguridad jurídica.

8. ¿Cuál sería su opinión general o sugerencia al respecto?



Análisis.

Como se observa en la torta el 62% de las persona encuestadas sugieren proponer o crear una ley y el 18% sugieren otras como hacer respetar la norma entre otras y el 20 % no contesta no responden por lo que se establece que surge la imperiosa necesidad de proponer una ley del inquilinato.

3.8. ANÁLISIS DE LAS ENCUESTAS EN GENERAL.

Las encuestas arrojan un resultado que guarda unanimidad respecto al criterio general en transeúntes de a pie, 90 y 88% de la gente que fue encuestada como se observa en la torta 1 y 2 tienen una idea muy general sobre lo que es el inquilinato, consideran que no existe una norma que regule el mismo con lo que se pudo demostrar que si bien el ciudadano tiene claro la figura del inquilinato afirman que no existe una normativa o protección jurídica que regule dicha institución o por lo menos no lo conocen o no se encuentra en aplicación práctica, ellos no observan la existencia de una disposición legal de protección o de curso equitativo entre partes, la que actualmente hoy aborda obsolescencia y carencia de aplicación institucional.

Con la torta 3 y 4, se puede observar que el 97 y 88% de las personas encuestadas no conocen autoridad alguna donde se pueda acudir ante un problema que emerja del inquilinato y ven la necesidad de implementar una nueva ley de inquilinato por el grueso de la población, donde se fije un juez competente e individual para resolver los problemas que se presentan entre el locador y locatario.

Con la torta 5 y 6 se pudo establecer que evidentemente existe abusos y arbitrariedades por parte de ambas partes pero más aun del propietario hacia el inquilino siendo que el 93 % señala que si existen tales abusos y que la más frecuente sería la limitación a los servicios públicos entre otras.

Por último con la torta 7 y 8 el 97% y el 62 % arroja que no se siente protegidos como inquilinos y propietarios lo cual comprueba la inseguridad jurídica que

causa la no actualización de la actual ley del inquilinato y que ante tal situación sugieren proponer o plantear una nueva disposición respecto al tema en cuestión.

3.9. ENTREVISTAS.

3.9.1. Entrevistas a profesionales abogados

- 1) DR. JOSE LUIS CALISAYA-ABOGADO PROFESIONAL LIBRE.
(BUFETE CIUDAD DEL ALTO, FRENTE A TRANSITO.)**

¿QUE PIENSA DEL CONFLICTO SUSCITADOS A RAIZ DE UNA LEY DE INQUILINATO OBSOLETA?

Bueno la ley de inquilinato como Ud. señala no esta en plena vigencia por que sencillamente no se utiliza como normativa de solución de problemas, los jueces solo actúan en función al desalojo, no existe un parámetro real de aplicación pese a la demanda social, por que hoy creo yo que el 85% de las familias vive en contrato de arrendamiento.

¿CREE USTED QUE SE DEBERÍA INNOVAR LA LEY DE INQUILINATO?

Bueno siempre velando cubrir los vacíos jurídicos, se debería mejorar, creo yo, la que se encuentra en vigencia, presentar al congreso una alternativa mas actualizada.

¿COMO SE SOLUCIONAN LOS PROBLEMAS EN EL PRESENTE, ANTE LA DEMANDA DE GENTE QUE SE VE VULNERADA EN SUS DERECHOS?

La vulneración de los derechos del arrendatario frente al arrendador, son visible a toda luz, pero mas por la demanda y la ausencia de una autoridad llamada por ley, por que muchos de quienes se sienten desprotegidos cuando acuden a la unidad de conciliación de la Pando, donde pretenden quejarse, esta unidad tiene otras competencias, llegan y señalan un corte de servicios eléctricos, en la pando lo rechazan, es cuando deben buscar la unidad que los ampare o por lo menos resuelva sus derechos que no sea en un juzgado por que esa vía seria judicial sumaria y hasta ordinaria.

QUE SUGERENCIA SE PODRÍA DAR?

Bueno pienso yo que la alternativa seria mejorar la ley actual y crear un verdadero servicio, al margen de la vía judicial y ver los derechos de ambas partes tanto propietario, como inquilino.

Gracias.....

2) DR. LUIS ANGEL ZELAYA OLIVARES (BUFETE ED SANTA ANITA)

¿QUE PIENSA DEL INQUILINATO Y SU LEY?

Los casos de inquilinato son contratos no hay demanda, pero si existen vulneración de derecho de arrendamiento, ante una ley que poca gente conoce, entonces debe subsanarse ese hecho.

¿CREE USTED QUE LA LEY DE INQUILINATO ES OBSOLETA?

Bueno tratándose de una disposición de 1959, existe no mas un retraso por que a la fecha La Paz ha crecido considerablemente y el predio urbano esta sujeto a propiedad privada y existen también quienes no la tienen y deben alquilar y arrendar, entonces debe haber una disposición normativa que regule.

¿EXISTE CONOCIMIENTO DE LA VIGENCIA DE LA LEY DE INQUILINATO?

Pienso que no, por que muchos profesionales del área ignoran y dice no hace falta una ley, pero ellos no viven una realidad, que La Paz y El Alto, crecen a diario, y la comuna y municipio, no ha considerado el catastro y DD.RR. sobre cuanto debe cobrarse por un predio en bolivianos, muchos colegas desconocen este tratamiento lo pasan por alto. Aluden recurrir a la jurisprudencia para conocer más antecedentes.

Gracias.....

3) *Dr. RODOLFO CABALLERO (BUFETE ED. ISMAR)*

¿QUE PIENSA USTED DE LA ACTUAL LEY DE INQUILINATO DE 1959?

Me parece muy acertada la posición del investigador, ya que a la fecha no existe una ley de inquilinato moderna y de acuerdo a las expectativas y demanda de la gente que la necesita, pienso que seria acertado plantear ante el congreso una iniciativa, así.

¿QUE PIENSA USTED DE LAS COMPETENCIAS DE LA LEY DE INQUILINATO

Pienso que no esta a cabalidad las expectativas de quines deben recurrir a ella, pero encuentran vacíos en la misma, sugerir que se redacte o amplíe una nueva disposición legal ya que la misma tiene vacíos que a la fecha, imaginarse desde 1959 una ley hoy se ha sobre poblado La Paz y en especial El Alto.

¿ASESORÓ CASOS DE INQUILINATO?

Bueno como a la fecha no hay una ley adecuada, existen pocos casos de desahucio o desalojo, pero si hay personas que llegan a mi bufete solicitando un contrato u asesoramiento de lo que consiste que va firmarse si requiere intervención de notario o no, de esa parte la gente ignora, pero mas ignora una ley y mas si es antigua.

GRACIAS.....

4) DR. CARLOS BELTRÁN.(BUFETE ED -ARCO-IRIS PISO No 9)

¿QUE PIENSA USTED DE LA LEY DE INQUILINATO, QUE SE ENCUENTRA EN VIGENCIA?

La ley de inquilinato en actual vigencia es antigua, pero sigue en vigencia, claro esta que denota vacíos y hasta arbitrariedades, en su contenido respecto al inquilino, por que el propietario no tiene mayor problema para el desalojo, solo tiene que presentar conjuntamente a la demanda los requisitos para formular

conforme al Art. 327 del Código Procedimiento Civil, para que el juez admita la misma y llame a la conciliación, como es su tarea y deber.

¿CREE USTED QUE EL INQUILINO TIENE ACTUALMENTE PROTECCIÓN JURÍDICA?

Bueno lo mas prudente es actuar en la vía conciliatoria, pero es a la autoridad llamada por ley, quien debe ejercer esta atribución, ahora, muchos acuden a la conciliación en la Av. Pando ahí se encuentra la autoridad policial en la vía conciliatoria, entonces no existe otra autoridad además de la que hago mención antes asistían las autoridades del conavi, posteriormente estas autoridades dejaron de ejercer cargo, la ley es antigua por ello los vacíos.

¿CREE USTED QUE SE REQUIERE ACTUALIZACIÓN DE LA LEY DE INQUILINATO?

Por su puesto, ahora existe autoridad sin competencia como el de la pando o bien ni existe si se quiere ir a la vía conciliatoria o bien se requiere dar, como abogado, asesoramiento al cliente, en este caso al inquilino, se tiene que conciliar en la oficina para que desocupe el bien. Pues hay vacío en toda su extensión en lo que se refiere al inquilinato. El Art. 865 del código civil puede sub-sanar cuando se habla de arrendamiento, por ello se debería crear una ley especial actualizada.

5) DR CESAR PAREDES JEMIO.(BUFETE C. INDABURO NO 848 - ABOGADO PROFESIONAL LIBRE)

¿COMO LA CONSIDERA USTED A LA ACTUAL LEY DE INQUILINATO EN VIGENCIA?

La ley de inquilinato se ha tornado en obsoleta e inaplicable en función a los años que tiene la misma, es decir desde 1960, si no que equivoco a la fecha ha quedado en desuso.

¿CREE USTED QUE SE REQUIERE DE UNA NORMA ACTUALIZADA?

Pienso que si lo más oportuno seria que el congreso analice la problemática tanto del propietario, como del arrendatario, en lo que refiere al contrato, y los derechos y obligaciones que tiene respecto a un contrato de arrendamiento.

¿CREE USTED QUE SE REQUIERE DAR COMPETENCIAS EN LA VIA JUDICIAL, COMO LA VÍA EXTRA-JUDICIAL EN LO QUE REFIERE AL INQUILINATO?

Pienso que tanto la vía judicial, es mas para el propietario que quiere desalojar en merito a la ausencia de pago de alquileres, por otra parte también el inquilino sufre de abuso, en realidad ambas partes incurren en excesos, por ello que falta una ley adecuada al tiempo que se vive.

CUAL ES EL ÁMBITO DE APLICACIÓN DEL ART.-685 DEL CÓDIGO CIVIL Y DE LA LEY DE INQUILINATO.-

Bueno la ley vigente se encuentra obsoleta pero se encuentra suplida por el Código Civil y no debería ser así por que la primera es una ley especial frente al Código Civil.

La sugerencia seria replantear aspectos referido a una nueva disposición legal, para dar solución a los problemas en la vía judicial y administrativa.

**6) JUEZ DE INSTRUCCIÓN EN LO CIVIL EL ALTO. DR. D.A.E.N.
MAURICIO RIVADENEIRA.-**

¿CUAL SERIA SU CRITERIO DEL DESALOJO?

Cuando se habla de inquilinato, o arrendamiento en casos de desalojo se rige conforme al procedimiento civil, la mayoría de los casos la autoridad llamada por ley es el juez instructor en lo civil, debo decir que mi persona, lleva pocos casos de desalojo, donde el demandante persigue mediante el mismo que el inquilino salga del lugar que ocupa, tanto el documento privado sin formalidades como verbalmente procede esta figura, por otra parte el pago de canon con factura para evitar la defraudación fiscal, en este entendido existe unanimidad de criterios en que se requiere una ley actualizada por que todas las causas dan su remisión al código civil, por que seria, la disposición normativa acercada al plano de regular el inquilinato.

SU CRITERIO RESPECTO A UNA NUEVA LEY DE INQUILINATO.

Claro esta que a la fecha, al no existir una ley especial de aplicación el juez debe remitirse al código civil, para subsanar cualquier anomalía y al

procedimiento civil para sustanciar la causa, en este entendido sería aconsejable que la antigua ley especial de inquilinato se ponga a la vista, con una actualización legislativa, las condiciones se daría si el congreso nacional la propone, ya que si usted observa han pasado casi 50 años sin que ningún representante nacional se digne en cubrir estos vacíos mediante un proyecto de ley que actualice. La voluntad política hace mucho mas aun, tratándose de unas disposiciones especiales que han quedado obsoletos, como la ley del notariado que necesita se actualice en su contenido y contexto.

Gracias... Dr. Rivadeneira.

**7) DR. JUAN CHAVEZ ALANOCA NOTARIO DE FE PÚBLICA LA PAZ
DE PRIMERA CLASE ED. ZEPITA PISO-3RO**

La ley de Inquilinato esta obsoleta e inusual en su aplicabilidad, que a la fecha ocasiona perjuicios en personas quienes contratan en esta modalidad para la vivienda, mas aun que ahora no exista autoridad alguna que regule esta instancia administrativa-judicial.

**¿PIENSA USTED QUE SERIA ACONSEJABLE PROMULGAR UNA NUEVA
LEY DE INQUILINATO?**

La problemática del inquilinato es de importante tratamiento puesto que es el sector de personas pobres quienes se contratan, la idiosincrasia de la gente de La Paz, es distinta al del Alto, en la ciudad de El Alto, la gente que contrata en anticrético y a la vez en alquileres determina ser un problema latente a la fecha, por ello que existen a la fecha incertidumbre, en el tratamiento por que los contratos mixtos son los que se pactan entre partes, en lo que refiera alquileres

lo que se llama arrendamiento e inquilinato, es propio de la gente sin recursos, que no tiene vivienda propia, no cuenta para un anticrético.

Por razones de tiempo no lo puedo atender...

8) DR. MACARIO MAYDANA. (NOTARIO DE FE PÚBLICA EL ALTO ED. SEÑOR DE MAYO)

En la ciudad de El Alto el inquilinato es según usos y costumbres, la ley no se aplica menos una ley caduca, como es la ley de inquilinato, cual se siente absorbida por la costumbre, se la considera mas que caduca inusual, a la fecha se sostiene que quien no paga es desalojado, y quien cumple exige se le den dos meses para desocupar, también existe la ausencia de descargo fiscal, existiendo, en la ciudad del Alto total anomalía, como Notario le, puedo decir que contadas veces se ocupa un servicio de reconocimiento de firmas voluntaria de un contrato de inquilinato, el mismo llega con el titulo de arrendamiento indistinto al de inquilinato la finalidad es la misma, el reconocimiento de firmas es voluntario es inusual, mas aun sin firma de letrado, son contratos tan privados, donde el Estado no interviene ni por asomo, considerando el carácter publico de la entidad del inquilinato.

Los contratos verbales son lo que se destilan en esta área de trabajo, el propietario solo quiere que se le pague el canon, sin descargo fiscal sin mas obligaciones incluso, omitiendo que el contrato sea reconocido en firma y rubrica, ello establece que existe una forma adolecida de formalidad y también ausencia de interés de las partes en acudir a un notario, menos habrá interés de aplicar la ley de inquilinato, medianamente se la considera pero son los años quienes la pusieron fuera del andamiaje lega.

Gracias Dr. Maydana.....

9) DR. WILFREDO CHAVEZ SERRANO EXVICE-MINISTRO DE JUSTICIA.

DR., SE HA CONSIDERADO QUE LA LEY DE INQUILINATO PRESENTA OBSOLESCENCIA, YA QUE POR AÑOS NO SE HA PROPUESTO SU REFORMULACIÓN, QUE PUEDE DECIR AL RESPECTO?

Bueno se debe aceptar la realidad, que como dice Ud., la ley esta caduca y se utiliza discrecionalmente, suplida por el Código Civil, pero resulta que, a la fecha existe un proyecto de ley, pero que duerme el sueño de los justos, ya que nadie se ha preocupado por analizarlo, y es eso lo que dice un anteproyecto de ley.

Por otra parte el tema vivienda esta por demás conflictuado es un tema polémico por que a la fecha se ha observado ser un tema por de mas delicado, existe el proyecto de planificación para la vivienda sostenido por el gobierno de Evo Morales, claro esta que no da una solución, la misma esta establecida a largo plazo, no existen lo medianos o corto plazos, pero además respecto al problema que Ud., plantea tampoco hay soluciones es un tema postergado el tema vivienda es álgido y delicado para tratarlo a simple vista.

Por lo que cabe señalar que es un problema a nivel Sud América e incluso mundial, la regulación del tema vivienda, en países desarrollados, se observa problemas entre el propietario y el inquilino o arrendador, Bolivia no esta al margen de ello, también presenta irregularidades y carencia de normas que

solucionen estos problemas, como la vía conciliatoria que no existe y si Ud., se da cuenta ingresa en todas las formas de solución de conflictos, tanto en derecho, Laboral, Comercial, Incluso en materia de mala practica medica, donde a la fecha existe un arbitraje en la ley 1333, si no me equivoco, entonces el Inquilinato no puede estar al margen de una vía conciliatoria.

Lo mas acertado seria incidir y analizar el tema vivienda, para ofertar soluciones, analizar su propuesta y la propuesta de ante proyecto, que si esta en el análisis es por que se necesita de una regulación, me parece adecuada su propuesta y habría que analizarla, sobre todo si sostiene ese equilibrio roto que es la igualdad de derechos entre Arrendador y Arrendatario.

Gracias.....

3.10.ANÁLISIS DE CONTEXTO DE LAS ENTREVISTAS EN GENERAL

El contexto del análisis en cuanto entrevistas a distinto profesionales del área tanto del foro paceño y El Alto respecto a lo que la ley de inquilinato, son unánime en señalar que:

***LA LEY DEL INQUILINATO ES OBSOLETA E INAPLICABLE**

La ley de inquilinato se ha tornado en obsoleta e inaplicable en función a los años que tiene la misma, es decir desde 1960, y que a la fecha ha quedado en desuso y suplida por el Código Civil.

***VULNERACION DE LOS DERECHOS DEL ARRENDATARIO FRENTE AL DEL ARRENDADOR**

Que evidentemente existe vulneración de los derechos del arrendatario frente al arrendador quien se ve desprotegido en cuanto a una norma falente. Estando clara que si existen abusos hacia el inquilino.

***FALTA DE AUTORIDAD LLAMADA POR LEY**

Coinciden en señalar que existen pocos casos de desalojo considerando que esta vía judicial es mas para el propietario que existe la ausencia de una autoridad llamada por ley, por que muchos de quienes se sienten desprotegidos acuden a la unidad de conciliación de la Pando quienes los rechazan. Antes asistían las autoridades del conavi, posteriormente estas autoridades dejaron de ejercer cargo, la ley es antigua por ello los vacíos.

***EN LA CIUDAD DE EL ALTO NO EXISTE LA EMISION DE NOTA FISCAL**

En la ciudad de El Alto el inquilinato es según los usos y costumbres documento privado sin ningún tipo de formalidad, contratos verbales y sin emisión de nota fiscal.

***DUDAS POR PARTE DE PROFESIONALES DEL AREA**

Muchos profesionales del área ignoran sobre cuanto debe cobrarse por un predio en bolivianos, muchos colegas desconocen este tratamiento lo pasan por alto. Aluden recurrir a la jurisprudencia para conocer más antecedentes. Se requiere dar, como abogado, asesoramiento al cliente, en este caso al inquilino, y se tiene que conciliar en la oficina.

***NECESIDAD DE PLANTEAR O MEJORAR LA ACTUAL LEY**

Finalmente señalan que es necesario plantear una nueva ley actualizada o mejorar la que esta en vigencia y crear un verdadero servicio, al margen de la vía judicial y velar los derechos de ambas partes tanto propietario, como inquilino siendo que el juez para sustentar su causa debe recurrir al Código Civil y Procedimiento Civil habiendo trascurrido mas de 50 años sin que un representante nacional cubra estos vacíos. la alternativa seria mejorar la ley actual.

COMERCIAL CRUCE DE VILLAS SAN ANTONIO, CRUCE VILLA COPACABANA PAMPAHASI DE LA CIUDAD DE LA PAZ.

ESTUDIO DE CASO.

Se tiene como antecedente en el presente ESTUDIO DE CASO en una de las villas con mas afluencia de personas, cuales denotan tener un influjo de demandas sobre contrato de alquiler, en la misma se pudo evidenciar en distintas comerciales, varios puntos de análisis que nos lleva a aseverar la hipótesis planteada por el investigador.

La existencia de contratos de alquileres toma un 50% de la demanda por que el resto es anticresis, las casas comerciales realizan el contrato entre partes sin la intervención del abogado, la susceptibilidad radica en la ausencia de autoridades, casos en los cuales no hay una garantía sobre excesos de parte del propietario o del inquilino, acuden a la casa comercial pero la misma nada puede hacer.

La Sra. Ana, propietaria de una de las casas comerciales, pone en ventanilla habitaciones o tiendas en alquileres, ignora como GESTOR DE NEGOCIOS AJENOS quien contrata, alude que el abogado esta para ello, sin embargo la ausencia de una disposición normativa, establece actuar conforme a la costumbre.

Las características del contrato de arrendamiento, se ignoran, la simple facción de documento privado como se estila en las casas comerciales, deja una interrogante, la ausencia de garantías tanto para el propietario, como para el inquilino son inexistentes.

El presente estudio de caso se realiza en el centro comercial ubicado en el cruce Villa Copa-cabana, Av. Tito Yupanqui, donde existe similar actividad en casas comerciales por mas de cinco regularmente establecidas, en ellas se dan tres contrataciones por día, solo expendio de avisos mas de diez, garantías, ninguna, lo que demuestra un desconocimiento de la regularidad jurídica respecto al caso, ausencia de un asesoramiento mínimo de las condiciones y requisitos entre otros sobre la elaboración de un contrato de inquilinato, menos aun posibilidades de regularidad dentro las partes, mas aun cuando se da un desalojo arbitrario, o arbitrariedades de ambas partes ya sea de parte del propietario, como el corte de servicios como una de las arbitrariedades mas frecuentes en que incurre el locador, mas aun con ausencia de disposiciones legales.

En la ciudad de El Alto, opera la costumbre, no se pudo salir al estudio de caso en una ciudad grande y joven, donde se instalaron juzgados que datan de no menos de 10 años, donde no se ha podido superar la problemática del inquilino frente al propietario, ya que en la mayoría de los casos opera la costumbre, los

Notario de Fe Publica aseveran tal sentido como señalo en el trabajo de entrevista al Dr. Macario Maydana Notario de Fe Publica de primera clase, con oficina en la ceja de El Alto , Ed. Señor de Mayo, quien reitero que la costumbre hace que el contrato de alquiler no tenga formalidad alguna, en inaplicabilidad de la ley de Inquilinato, que nadie conoce. Algunos abogados, sostuvieron que los problemas de esta naturaleza se concilian entre partes, ya que es difícil demandar por que generalmente no existe extensión de nota fiscal como prueba, por lo que no se considera en la ciudad de El Alto la costumbre de extensión de nota fiscal, menos el pactar un contrato de Inquilinato.

Entonces existe una franca irregularidad de la institución del Inquilinato, más aun en zonas alejadas, periféricas, villas y ciudad como El Alto, sobre la cultura de la contratación y formalidades respecto al Inquilinato.⁶³

3.11. ESTADÍSTICA EN JUZGADOS DE INSTRUCCIÓN EN MATERIA CIVIL⁶⁴

En cuanto a las estadísticas de fuente propia del investigador se indago en juzgados de Instrucción en lo civil con competencias propias en materia de desalojo de vivienda, para formular el soporte del trabajo de campo al margen de las entrevistas a autoridades del área como profesionales libres –abogados, entre otros.

⁶³Fuente Propia en ESTUDIO DE CASO, Comercial cruce de Villas San Antonio, Copacabana, Pampahasi, de la Ciudad de La Paz, Elaborada en fuente propia del postulante.

⁶⁴ Fuente propia en Estadísticas, elaborada por el investigador, en juzgados en materia civil, juzgados de instrucción en lo civil, sobre casos de Desalojo de vivienda.

Las estadísticas por cada juzgado en la ciudad de La Paz y El Alto, absorbe de manera tangencial cualquier duda sobre la pretensión de la hipótesis, además se conforma resguardando la fidelidad del mismo, veracidad de datos obtenidos de parte del investigador.

3.12. NUMERO DE PROCESOS DE DESALOJO EN LA CIUDAD DE LA PAZ Y EL ALTO.

3.12.1. Estadísticas⁶⁵.

CIUDAD	JUZGADO DE INSTRUCCIÓN EN LO CIVIL	GESTIÓN			
		2007	2008	2009	2010
La Paz	1ro	5	4	4	3
La Paz	2do	3	6	4	6
La Paz	3ro	3	5	2	3
La Paz	4to	2	3	4	5
La Paz	5to	2	5	8	3
La Paz	6to	6	4	6	2
La Paz	7mo	1	7	9	6
La Paz	8vo	3	5	4	4
La Paz	9no	5	3	3	3
La Paz	10mo	5	3	4	4
La Paz	11avo	2	3	4	2
La Paz	12avo		1	3	4
El Alto	1ro	4	3	2	4
El Alto	2to	3	2	4	5
El Alto	3to	2	3	4	3
El Alto	4to	1	3	3	3
El Alto	5to	5	3	3	2
El Alto	6to	2	2	4	3

Fuente Propia

⁶⁵ Fuente propia del investigador, llevada a cabo en juzgados de La Paz, y del la ciudad de el Alto, cuales son fuente de análisis respecto a No de desalojos que se presentan en cada uno de ellos, en tal sentido se tiene que tanto en la ciudad de La Paz así como el alto se tienen fuentes propias.

Análisis.

Las causales de desalojo establecidas, en la jurisdicción de El Alto como en la ciudad de La Paz, establecen parámetros de mínima utilización de competencia de jueces de instrucción.

De lo que se entiende que las causas usuales son la falta de pago de alquileres, construcción de vivienda y edificación de la misma, por ampliación. el pre-aviso en estos casos de desalojo y desahucio es prácticamente inexistente.

La ausencia de pago de canon es la mas usual, pero, la falta de cualquier forma de notificación es usual, al no existir autoridades competentes, rara vez se notifica a la parte, generalmente se cumple el contrato y opera de manera automática la desocupación del predio.

Los juzgados en materia de desalojo plenamente competentes son de Instrucción en lo Civil, la ausencia de una instancia conciliatoria hace que la poca afluencia en materia de desalojos se ven en número de casos contados.

3.13. ANÁLISIS DE CASO.

Los estudios y análisis de caso, esta en cada una de las encuestas que se llevaron a cabo la cual fueron abucheadas por quien llenaba la misma, aludía el abucheo al representante legal, congreso que en casi 50 años, desde 1959 a la

fecha no fueron capaces de re-considerar una ley especial, mas aun con el crecimiento Urbano de La Paz y El Alto, donde se ve la falta de vivienda , sector empobrecido vulnerado, desprotegido en el tema de la vivienda ese sector empobrecido no cuenta con una vivienda propia, las contrataciones en anticresis no tiene problema , la propiedad privada menos, pero la vivienda en alquiler, de la cual se ha olvidado el legislador, de proponer una vía alternativa a la judicial es inaudito.

CAPITULO IV

BASES JURIDICAS E INSTITUCIONALES

DE PROPUESTA TRASVERSAL DE

IMPLEMENTACION Y SUGERENCIA DE

UNA NUEVA LEY DE INQUILINATO CON

INSTITUCIONES BASICAS

CAPITULO IV

4. BASES JURIDICAS E INSTITUCIONALES DE PROPUESTA TRASVERSAL DE IMPLEMENTACION Y SUGERENCIA DE UNA NUEVA LEY DE INQUILINATO CON INSTITUCIONES BASICAS

4.1. CONSIDERACIONES PRELIMINARES.

En los últimos cincuenta años, antes de la publicación del Código Civil de abril de 1976 en su artículo 685, el Código de 1831 regulaba el arrendamiento de la vivienda, posteriormente la Ley de Inquilinato de 1959 hasta la fecha. Hoy no hay mayor preocupación sobre el tema, tanto legisladores y congresistas en general, no han puesto mayor interés y se han regido en lo que se refiere a la entidad del Inquilinato por la costumbre o bien se regule el mismo sobre disposiciones generales de arrendamiento, que rige en los contratos de arrendamiento o Inquilinato aplicado indiferentemente ambos, sobre disposiciones dispersas contenidas en los artículos 1156 al 1162 del Código Civil, de 1831, y posteriormente ser plasmadas en la ley de inquilinato de 1959, sostenida en su momento y pasada a la historia en su aplicación.

El actual Código de 1976, no establece mayor análisis y alcance en su contenido sobre la solución de los problemas de inquilinato. Por lo que su regulación guarda ambigüedad con la ley especial, Ley de Inquilinato que no ha sido derogada por una nueva ley. A la fecha los artículos del 713 al 722 regulan

bajo titulo de arrendamiento de fundos urbanos destinado a vivienda, con causales de extincion del Art 720, que adoptan en su extencion a finalidades inexistentes que especificamente establecia la ley de 1959, es decir formas de extincion que no se aplican a la fecha, con disposiciones genericas e incompletas adecuadas medianamente a este tiempo, como particularmente se consideraba durante el gobierno de Hernan Siles.

El inquilinato como un contrato de importancia extrema, que a la fecha se ha tornado en insuficiente cuando el Art.- 1569 del C.C. abroga disposiciones contrarias, por lo que existe un verdadero vacio sobre la institucion del inquilinato.

En este entendido la demanda urbana, incremento y el crecimiento poblacional sobre vivienda ha sido hasta la fecha inatendida, insosteniblemente postergada, no existe una Ley de Inquilinato que absorva y atienda y resuelva las constantes formas de avasallamiento sobre denuncias en trasgresion de los derechos tanto del propietario, como del Inquilino, mas en este ultimo cual se ve vulnerado y totalmente desprotegido en su realidad como quien contrata un predio para poder vivir cual destinado a vivienda, exclusivamente, guarda ausencia de regulacion especial y especifica, por que el fin del contrato de vivienda es el mas vulnerado de otras contrataciones, siendo el objeto de tratamiento y analisis de la presente tesis, lo amerita decir que es insoslayable la dictacion de ante pro-yecto de ley, sobre una nueva ley de inquilinato.

4.1.1. PERSONAS QUE DEBEN SER BENEFICIADAS.

El espíritu de la ley es precisamente lograr un beneficio o un paso adelante en la administración de justicia, tratando de lograr que ese VALOR DE JUSTICIA, sea aplicado de la mejor forma posible por los seres humanos y para beneficio de todos ellos, pero quienes administran justicia obviamente tienen deficiencias y cometen errores que se deben precisamente a su condición de seres humanos imperfectos, por lo que el espíritu de la ley debería ser positivo, tratando de enmendar errores que se cometieron y que se cometen en la administración de justicia.

En este contexto es que esta ley se debería proponer para favorecer a personas de escasos o ningún recurso económico, en este caso al inquilino, quien se ve más vulnerado en sus derechos con la actual ley del inquilinato, pero si consideramos lo que señala el Dr. Carlos Morales Guillen al decir que –La sabia aplicación de la ley, supone que ella sea impuesta y observada sin promover privilegios irritos y obligando a todos a cumplir sus obligaciones: **a los propietarios**, impidiéndoles el abuso de extorsión mediante alquileres que exceden, el porcentaje legal de renta , **y a los inquilinos** obligados a pagar el alquiler y restituir la cosa al vencimiento del contrato, conforme sea pactado-.⁶⁶ Por lo que SE TRATARA DE DAR UNA PROPUESTA NORMATIVA QUE SE ACERCA A LA FORMA ACTUAL DE CONVIVENCIA SOCIAL DENTRO EL MARCO DE LA JUSTICIA SOCIAL E IGUALDAD DE DERECHOS. Mejorando sus instituciones de protección estatal tanto en favor del arrendador-locador como del arrendatario-inquilino.

⁶⁶ Morales Guillen Carlos, “Código Civil concordado y anotado, Pág. 509

4.1.2. BENEFICIOS SOCIALES Y FAMILIARES.

Con referencia a los beneficios sociales y familiares que se debería lograr con la aplicación de esta ley del Inquilinato, el aspecto más preponderante es lo referido a la situación familiar, si partimos de la premisa que la familia es el núcleo de la sociedad, veremos que el mayor beneficio que se logra con esta ley, es que permite la NO DESINTEGRACION FAMILIAR, que es preponderante como hace énfasis el Dr. Renato Crespo al señalar que -en la vivienda el hombre cumple sus funciones vitales, pues en ella se realizan los procesos biológicos de la vida, en ella se nutre, descansa, duerme: mantiene relaciones filiales con los miembros de su familia, es en ella donde se crían los niños.- siendo uno de los resultados negativos de no contar con una vivienda donde vivir, que trae como resultado LA DESINTEGRACION FAMILIAR, NIÑOS EN LAS CALLES, NIÑOS DEDICADOS A LA DELINCUENCIA Y OTROS ASPECTOS, aspectos que afectan a la sociedad en sí y por ende al mismo Estado.

4.2. EL ARRIENDO.

Se sostiene que el arrendamiento guarda en líneas generales, similar al Inquilinato cual es destinado exclusivamente a la vivienda, esta en virtud de un contrato el cual el propietario-Titular, en su poder de disposición sobre una casa, departamento o habitación concede temporalmente el uso, goce de ella, sin plazo determinado a la otra parte llamado arrendatario, inquilino o locatario, a cambio de una contra prestación llamada canon usualmente del 10% anual del valor catastral , del inmueble arrendado.

4.3. EL INQUILINATO.

El inquilinato consiste en su esencia etimológica, en utilizar específicamente el contrato de arrendamiento de bienes inmuebles destinados a la vivienda exclusivamente, puesto que quien contrata no tiene donde vivir, no tiene recursos y el Inquilinato, deviene del *latin inquilinatus* que significa habitar en una casa , deriva del verbo latino *incolo* que significa habitar o vivir .

El inquilinato guarda un plazo indefinido es temporal guarda causales de extincion en el Art.- 720, C.C., y causales de desahucio que determina el procedimiento civil, segun el Art 721 del C.C. propio del caracter general de todo contrato de arrendamiento, inicia y fenece, por causales determinadas en el Art 720 del C.C., cuales son la muerte de arrendatario, muerte del conyugue o bien la mayoría de edad de los hijos, es oneroso por esencia, inofisiosos para la realidad actual.

El uso, goce temporal de la cosa, hace que cumpla una funcion esencial, al no haber plazo determinado, el inquilino o arrendatario debe exigir al propietario condiciones de habitabilidad, a cambio de la contra-prestacion en dinero llamada canon, pero en ello la relacion obligacional de ambos se hace inexistente, ante la ausencia de descargo fiscal, que solo operaria en arrendamientos de lugares costosos.

4.4. DISTINCION Y UBICACION DEL INQUILINATO RESPECTO AL ARRENDAMIENTO.

El Inquilinato, es un contrato que respecto a su ubicacion , es absorbido en su aplicacion practica por previsiones que corresponden al arrendamiento en general, indiferentemente aplicados ambos cumplen con condiciones de nacimiento cuales son *consensual, bilateral oneroso conmutativo tractu-sucesivo, nominado ,concidentes* al contrato de inquilinato y arrendamiento en lo que es el arrendamiento en general.

Pueden sugerirse distinciones desde su caracter general en cuanto se refiere a la autonomia de la voluntad, en el inquilinato como, modalidad especifica de un contrato sobre vivienda, casa, departamento, habitacion, que es contratado sobre la base general de lo que es el instituto del arrendamiento.

Los contratos de arriendo se dan especificamente sobre bienes muebles y ademas sobre inmuebles suntuosos, en cambio el Inquilinato se entiende destinado a bienes in-muebles, entre ellos habitaciones o departamentos sujetos a vivienda, de ello deviene en decir que la ley de 1959, a la fecha guarda un verdadero vacio de aplicacion especifica, ya que elCodigo Civil . Art.- 713 al 722 señala el arriendo en general y el Procedimiento Civil en su Art.- 631, establece formas de procedimiento sobre el desahucio o desalojo referido al Art 720 sobre extincion del contrato y 721. Causales de desahucio, dentro de estas formas de prevision legal rigen el arrendamiento de manera general, sobre inmuebles destinados a vivienda, como el inquilinato.

De donde se desprende que contrato de inquilinato es sub –especie del contrato de arrendamiento, por lo que en lineas generales es aplicable en regulacion normativa de la entidad general que es el arrendamiento, en aplicacion diferenciada sobre el inquilinato, donde la ley determina la temporalidad del contrato de inquilinato, en su caracter general, como hacia el Codigo de 1831.

Donde cabe decir que la ausencia de una disposicion legal y especifica sobre Inquilinato, las partes deben acudir al codigo civil y regular el contrato sobre las lineas generales del arriendo, de ello se recurre a la libre voluntad de las partes sobre la base general de la institucion del Arriendo.

El decir que las normas del Arrendamiento sobre inmuebles, residencias que antiguamente se destilaban, a la fecha con el crecimiento urbano guardan vacio y se adecuan solo en predios, pequeños destinados a la vivienda es decir, habitaciones, pero que no guardan regulacion especial, menos proteccion publica de parte del Estado y se avoca a la libre contratacion establecida en el art.- 713 del Codigo Civil.

Ello, desprende que la actual ley de inquilinato vigente no guarda proteccion, menos regulacion en su orden publico, a demas de ser obsoleta, hay des-proteccion en el locatario o inquilino.

Hoy se requiere regular la vivienda, el predio destinado exclusivamante a una morada de quien contrata para ese fin, se requiere darle la propia institucionalidad al inquilinato y no aplicar normas del arrendamiento en general

al mismo, se requiere dar individualidad, dentro de una modalidad que se considera diferente al arriendo, la terji-versacion, ausencia de interpretacion y vacio normativo, ademas de discrecionalidad y en sus casos arbitrariedad, hace que se agudize el mismo, mas aun ante la ausencia de autoridades en la via administrativa-conciliadora, como una adecuada via sumaria judicial.

4.5. EL CANON.

El canon de alquileres debera cumplirse en la persona del propietario segun el valor catastral, que en sus casos se declara que deberia obedecer al 10% del valor del bien .

CAPITULO V

ANTEPROYECTO DE LA NUEVA

LEY DE INQUILINATO EN SUS

INSTITUCIONES BASICAS

CAPITULO V

5. ANTEPROYECTO DE LA NUEVA LEY DE INQUILINATO EN SUS INSTITUCIONES BASICAS

5.1. INTRODUCCION.

La presente propuesta establece señalar que la reformulación de la ley de inquilinato de 1959 es necesaria ya que el cuerpo civil obedece a parámetros de insuficiencia del código en lo que se refiere a un arrendamiento, aplicado a la institución del Inquilinato similar, pero distinta en sus efectos y alcances, la regulación del arrendamiento, atribuye a una regulación genérica, se busca una regulación específica, a través de una disposición legal especial y de orden público, protectora de resguardo de la relación jurídica Inquilino-propietario, como es la ley de inquilinato, que proteja intereses del arrendador y arrendatario en escenario de contratación de departamento, habitación que son conceptos propios de vivienda en general.

La protección del inquilino ya se había formulado en 1959, a través de la ley de Inquilinato sostenido en ese tiempo por la necesidad social, del incremento poblacional, crecimiento demográfico, protección a la gente sin recursos que contrataba inquilinato, migraciones campo-ciudad, entre otras causas.

La presente propuesta respeta los alcances y objetivos que ya se ventilaba en abril de 1976, cuando se publicó el Código Civil vigente, con todas sus

disposiciones incluyendo la entidad del arrendamiento, pero soslayando la entidad del Inquilinato, a la fecha se recurre en observancia a dichas disposiciones como aplicacion general en toda forma de contratacion indistinta al arrendamiento e Inquilinato , por que este ultimo es una realidad y de interes social irrenunciable.

Pero ante esta realidad se requiere de una disposicion especial, cual es la ley de Inquilinato, en este entendido el investigador propone una reformulacion y el replanteamiento de la ley de 1959, por medio de sugerencia de ante- proyecto de ley, transversal del Inquilinato, con elCodigo Civil, con sugerencia de parametros basicos que aporte a la sostenibilidad de una nueva ley de inquilinato acorde al incremento poblacional actual, necesidades de regulacion adecuada, propietario inquilino sobre predios destinados a vivienda en ausencia de regulacion especial.

5.2. CONSIDERACIONES DE PROPUESTA DE ANTEPROYECTO DE LA LEY DE INQUILINATO.

a) AMBITO DE APLICACION.

El ambito de aplicacion de la presente regulacion sera sobre las relaciones derivadas de los contratos de arrendamiento de vivienda, sostiene que seran aquellas que se encuentren dentro el **perimetro urbano**, el derecho a la vivienda es de orden publico, por lo cual dichas relaciones se sujetaran a regimen normativo-especial. Se aplicaran disposiciones del codigo civil y procedimiento que sean pertinentes.

b) LA VIVIENDA .

Conforme al ante proyecto se considera la misma, respecto a predios, como casa departamento , habitacion o predio utilizado como morada.

c) JUEZ COMPETENTE.

Las acciones sobre inquilinato se tramitara en juicio sumario, ante el Juez de Instruccion en lo Civil, quienes seran designados por la Corte Superior del respectivo distrito.⁶⁷

d) CREACION DE UNA OFICINA DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA.

Se creara una oficina de arrendamiento dependiente del Gobierno Autonomo municipal quienes estaran integrados por el jefe de catastro municipal y personal de apoyo entre ellos necesariamente debera haber abogados o pasantes universitario de la carrera de derecho.

e) REGISTRO DE ARRENDAMIENTO

La oficina de arriendo llevara un Registro de arrendamientos de Vivienda que lo llevara el jefe de Catastros Municipales quien registrara los predios dado en arrendamientos con control y fiscalizacion. Debiendo acatar las condiciones que figen las ordenanzas municipales.

f) DECLARACION DEL PROPIETARIO O ARRENDADOR

El propietario debera declarar antela oficina de arriendo dicha declaratoria del bien a arrendar la misma que contendra nombre, generales y residencia , direccion completa de la casa a arrendar, nombre y generales de los inquilinos,

g) EMISION DE CERTIFICACION

La oficina de arriendo entregara al propietario una vez realizada la declaracion una certificacion de habilitacion del predio destinado a

⁶⁷ **Ley reformativa al articulo 6 de la ley de inquilinato de Ecuador de 1989**, Dentro esta legislación se habla de un Juez de inquilinato competentes para conocer las controversias relacionados al inquilinato, un juez que en nuestro ámbito no existe y que solo se deriva a los jueces de instrucción en lo Civil quienes no responden a las necesidades de la actual realidad social tratándose de una materia especial tener jueces especiales para este ámbito No permiten que en él se resuelvan conflictos de derechos contradictorios, como la propiedad, posesión etc., estos derechos tienen que ser discutidos en otra clase de juicios y ante otros jueces.

arrendamiento de vivienda. Sin el presente certificado no se podra habilitar al propietario para arrendar.

h) INSPECCION DEL PREDIO A ARRENDAR

La oficina de arriendo del Gobierno Autonomo Municipal designara a personal necesario quienes podran inspeccionar los predios inscritos para verificar la exactitud de los datos sujeto a cargo de una multa.

i) VISADO DE LOS CONTRATOS DE ALQUILER

La oficina de arriendo del Gobierno Autonomo Municipal podra visar todos los contratos de alquiler los mismos verificaran que la misma no vulnere derechos de las partes.

j) ORDENANZAS MUNICIPALES.

Fijaran las condiciones minimas con las que debe contar el predio sujeto a arrendamiento.

k) DEBERES Y PROHIBICIONES DEL ARRENDADOR.

Como es garantizarle, al inquilino la ocupacion del predio sujeto a arriendo. No limitarle el libre transito, uso de patios lavado de ropa y artefactos domesticos y todo aquello que se refieren a usos comunes que garanticen la seguridad, bienestar, comodidad y salud del inquilino. No puede negar la locacion de habitaciones a personas con familia y matrimonios con niños, no puede fijar discrecionalmente el canon de alquiler desobedeciendo a lo fijado por la oficina de arriendo del gobierno Municipal, se prohíbe la fijacion de canon en moneda extranjera, tampoco exigir o percibir canon adelantados por el uso de vivienda o garantias anticipadas, Garantizar las condiciones de habitabilidad higiene y salubridad, la otorgacion mensual de notas fiscales correspondientes, Comunicar al servicio de arrendamientos del gobierno Municipal, cuando el inquilino desocupe el predio o parte de el, en las 24 Hrs , El arrendador esta obligado a reparaciones extraordinarias, a fin que el predio reuna las condiciones para habitarla, objeto del contrato de inquilinato.

— **Por Instituciones**

- ❖ Como es garantizarle al arrendatario la ocupacion del predio sujeto a arriendo.
- ❖ No limitara el libre transito, uso de patios lavado de ropa y artefactos domesticos y aquellos que se refieren a usos comunes que garanticen la seguridad, bienestar, comodidad y salud del inquilino
- ❖ No puede negar la locacion de habitaciones a personas con familia y matrimonios con niños.
- ❖ No puede fijar discrecionalmente el canon de alquiler desobedeciendo a lo fijado por la oficina de arriendo del gobierno Municipal.
- ❖ Se prohíbe la fijacion de canon en moneda extranjera, tampoco exigir o percibir canon adelantados al uso de vivienda o garantias anticipadas , su incumplimiento debera ser denunciada ante instancia municipal.
- ❖ Garantizar las debidas condiciones de habitabilidad higiene y salubridad.
- ❖ La otorgacion mensual de notas fiscales correspondientes.
- ❖ Comunicar al servicio de arrendamientos del gobierno Municipal , cuando el inquilino desocupe el predio o parte de el en las 24 Hrs.
- ❖ El arrendador esta obligado a reparaciones extraordinarias, a fin que el predio reuna las condiciones para habitar, objeto del contrato de inquilinato.

1) DEBERES Y PROHIBICIONES DEL ARRENDATARIO.-

Debera pagar el alquiler puntualmente y restituir de manera voluntaria el inmueble al vencimiento del contrato, conforme sea pactado. Debera conservar el bien en buenas condiciones, cualquier desperfecto ordinario podra repararlo, el extraordinario debera notificar al propietario o en su caso a la oficina municipal de arriendo.. Debera extender al arrendador,

cuando este se lo pida, una constancia de habersele entregado el recibo con una simple firma o sus huellas digitales. No debera pagar alquileres superiores a los establecidos por la oficina de arriendo. Le esta prohibido –sub arrendar, el bien como parte de el, salvo autorizacion expresa del propietario, no se debe pagar canon en moneda extranjera, como adelantos, menos garantias de pago. No debe dar al predio uso distinto al contratado, salvo que se haya contratado para realizar su trabajo y lo utilice como vivienda o morada. Debera reparar los daños ocasionados a su costa, de no hacerlo tendra un plazo fijado por la oficina de arriendo del gobierno Municipal.

— **Por Instituciones**

- ❖ Debera pagar pùntualmente el canon por concepto de arrendamiento.
- ❖ Restituir de manera voluntaria el inmueble al vencimiento del contrato.
- ❖ Debera conservar el bien en buenas condiciones, cualquier desperfecto ordinario podra repararlo, el extraordinario debera notificar al propietario o en su caso a la oficina municipal de arriendo.
- ❖ Debera extender al arrendador, una constancia de habersele entregado el recibo con una simple firma o sus huellas digitales.
- ❖ Le esta prohibido –sub arrendar, el bien o parte de el salvo autorisacion del propietario.
- ❖ Prohibicion del pago de canon en moneda extranjera, menos pagos dados en garantias.
- ❖ No debe dar al predio uso distinto al contratado, salvo que se haya contratado para trabajar en ella y lo utilice como morada para el y su familia
- ❖ No debera pagar alquileres superiores a los establecidos por la oficina de arriendo.

- ❖ Debera reparar los daños ocasionados a su costa, de no hacerlo tendra un plazo fijado por la oficina de arriendo del gobierno Municipal.

m) FIJACION DE CANON DE ALQUILER

La fijacion del canon de arrendamiento de vivienda estara a cargo de la oficina de arriendo, el mismo que tomara en cuenta a momento de fijar el mismo dos alternativas:

- 1) Se tomara en cuenta la decima parte anual del avaluo catastral dividido en doce meses y el resultado de la misma se tendra un parametro para el cobro de alquiler
- 2) Se tomara en cuenta el estado de la vivienda y la comodidad que ella proporcione al margen de las condiciones minimas que debera reunir de manera obligatoria.

Se aplicara lo mas favorable al arrendatario debido a su condicion socioeconomica de el mismo su transgresion debera ser denunciada a dicha instancia administrativa, con devolucion del cobro exesivo, su prescripcion es dos años. El incremento de canon se lo hara ante posibles mejoras del predio sujeto a arriendo

— **Por Instituciones**

- ❖ El canon, debera estar conforme a la decima parte anual del avaluo catastral o tomando en cuenta el estado de la vivienda y la comodidad que ella proporcione al margen de las condiciones minimas que debera reunir.
- ❖ La oficina de registro de arrendamientos fijara el canon de arrendamiento de la vivienda,
- ❖ Su transgresion debera ser denunciada a dicha instancia administrativa, con devolucion del cobro exesivo, su prescripcion es de dos años.

- ❖ El incremento de canon se lo hara ante posibles mejoras del predio sujeto a arriendo

n) EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

El contrato de arrendamiento o inquilinato sera escrita preferentemente el mismo que debera sujetarse a formalidades respectivas, Todo contrato de arrendamiento cuando conste por escrito expresara el nombre y generales del arrendador y del arrendatario, datos del inmueble, el precio y la forma de pago a demas de inscribirse ante la unidad de arrendamiento en el Gobierno Municipal. Cuando el canon sea cuantioso debera celebrarse necesariamente por escrito sujeto a formalidades , y con registro en el municipio.

Tambien podra ser verbal bastando como prueba el recibo de pago de alquiler o la emision de nota fiscal.

o) DISOLUCION DEL CONTRATO.-

El arrendador o arrendatario podran disolver el contrato, antes del pazo legal o convencional, por causas como:

- ❖ Rencillas .
- ❖ Estado ruinoso de la edificacion.
- ❖ Objeto ilicito en el predio, distinto al que fuera contratado.
- ❖ Sub-arriendo sin autorizacion escrita del propietario.
- ❖ Reparaciones o mejoras sin autorizacion.
- ❖ Necesidad de mejoras, previa autorizacion municipal, con 3 meses de pre-aviso al arrendatario,.

p) DEPOSITO JUDICIAL

Se faculta al deposito del canon concepto de pago mensual en deposito judicial, considerando que el inquilinato es indefinido por naturaleza ante la negatoria de aceptacion por parte del arrendador de canon. El deposito sera ante juez de instruccion, cual debera habilitar cuenta bancaria para esta finalidad, con descargo de ley y notificando al propietario con el mismo.

q) SANCIONES PECUNARIAS AL ARRENDADOR.-

- ❖ Todo locador que incumpliera con sus deberes realizara lo que le esta prohibido establecidas en la presente normativa sera sancionado con multa economica por parte de la oficina de arriendo la misma que sera depositada a favor del Gobierno Municipal Autonomo.

r) SANCIONES AL ARRENDATARIO.

El incumplimiento de pago de arrendamiento como causal de un proceso de desalojo con sentencia ejecutoriada el arrendatario debera pagar una multa al arrendador por los daños y perjuicios causados fijado por el juez. El arrendatario que no se sirva de la vivienda arrendada con la diligencia de un buen padre de familia sera sancionado con la rescion del contrato. En caso que el arrendatario se rehusara a dar una constancia de haber recibido el recibo o nota fiscal el mismo debera ser entregado en fotocopia a la unidad de arriendos constituyendose en un mal presedente para el arrendatario.

— **Por Instituciones**

- ❖ Ante el incumplimiento de pago de arrendamiento, como causal de un proceso de desalojo con sentencia ejecutoriada, el arrendatario debera pagar una multa al arrendador por los daños y perjuicios causados fijado por el juez.
- ❖ El arrendatario que no se sirva de la vivienda arrendada con la diligencia de un buen padre de familia sera sancionado con la rescion del contrato.
- ❖ Si el arrendatario se rehusara a dar una constancia de haber recibido el recibo o nota fiscal el mismo debera ser entregado en fotocopia a la unidad de arriendos constituyendose en un mal presedente para el arrendatario.

s) DESTINO DE LAS MULTAS

Los fondos obtenidos por concepto de multas al arrendador, serán destinados a incrementar los recursos para el Desayuno Escolar en cada distrito respectivo.

t) CESION DE DERECHOS, NI EL SUB-ARRENDAMIENTO Y EL CONTRATO MIXTO.

No existe la figura de cesion de derechos en lo que se llama derecho de llave, ni el sub-arrendamiento, ni el contrato mixto, por ser contrario a los intereses del locador y el locatario.

Cualquier forma de sub-arriendo prohibida o cesion de derechos, podrá ser consensuada entre el propietario e inquilino ante terceros, bajo responsabilidad de las partes.

u) DENUNCIA ANTE VULNERACION DE LA PRESENTE NORMATIVA

El arrendador o el arrendatario que se vea vulnerado con el incumplimiento de la presente disposicion normativa podrá denunciar la misma ante la oficina de arrendamiento.

v) COMPETENCIAS Y PROCEDIMIENTO.

- ❖ Tiene plena competencia el juez de de instruccion en lo civil en la via sumaria, con apelacion ante el superior en grado cuya resolucio n podrá ser ejecutoriada.
- ❖ Los reclamos emergentes del contrato de arrendamiento de vivienda primero se lo hara ante oficinas de registro de arriendo, cual inspeccionara y con su abogado podrá iniciar ante juez de instructor en lo civil, obervado la violacion de sus derechos. Con informe y certificacio n como prueba pre-constituída el juez debe aceptar la demanda.
- ❖ Por su parte el arrendador o propietario debera acompañar como prueba , certificacio n de registro del predio a arrendar, pago de

impuestos, declaratoria de inscripcion, contrato de arriendo registrado. Bajo alternativa de denegacion de la demanda.

- ❖ La presente regulacion es exclusiva para predios urbanos.
- ❖ Las autoridades llamadas por ley estan en la via administrativa y conciliatoria, como en la via judicial, con defensor u abogado de oficio , que preste sus servicios y pasantes universitarios, en optar por la misma.
- ❖ El gobierno municipal tiene tuicion en la via administrativa, y el juez de instructor en lo civil en la via judicial.

w) VIA JUDICIAL.

La via judicial, no amerita mayor analisis por que estaria regida por el procedimiento civil, cual determina las causales de desalojo en el inquilino, pero si el arrendador-locador o propietario, se viere agraviado, dentro de las causales de desalojo, acudira a esta via para hacer efectiva la desocupacion y ejecucion en el inquilino, cumpliendo los requisitos que se acopañaran a la demanda, sin los cuales no podran ser aceptados por la autoridad judicial.

x) VIA CONCILIATORIA

La via conciliatoria acargo de la oficina de arrendamientos dependiente del Gobierno Municipal, estara encargado de recibir denuncias, actuara de conciliador y mediador siempre que amerite ser una simple denuncia, asistidos por abogados y pasantes universitarios quienes podran investigar la denuncia, ya que la via judicial esta abierta, cuando la misma sea conducente en trasngresiones que sean de conocimiento ante un juez de instruccion en lo civil, que es la llamada por ley a demanda de quien se sintiere agraviado.

La via unidad de arrendamiento del Gobierno Municipal, es plenamente competente para atender denuncias y conciliar y fiscalizar si se han cumplido con formalidades para el arriendo, de esta manera podra asesorar con un abogado de oficio en la via judicial, si no ha cumplido

con la declaracion , registro del predio, extencion de certificacion, se sujetara a multa economica.

Entonces quien quiere invocar un derecho y ser asistido en la via correspondiente, el mismo debe cumplir sus obligaciones administrativas, caso en el cual podra ser protegido e incluso asistido por el abogado de oficio.

y) RESPALDO DEL CODIGO CIVIL Y PROCEDIMIENTO CIVIL.

Configurar el Codigo Civil y ser una norma que llene vacios juridicos, podra considerarsele como tal en tanto y cuanto no tenga una colision de instituciones con la nueva ley de Inquilinato, en cuanto refiere al procedimiento civil, se aplicara de manera como corresponde a la autoridad competente en fallar, con el juez de instruccion conforme a ley y derecho, donde el procedimiento sumario al cual se sujeta no tendra ninguna trasposicion de normas.

5.3. ANÁLISIS DE CONTEXTO DE LA PROPUESTA.

Los postulados se efectivizan ante una disposicion normativa que se acerca a la forma actual de convivencia social dentro el marco de la justicia social e igualdad, con parametros de propuesta de una nueva ley de inquilinato. Mejorando sus instituciones de proteccion estatal tanto en favor del arrendador-locador como del arrendatario-inquilino o locatario.

En este entendido la sugerencia del investigador es proponer formas reguladoras que se acerquen a la realidad de la demanda que tiene tanto el propietario, como el inquilino, frente al Estado, obligaciones frente a el, y fiscalizacion de parte del mismo hacia las partes .

Claro esta que la sugerencia esta frente a la nueva realidad social, cual deviene del modelo Neoliberal cual es la oferta y la demanda, de algun modo debera frenarse esta arbitrariedad que hace victimas tanto al propietario, como al inquilino que es influjo del mercado sobre el contrato de arrendamiento.

La nueva ley de Inquilinato ofrece regulacion dentro el contexto social, socializando la vivienda, que la misma no sea objeto de total lucro, dispensando la arbitrariedad de las partes sobre todo del propietario, frente al Estado y frente al inquilino.

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

CONCLUSIONES

Podemos concluir:

— PRIMERA

Con el estudio de la doctrina y análisis de la Ley del inquilinato, de sus decretos supremos, en el capítulo I y II de la presente tesis se comprueba la hipótesis al comprobar que la actual ley del inquilinato se ha desnaturalizado en su aplicación considerándose obsoleta e insuficiente la misma que no ha merecido, tratamiento de parte de las autoridades del Estado, A la fecha se ha dado por olvidado el asunto del inquilinato, los decretos supremos establecidos en la misma ley de 1959 que solo fueron ampliaciones para la presentación de una nueva ley que hasta el momento no existe ya que un anteproyecto duerme el sueño de los justos, por su parte el Código Civil señala disposiciones muy genéricas sobre el arrendamiento en general y el Código de Procedimiento Civil se refiere solo a las causales de desalojo y su procedimiento favoreciendo mas al locador que al locatario. Si recordamos lo que el Dr. Kaune Arteaga ya habría opinado sobre el tema al señalar “que es de imperiosa necesidad analizar la reformulación de la ley de inquilinato”, esta aseveración lleva mas de 30 años, puesto que su edición sobre curso de Derecho civil es 1981 y la ley del inquilinato tiene mas de 50 años de vigencia y por lo que el Estado Bolivia viene atravesando con esta problemática mas de 50 años sin dar solución a la misma.

— SEGUNDA

Con el análisis del trabajo de campo realizado se comprobo la hipotesis al comprobar que existe un vacio juridico ante la ausencia de una autoridad competente donde acudir originando una desprotección a la población, tal cual muestra las encuestas realizadas, creando asi una inseguridad juridica y

ocasionando diversos abusos y arbitrariedades siendo la mayor víctima de mayores abusos el inquilino, asimismo la dudas de algunas autoridades del área de cómo resolver o asesorar temas relacionados al inquilinato, los mismos solucionan de manera precaria los problemas en calidad de conciliadores, ante tales abusos y arbitrariedades, cubriendo un papel administrativo que corresponde a una entidad del Estado

— TERCERA

De todo ello sugieren, la necesidad de actualizar o mejorar la actual ley del inquilinato considerando que una norma no puede estar separada de su realidad social, CAER EN LA OBSOLENCIA Y EN EL OLVIDO, MAS AUN CON LA CRECIENTE POBLACIÓN mas aun sosteniendo que una norma, en su naturaleza formula el carácter público y social irrenunciable entre las partes

— CUARTA

Finalmente se ha demostrado que para dar solución a la constante problemática que atraviesa tanto el locador como el locatario es necesaria la creación de una Ley Especial del inquilinato con bases jurídicas e institucionales sistematizada y estructurada sobre la base de una adecuada convivencia social y dentro de la igualdad de derechos de arrendador e inquilino donde quien quiere invocar un derecho y ser asistido en la vía correspondiente, el mismo debe cumplir sus obligaciones administrativas, caso en el cual podrá ser protegido e incluso asistido por el abogado de oficio, ya que cumplió con las formalidades, el que no se adhirió a la ley, no cumplió, difícilmente podrá invocar derecho, de esta manera se institucionaliza la relación Propietario-Inquilino, en estricta sujeción a la nueva ley de Inquilinato, caso en el cual se estipula el anteproyecto de ley, sobre obligaciones del propietario frente al Estado, regulado a través de la instancia Municipal.

RECOMENDACIONES

1.- La presente propuesta sobre bases jurídicas e institucionales para considerar la actualización de una nueva ley del inquilinato debe ser tomada en cuenta por el Estado Boliviano ya que se agudiza la problemática del inquilinato ante la violación de sus derechos sin protección jurídica alguna que los ampare contando con una ley actual obsoleta, insuficiente por que sus entidades de protección señaladas en la misma ya no existen.

2.-Se recomienda además que en todo Estado de derecho deba sostener en un contexto dispositivo una gama de disposiciones legales actualizadas, las mismas que puedan dar solución a la multiplicidad de irregularidades, que perjudican a la sociedad en todo sentido, al conjunto poblacional inexorable, a la aplicación constitucional de disposiciones especiales, siendo de inmensurable necesidad, mas aun con el avance social, tecnologico, etc, es necesario reconsiderar y actualizar no solo la ley de inquilinato sino otras disposiciones como se hizo con el procedimiento penal, cual estuvo descuidado durante decadas. A la fecha la administracion de justicia guarda dinamicidad y eficacia en el retardo de justicia en materia penal, de igual forma debe agilizarse en materia civil.

3.- A demás el Estado junto con el Ministerio de Obras Publicas y Viviendas deberia promover mecanismos eficientes para garantizar viviendas para las personas de escasos recursos economicos asi de ese modo prodra disminuir el problema del inquilinato en Bolivia.

BIBLIOGRAFIA

BORDA, Guillermo A,
"Manual de Contratos",
Editorial Perrot, Buenos Aires-Argentina 1990

CABANELLAS, Guillermo,
"Diccionario de Ciencias Jurídicas y Políticas"
Editorial Eliasta S.R.L., Buenos Aires – Argentina 1992.

Constitucion Politica del Estado
Editoria, U.P.S.
La Paz-Bolivia, 2004

Codigo Civil
Editorial U.P.S.
La Paz - Bolivia

Codigo de Procedimiento Civil
Editorial U.P.S.
La Paz – Bolivia 2004

Decreto Supremo No19654
Gaceta Oficial de Bolivia
La Paz-Bolivia 1983

Decreto Supremo No19768.
Gaceta Oficial de Bolivia
La Paz-Bolivia 1983

Decreto Supremo No 9949.
Gaceta Oficial de Bolivia
La Paz-Bolivia 1983

Decret Supremo No 20240.

Gaceta Oficial de Bolivia
La Paz-Bolivia 1984

Decreto Supremo No 20601.
Gaceta Oficial de Bolivia
La Paz-Bolivia 1984

KAUNE, Arteaga, Walter
Contratos, Tomo II,
Editorial La razón y el Nuevo día. La Paz- Bolivia 2003.

KORIA. Richard,
"Metodología de Investigación desde la Practica"
Edit., Nuevo Día, La razón La Paz-Bolivia 2007.

Ley del Inquilinato y Reglamentos
Editorial Primera
Cochabamba- Bolivia 1959

MAZEAUD, Henri y León,
"Lecciones de Derecho Civil Volumen IV"
Buenos Aires 1986.

MENDEZ, Ribera, Augusto
"Diccionario Nacional de Derecho Civil"
Cochabamba-Bolivia 1988

MORALES, Guillén Carlos
"Código, Civil Concordado, Anotado, Comentado"
Editorial Gisbert, 3era Edición, 1991.

NAVIA, Alanez,
"Técnicas de Investigación Científica,"
Edit. U.M.S.A.

Nueva Costitucion Politica

Gaceta Oficial de Bolivia
del Estado La Paz-Bolivia 2009

OSORIO, Manuel
“Diccionario de Ciencias Jurídicas Políticas, Sociales”
Editorial Heliasta, 15ava edición

PLANIOL, Marcelo
“Tratado Elemental de Derecho Civil, Teoría General de los contratos,
Contratos especiales”
Editorial Cárdena México 1991

SANSOE, Giovanni
“Derecho Romano”
Edit., Don Bosco, La Paz-Bolivia 1981.

VARGAS Flores Arturo
“Guía Teórico y Practico para la elaboración de perfil de tesis”
La Paz- Bolivia, UMSA.

VILLARROEL, José Cesar
“Apuntes de Derecho Civil I,
U.M.S.A.

VODANOVIC, Antonio H.
“Derecho Civil Fuentes de las Obligaciones” Tomo IV,
Editorial Nascimento, Santiago-Chile 1942

ANEXOS

Aquí se puede evidenciar la franca violación al ,Art. 10 inc. d) de la ley del inquilinato respecto a la prohibición del cobro de alquiler en moneda extranjera

39

Dptos. en alquiler
A EXTRANJERO garzonier amoblado \$us. 200 Sopocachi, Rosendo Gutierrez 620, 71540128, 2424149.

EJECUTIVO EXTRANJERO: alquiler precioso Dpto. 1dorm., amoblado-equipado, garaje Ed. Nuevo Calacoto \$us 450.- Ref. 279-3001 69127-11 /

CALACOTO alquiler casa embajadas, diplomáticos ejecutivos 520m2. construidos. 2751908, 77235165.

ALQUILER departamento para misión extranjera, diplomáticos amoblado excelente ubicación Calacoto 3 dormitorios soleado Tel. 2443642, 72078033.

ALQUILO departamento 3 dormitorios 1 en suite, amoblado, equipado \$us 550.- Edificio Da Vinci, Sopocachi. Telf. 2723771, 720-04336, 72000510 69637-11 /

CALACOTO amplio departamento tres dormitorios, alquiler \$us 600.- Ref. 2794876, 70673305 67800-11 /

DEPARTAMENTOS ALQUILER
A EXTRANJERO garzonier amoblado, \$us. 180.- Rosendo Gutierrez 620, Sopocachi. 71540128, 2424149 10600-11 /

ALQUILO CASA a diplomático o familia extranjera en zona Sur. \$us 2.200.- 765-32462, 70619083 69820-6-2 /

ALQUILO casa en Obrajes c/17 a familia extranjera Cel. 2431262.

ALQUILO hermoso departamento amoblado en Los Pinos (extranjero, diplomático) dos dormitorios, cable, Internet, garaje. Ref. 72539316 69480-11 /

\$US.320 MIRAFLORES-PARQUE TRIANGULAR alquiler bonito departamento, 3D, escritorio, teléfono, garaje. 2431604, 701.16961 69378-2-3 /

\$US.350 6 AGOSTO EDIFICIO PROGRESO alquiler departamento duplex, teléfono, 3D, dependencias. 2430376, 772.99572 69378-2-1 /

ALQUILER apartamento Achumani \$us/220, 76742355.

\$US.350 ALTO OBRAJES alquiler hermoso departamento para estrenar, 3D, suite, garaje, dependencias. 2431604, 701.16961 69378-2-2 /

En todos los departamentos de Bolivia, la mayoría de los hogares posee radio o equipo de sonido y televisor, con excepción del departamento de Oruro donde el segundo bien que poseen los hogares es bicicleta. En el departamento de Potosí 16,118 hogares declararon tener refrigerador siendo la cifra más baja en relación con otros departamentos. El departamento de Cochabamba llega a tener la mayor cantidad de hogares que posee bomba eléctrica de agua 48,660.

ÁREA Y DEPARTAMENTO	HOGARES	HOGARES QUE TIENEN									
		Radio o equipo de sonido	Televisor	Bicicleta	Motocicleta	Vehículo automotor	Refrigerador	Teléfono eléctrico	Bomba eléctrica de agua		
TOTAL	1,977,665	1,497,362	1,075,340	741,690	711,44	250,298	549,236	448,798	79,018		
Área urbana	1,210,862	999,672	964,433	476,005	55,996	217,813	507,660	436,216	69,804		
Área rural	766,703	497,690	110,907	265,685	15,238	32,485	41,576	12,582	9,214		
DEPARTAMENTO											
Chuquisaca	118,918	88,512	46,066	30,054	2,557	11,801	25,009	19,318	1,117		
Cochabamba	630,072	489,331	337,071	163,892	9,072	61,862	115,897	138,321	12,160		
Oruro	352,411	275,549	199,754	171,742	1,463	54,146	124,324	91,679	48,660		
Potosí	104,123	81,916	55,198	59,140	1,724	18,548	19,769	800	600		
Tarija	180,323	129,872	61,267	61,261	3,793	12,616	32,408	21,455	2,909		
Santa Cruz	87,157	69,766	53,280	40,715	15,016	78,943	199,810	131,286	8,261		
Beni	428,653	312,928	297,315	179,512	21,112	78,943	148,892	103,439	3,990		
Pando	65,481	42,659	30,738	27,249	14,234	4,198	14,892	10,439	3,990		

Fuente: INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA

5. 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.

CUADRO N° 31
BOLIVIA: TENENCIA DE LA VIVIENDA DE LOS HOGARES SEGUN 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 ⁽¹⁾			OTRA		
		1976	1992	2001	1976	1992	2001	1976	1992	2001	1976	1992	2001	1976	1992	2001
CENSO 1976	1,040,853	724,812	155,259	30,048	104,102	26,342	417,175	197,105	27,868	42,470	19,422	623,368	24,549	2,190	61,632	6,220
Área urbana	417,175	197,105	130,310	27,868	52,707	2,190	245,870	124,324	18,548	4,198	1,724	185,446	12,616	78,943	19,769	800
Área rural	623,368	527,707	224,949	76,180	51,465	1,999	161,500	72,781	9,670	2,474	1,454	177,922	11,872	2,191	52,863	2,420
CENSO 1992	1,444,817	946,761	236,846	49,352	201,887	10,891	606,815	405,978	213,862	49,822	639,590	24,549	2,190	61,632	6,220	
Área urbana	606,815	405,978	213,862	49,822	639,590	2,008	1,210,862	664,792	30,354	4,089	63,558	3,910				
Área rural	838,002	540,783	223,000	51,530	138,321	8,883	385,953	141,186	104,008	45,812	175,992	2,190	61,632	6,220		
CENSO 2001	1,321,428	1,321,428	326,045	99,849	208,188	22,045	1,210,862	664,792	30,354	4,089	63,558	3,910				
Área urbana	1,210,862	1,210,862	656,636	295,691	95,860	14,640	18,135	664,792	30,354	4,089	63,558	3,910				
Área rural	766,703	766,703	664,792	30,354	4,089	63,558	3,910									

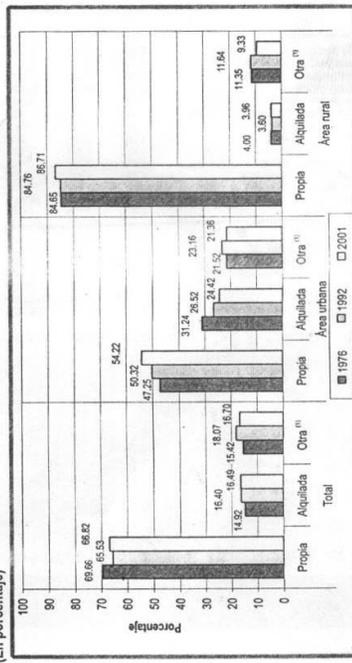
Fuente: INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA

⁽¹⁾ Incluye cedida por servicios y prestada por parientes o amigos.

El porcentaje de hogares que reside en vivienda propia aumenta de 69,66% en 1976 a 65,53% en 1992 y el año 2001 este porcentaje aumenta a 66,82%. En el período 1976-2001 los hogares que habitan en vivienda alquilada aumentan de 14,92% en 1976 a 16,40% en 1992 y el año 2001 alcanza a 16,49%.

En área urbana, cinco de cada 10 hogares residen en vivienda propia y dos de cada 10 en vivienda alquilada, en tanto que en área rural, nueve de cada 10 hogares tienen vivienda propia.

Gráfico N° 17
BOLIVIA: TENENCIA DE LA VIVIENDA DE LOS HOGARES POR ÁREA Y CENSO,
CENSOS DE 1976, 1992 Y 2001
(En porcentaje)



Fuente: INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA

⁽¹⁾ Incluye viviendas en contrato anticrético, contrato mixto, cedida por servicios, prestada por parientes o amigos y otra.

Bolivia: Vivienda y Servicios Básicos

En todos los departamentos de Bolivia, la mayoría de los hogares reside en vivienda propia. En los departamentos Chuquisaca, La Paz, Cochabamba, Oruro, Potosí, Tarija y Santa Cruz la vivienda alquilada es el segundo tipo de tenencia más común en los hogares y en Beni y Pando la vivienda cedida por servicios o prestada por parientes o amigos.

Cuadro N° 32
BOLIVIA: TENENCIA DE LA VIVIENDA DE LOS HOGARES POR CENSO SEGÚN ÁREA Y DEPARTAMENTO,
CENSOS DE 1992 Y 2001
 (En número de hogares)

ÁREA Y DEPARTAMENTO	CENSO 1992						CENSO 2001					
	Total hogares	Propia	Alquilada	Contrato anticrético y mixto	Cedida ⁽¹⁾	Otra	Total hogares	Propia	Alquilada	Contrato anticrético y mixto	Cedida ⁽¹⁾	Otra
TOTAL	1,444,817	946,761	236,946	48,352	201,867	10,891	1,977,665	1,321,428	326,045	99,949	208,198	22,045
Área urbana	806,815	405,978	213,984	46,502	132,268	8,083	1,210,962	656,636	295,691	95,860	144,640	18,135
Área rural	638,002	540,783	22,962	1,850	69,599	2,808	766,703	664,792	30,354	4,089	63,558	3,910
DEPARTAMENTO												
Chuquisaca	98,189	72,483	12,627	2,729	9,922	428	118,918	86,030	17,339	5,202	9,527	820
La Paz	465,065	299,170	83,178	16,468	62,465	3,784	630,072	432,756	97,807	32,484	59,675	7,350
Cochabamba	252,869	173,554	38,294	10,485	28,940	1,596	352,411	241,031	58,508	19,488	30,189	3,195
Oruro	83,809	50,594	16,126	3,320	13,286	483	104,123	73,052	15,312	4,872	9,614	1,273
Potosí	154,982	113,314	18,189	2,176	20,611	692	180,323	142,521	18,707	4,017	13,987	1,091
Tarija	61,242	40,292	11,109	906	8,400	535	87,157	55,518	18,282	3,119	9,186	1,052
Santa Cruz	272,682	162,197	49,722	11,762	46,441	2,560	428,653	241,227	90,297	29,233	61,885	6,011
Beni	48,692	30,572	7,101	479	9,758	782	65,481	42,283	8,455	1,425	12,160	1,158
Pando	7,287	4,585	600	27	2,044	31	10,527	7,010	1,338	109	1,975	95

Fuente: INSTITUTO NACIONAL DE ESTADÍSTICA

⁽¹⁾ Incluye cedida por servicios y prestada por parientes o amigos.

Miércoles 24 de agosto del 2011. Actualizado a las 11h09 (Gmt -4)

Inquilinos y vecinos se enfrentan por terrenos

Por Katuska Vásquez -
Los Tiempos - 5/05/2009

•

Vecinos de Valle Hermoso expulsan a pedradas a los inquilinos, ayer. | Daniel James - Daniel James Los Tiempos



Multimedia

Katuska Vásquez

La Organización de Inquilinos de Cochabamba (Oinco) y un grupo de vecinos de Valle Hermoso, Sebastián Pagador y Alalay se enfrentaron ayer en la avenida Siglo XX por 740 hectáreas de la Media Luna, terrenos ubicados en el extremo norte del distrito 14 de Sebastián Pagador y considerados un área verde exenta de construcciones.

El conflicto comenzó ante el anuncio del Instituto Nacional de Reforma Agraria (INRA) de sanear de oficio las 740 hectáreas, incluyendo a los inquilinos como veedores del proceso. Ello molestó a los pobladores porque, según ellos, el lugar es área verde y Oinco pretende lotear la zona para sus dos mil afiliados.

La confrontación motivó el cierre de la Subalcaldía, mientras que los vecinos atacaron a sus rivales con palos y piedras.

EL ALQUILER DE DEPARTAMENTOS Y CASAS SUBIÓ EN 20% DESDE 2010

CAUSA: LAS INMOBILIARIAS DICEN QUE ES POR LA BAJA DEL DÓLAR. PARA LOS ECONOMISTAS, ES POR LA INFLACIÓN Y EL BOOM DE LA CONSTRUCCIÓN.

El alquiler de los departamentos y las viviendas en La Paz subió en 20 por ciento, desde 2010, debido a la devaluación del tipo de cambio del dólar con respecto a la moneda nacional, el aumento de la inflación expresada en la elevación de los costos de los productos de la canasta básica familiar y la subida del precio de venta de los departamentos y casas recién construidas.

A esta conclusión arribaron, por separado, los *brokers* o agentes de inmuebles Claudia Velarde y Rosario Fernández, así como los economistas Armando Méndez y Alberto Quevedo.

La agente de inmuebles Claudia Velarde señaló que, por ejemplo, el alquiler de una residencia de dos pisos con jardín, en la zona Achumani-sector San Ramón, que pretende alquilar actualmente en 1.500 dólares, entre 2009 e inicios de 2010 lo podía haber hecho en 1.200 dólares. O sea, el precio de la renta de esa propiedad se apreció en casi 20 por ciento.

El incremento del alquiler de las viviendas y los departamentos, en criterio de Velarde, se debe a que subieron los precios de venta de los nuevos departamentos construidos en modernos edificios, sobre todo en la zona Sur, Sopocachi y Miraflores.

La misma opinión de Velarde tuvo la agente Rosario Fernández. Sin embargo, para ella, la devaluación del dólar también influyó para que la renta mensual de las propiedades se incrementara desde el año anterior.

"Cuando comenzó a bajar el tipo de cambio del dólar, el propietario subió el precio de los alquileres porque la renta la tiene en esa moneda extranjera y tiene que recuperar su capital", explicó.

"Por ejemplo, en la urbanización Los Pinos de la zona Sur, un departamento de dos o tres dormitorios, ahora, no baja de 300 dólares. Hasta agosto del año pasado, el alquiler se podía conseguir en 250 dólares", añadió.

Rosario Vásquez, dueña de una hermosa residencia de dos pisos ubicada en la zona exclusiva de Obrajes, aseguró que está alquilando su propiedad —que posee una piscina, muebles, televisores, jardín y una cámara de seguridad— en 1.300 dólares porque ése es el costo que una inmobiliaria le recomendó que pusiera en un aviso del periódico.

"Un agente de la inmobiliaria —añadió la propietaria— me dijo que, en 2009, mi casa sólo la podía haber al-



Efecto: las nuevas construcciones (foto) ocasionaron que se incremente el precio de los alquileres de casas y departamentos

Comparación de precios de alquileres

Antes	Ahora
1) Casa en Obrajes: de tres pisos, con piscina, en 2009 se podía conseguir el alquiler en mil dólares.	1) Casa en Obrajes: la misma vivienda ubicada en Obrajes ahora se alquila en 1.300 dólares al mes.
2) Casa en Achumani: de dos pisos, con jardín, cuatro dormitorios, el alquiler estaba en 1.200 dólares.	2) Casa en Achumani: el alquiler de la misma casa de tres pisos en Achumani ahora está en 1.500 dólares.
3) Garzonier en Obrajes: se alquilaba entre 150 y 180 dólares al mes.	3) Garzonier en Obrajes: ese mismo garzonier no baja de 250 dólares.
4) Departamento en Sopocachi y zona Sur (Los Pinos, Cota Cota, Obrajes y Calacoto): de dos y tres dormitorios, el alquiler se podía conseguir entre 220 y 250 dólares.	4) Departamento en Sopocachi y zona Sur (Los Pinos, Cota Cota, Obrajes y Calacoto): El alquiler de ese departamento ahora no baja de 300 dólares.

OPINIONES

"A mediados del año pasado, al bajar el tipo de cambio del dólar, los propietarios subieron el precio del alquiler de los departamentos y las viviendas. Como la mayoría de los alquileres está en dólares, los dueños tienen que recuperar su dinero. Además, por el auge de la construcción de los edificios, bajó la demanda de alquileres de viviendas y casas. Antes, se podía ganar una comisión del 50 por ciento y, ahora, es sólo del 20 por ciento".

Rosario Fernández
Agente inmobiliaria

quilado en 1.100 dólares, pero que ahora puedo hacerlo en mucho más".

Para el economista Armando Méndez, el aumento del alquiler de las propiedades en 20 por ciento, a partir del año anterior, es una expresión de la inflación que el país está viviendo (el año pasado cerró en 7,18 por ciento).

Según su explicación, ello tuvo incidencia en los alquileres de la vivienda, ya

"El incremento del precio del alquiler de los departamentos y las viviendas es un reflejo de la inflación que está viviendo el país. Lo que puede estar afectando la valorización del boliviano (devaluación del dólar) es que la gente está utilizando sus ahorros para comprar departamentos (nuevos), que es probable que estén subiendo de precio. Y, al ocurrir ello, los dueños de los departamentos y las viviendas también suben los precios".

Armando Méndez
Ex presidente del Banco Central

que este rubro está incluido en la canasta básica familiar.

Al ser consultado sobre si la devaluación del dólar (cuya compra está en 6,94 bolivianos y la venta en 7,04 bolivianos) influyó en la subida de los precios de los alquileres, el ex presidente del Banco Central de Bolivia (BCB) Méndez dijo que ésa sólo puede ser una explicación y la otra es que la persona que alquila un

"Casi el 90 por ciento de los contratos de alquiler de viviendas y casas está en dólares. Además, considero que para los rentistas todavía no es confiable hacer los contratos de alquiler en bolivianos. Entonces, la depreciación de la moneda extranjera exige hacer los respectivos ajustes en los contratos. Pero, esto no compensa el 20 por ciento del incremento. Por ello, la otra influencia la tiene el gradual proceso inflacionario que se vive en el país".

Alberto Quevedo
Decano de Economía de la UMSA

departamento y observa que el precio de la venta de las propiedades nuevas está subiendo, entonces también se anima a incrementar la renta del alquiler.

El economista Alberto Quevedo, tras coincidir con el análisis de Méndez, advirtió que al subir el precio de los alquileres y al devaluarse el dólar, hay cada vez menos anticréticos debido a que, en su opinión, "ya no es rentable".

Inquilinos quieren precios regulados

Un urbanista duda que el Gobierno apoye una regulación de precios de alquileres de inmuebles.

Miércoles, 13 de Julio, 2011



La Organización de Inquilinos de Bolivia, que se reunió en Cochabamba inició la elaboración de un proyecto de ley para que se regulen las tarifas de los alquileres y para que el Gobierno construya complejos habitacionales sociales para albergar a las personas que carecen de viviendas y en vez pagar rentas, puedan pagar por los llamados "condominios populares".

El asesor legal de esta Organización, Marcelo Delgadillo, informó que "la propuesta intenta crear; además, áreas de reservas de terreno con interés social que beneficien a los bolivianos que no tengan casa propia, se regule; además, el precio de los alquileres y se impida que se realicen abusos en

contra de los arrendatarios porque se realizan cobros excesivos sin ofrecer las mínimas condiciones".

Encuentro. Se reunieron al menos unas 2.000 personas, entre ellos miembros de las organizaciones de inquilinos de La Paz, Cochabamba, Sucre, Potosí y Oruro. "No pudimos ubicar a los dirigentes de los otros departamentos, especialmente a los de Santa Cruz, pero esta es la primera reunión nacional y esperamos que se acoplen", señaló Delgadillo a tiempo de indicar que los asociados en Cochabamba son al menos 4.000 familias.

El proyecto deberá estar listo en los siguientes 45 días y será elevado al ministerio de Obras Públicas.

Análisis. A criterio del arquitecto urbanista, Víctor Hugo Limpías, sobre la regulación de los alquileres, es una iniciativa condenada al fracaso, y si tiene algún éxito, esta situación generará más problemas que los que intenta resolver.

"Es la típica iniciativa cargada de buena voluntad, pero carente de objetividad", señaló el experto.

Indicó que uno de los efectos negativos enormes que causaría una eventual norma que defina límites a los alquileres, sería el desincentivo a la inversión inmobiliaria, actividad que ahora está moviendo la economía del país, dando trabajo a gente de todos los sectores, obreros, operarios, técnicos, comerciantes, profesionales, etc.

Al final, dijo Limpías, cada persona tiene la opción de elegir cuánto pagar. Una limitación "natural" al precio del alquiler lo define el costo financiero del préstamo bancario. Alquileres excesivamente caros incentivan la adquisición de viviendas. En contrapartida, alquileres muy bajos desincentivarían la compra de casa propia.

Por donde se mire, explicó el urbanista, sea racional, económica y socialmente, la intención de "intervenir" en el precio de los alquileres está cargada del riesgo de generar consecuencias negativas para la economía del país.

"Dudo que el Gobierno apoye la iniciativa, más allá del discurso benevolente y políticamente correcto que presenta cuando se le plantean temas socialmente sensibles", acotó Limpías.

Proyectos de viviendas

La Organización de Inquilinos de Cochabamba presentó su proyecto piloto para solucionar EL problema hace un par de años a la gobernación.

Inquilinos a nivel nacional piden regulación justa de los alquileres

Radio Fides

Última Actualización Martes, 12 de Julio de 2011. 09:27h.

- [Fotos](#)

FOTOS



La Organización de Inquilinos de Bolivia se reúne en Cochabamba con el objetivo de que el Gobierno atienda al sector y apoye la regulación de los alquileres a nivel nacional.

La dirigencia considera que los dueños de casa al no contar con una normativa al respecto se aprovechan de la situación y suben los precios de las rentas sin siquiera consultar antes con los arrendatarios por lo que pidieron a la Asamblea Legislativa trate el proyecto de Ley que enviaron a esta instancia para que se supere este conflicto.

“La Organización de Inquilinos de Cochabamba ha presentado su proyecto piloto para dar solución al problema de la vivienda y lo único que hacen nuestras autoridades es hacernos dar vueltas y vueltas y no dar solución en nuestro primer encuentro nacional de inquilinos vamos a presentar un anteproyecto de Ley para dar solución a toda la gente que está en situación de inquilinato”, explicó un dirigente del sector.

La propuesta intenta crear además áreas de reservas de terreno con interés social que beneficien a los bolivianos que no tengan casa propia, se regule además el precio de los alquileres y se impida que se realicen abusos en contra de los arrendatarios.

LOS PRECIOS DE LAS RENTAS OSCILAN ENTRE BS 300 Y 800 EN PRECARIAS VIVIENDAS DE ZONAS PERIURBANAS Y DE \$US 300 Y 1.000 EN DEPARTAMENTOS CÉNTRICOS DE LA CIUDAD

Organización de inquilinos pide al Gobierno regular los alquileres

Por: ZULMA CAMACHO G. zcamacho@opinion.com.bo |
12/07/2011 | Ed. Imp.



Inquilinos de 4 departamentos llegaron al encuentro, ayer. dico solíz

Representantes de organizaciones de inquilinos piden al Gobierno la regulación de los alquileres.

La propuesta es parte del anteproyecto de ley que reivindica el derecho a la vivienda, que fue presentado ayer en un encuentro nacional de inquilinos.

“Los alquileres han subido y cada vez es más difícil acceder a una vivienda digna con todos los servicios”, señaló el presidente de la Organización de Inquilinos de Cochabamba (Oinco), Aniceto Hinojosa.

Un sondeo realizado entre los participantes, revela que los alquileres actuales oscilan entre Bs 300 y 800 en zonas peri urbanas y \$us 300 y 1.000 en departamentos céntricos y/o cómodos.

“Como los alquileres son altos, lo único que nos queda es vivir en zonas periféricas”, reprocha Damiana Rocha, oriunda de Oruro.

Ella expone los riesgos, la falta de servicios y el gasto en pasajes a los que tiene que acostumbrarse. Actualmente vive, con sus dos hijos, en dos habitaciones sin servicios de agua potable ni alcantarillado. Para cumplir esta y otras demandas la Oinco propone la formulación de una ley que prevea la creación de “Comisarías de Vivienda” que serían las instancias reguladoras de este y otros aspectos, como el cumplimiento de los derechos y el acceso a una vivienda digna. Alrededor de dos mil personas de Cochabamba, Oruro, La Paz y Potosí participaron del evento en el coliseo de la Universidad Mayor de San Simón, donde determinaron presentar la propuesta a la Asamblea Legislativa y a la Gobernación por lo que dieron un plazo de 45 días para aprobar la propuesta y acordaron la realización de un congreso nacional en ocho meses.

ENTREVISTAS

1) *Dr. Jose Luis Calisaya-abogado profesional libre.*

¿QUE PIENSA DEL CONFLICTO SUSCITADOS A RAIZ DE UNA LEY DE INQUILINATO la,

¿CREE USTED QUE SE DEBERÍA INNOVAR LA LEY DE INQUILINATO?

¿COMO SE SOLUCIONAN LOS PROBLEMAS EN EL PRESENTE, ANTE LA DEMANDA DE GENTE QUE SE VE VULNERADA EN SUS DERECHOS? QUE SUGERENCIA SE PODRÍA DAR?

2) *Dr. Luis Angel Zelaya Olivares- abogado profesional libre.*

¿QUE PIENSA DEL INQUILINATO Y SU LEY?

¿CREE USTED QUE LA LEY DE INQUILINATO ES OBSOLETA?

3) *Dr. Rodolfo Caballero- abogado profesional libre.*

¿QUE PIENSA USTED DE LA ACTUAL LEY DE INQUILINATO DE 1959?

¿ASESORÓ CASOS DE INQUILINATO?

4) *Dr. Carlos Beltrán -abogado profesional libre.*

¿QUE PIENSA USTED DE LA LEY DE INQUILINATO, QUE SE ENCUENTRA EN VIGENCIA?

¿CREE USTED QUE EL INQUILINO TIENE ACTUALMENTE PROTECCIÓN JURÍDICA?

¿CREE USTED QUE SE REQUIERE ACTUALIZACIÓN DE LA LEY DE INQUILINATO?

5) *Dr Cesar Paredes Jemio -abogado profesional libre..*

¿COMO LA CONSIDERA USTED A LA ACTUAL LEY DE INQUILINATO EN VIGENCIA?

¿CREE USTED QUE SE REQUIERE DE UNA NORMA ACTUALIZADA?

¿CREE USTED QUE SE REQUIERE DAR COMPETENCIAS EN LA VIA JUDICIAL, COMO LA VÍA EXTRA-JUDICIAL EN LO QUE REFIERE AL INQUILINATO?

¿CUAL ES EL ÁMBITO DE APLICACIÓN DEL ART.-685 DEL CÓDIGO CIVIL Y DE LA LEY DE INQUILINATO?

6) Juez de Instrucción en lo civil El Alto. Dr. D.A.E.N. Mauricio Rivadeneira.-

¿CUAL SERIA SU CRITERIO DEL DESALOJO?
SU CRITERIO RESPECTO A UNA NUEVA LEY DE INQUILINATO.

7) Dr .Juan Chavez Alanoca Notario de Fe Pública La Paz de primera clase

¿PIENSA USTED QUE SERIA ACONSEJABLE PROMULGAR UNA NUEVA LEY DE INQUILINATO?

8) Dr.Macario Maydana. (Notario De Fe Pública El Alto)

9. Dr. Wilfredo Chavez Serrano Exvice-Ministro de Justicia.

DR., SE HA CONSIDERADO QUE LA LEY DE INQUILINATO PRESENTA OBSOLESCENCIA, YA QUE POR AÑOS NO SE HA PROPUESTO SU REFORMULACIÓN, QUE PUEDE DECIR AL RESPECTO?

