

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



**MONOGRAFÍA**

**“LA NECESIDAD DE INCORPORAR LA CREACION DE UNA  
DEFENSORIA DEL PROPIETARIO E INQUILINO EN EL D.S.**

**N°5369 “Ley del Inquilinato”.**

**(PARA OPTAR EL TITULO ACADEMICO DE LICENCIATURA EN  
DERECHO)**

**POSTULANTE** : Lenny Adela Cortez Cutipa  
**TUTOR ACADEMICO** : Dr. Emerson Calderón Guzmán  
**INSTITUCIÓN** : Ministerio de Justicia  
**La Paz – Bolivia**

**2013**

## DEDICATORIA

El presente trabajo esta dedicado a mis papas Edwin y Adela, a mis hermanas Rosario y Lucy, a mis abuelitos Florencio y Prudencia.  
Remigio

## **AGRADECIMIENTOS**

A Dios por haberme dado el don de la vida.

A la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas por ser la casa de Estudio que me formo académicamente.

Al Ministerio De Justicia por haberme brindado enseñanzas para mi vida profesional.

A mis papas por ser la guía de mi camino, por todo su apoyo que me brindaron día tras día.

## INDICE

**CAPITULO I. DIAGNOSTICO DE LA MONOGRAFIA .....;Error! Marcador no definido.**

**DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN ..... ;Error! Marcador no definido.**

### **CAPITULO II**

**2.1. RESEÑA HISTÓRICA DEL ARRENDAMIENTO EN EL MUNDO.. ;Error! Marcador no definido.**

2.1.1. EDAD ANTIGUA.- ..... ;Error! Marcador no definido.

2.1.2. ROMA.- ..... ;Error! Marcador no definido.

2.1.3. EPOCA DEL FEUDALISMO.- ..... ;Error! Marcador no definido.

2.1.4. EL CANON ..... ;Error! Marcador no definido.

2.1.5. ESPAÑA..... ;Error! Marcador no definido.

2.1.6. ANTECEDENTES DE LA LEY DEL INQUILINATO EN BOLIVIA.-  
..... ;Error! Marcador no definido.

2.1.7. EL ARRENDAMIENTO EN EL CODIGO CIVIL SANTA CRUZ ... ;Error!  
**Marcador no definido.**

2.1. 8. LEY DEL 12 DE NOVIEMBRE DE 1941 .. ;Error! Marcador no definido.

2.1.9. EL ARRENDAMIENTO EN BOLIVIA EN LA ACTUALIDAD ..... ;Error!  
**Marcador no definido.**

**2.2. ANTECEDENTES HISTÓRICOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.-  
..... ;Error! Marcador no definido.**

2.2.1. CONCEPTO DE ARRENDAMIENTO ..... ;Error! Marcador no definido.

2.2.2. NATURALEZA JURIDICA DEL ARRENDAMIENTO...;Error! Marcador  
**no definido.**

2.2.3. OPOSICION A LA TEORIA DEL ARRENDAMIENTO COMO DERECHO  
REAL..... ;Error! Marcador no definido.

2.2.4. ELEMENTOS ESENCIALES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO  
..... ;Error! Marcador no definido.

### **CAPITULO III**

**3.1. ANÁLISIS DESCRIPTIVO DE LA LEY DEL INQUILINATO .....30**

3.2. ANALISIS DESCRIPTIVO DE NORMATIVAS RELACIONADAS CON LA LEY DEL INQUILINATO. .... **¡Error! Marcador no definido.**

3.2.1. CONSTITUCION POLITICA DEL ESTADO PLURINACIONAL DE BOLIVIA.- TÍTULO II..... **¡Error! Marcador no definido.**

3.2.2. ANALISIS DESCRIPTIVO DEL CODIGO CIVIL .....**¡Error! Marcador no definido.**

3.2.3. ANALISIS DESCRIPTIVO DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTO CIVIL ..... **¡Error! Marcador no definido.**

#### **CAPITULO IV**

4.1. DESCRIPCIÓN DE CASOS ATENDIDOS EN CASA DE JUSTICIA DE LA PAZ .....40

4.2. DESCRIPCION DE LAS CASAS DE JUSTICIA.- .....**¡Error! Marcador no definido.**

4.3. DESCRIPCIÓN DEL INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES Y VULNERACION DE DERECHOS POR PARTE DE LOS PROPIETARIOS E INQUILINOS..... **¡Error! Marcador no definido.**

4.4. INCORPORACION DE LA DEFENSORIA DEL PROPIETARIO E INQUILINO COMO UNA LATERNATIVA DE RESOLUCION DE CONFLICTOS ..... **¡Error! Marcador no definido.**

4.5. EVALUACIÓN DE LA SITUACIÓN ACTUAL RESPECTO A LA PROBLEMÁTICA DEL ARRENDAMIENTO ..... **¡Error! Marcador no definido.**

4.6. DESCRIPCION DE LAS POLITICAS ACTUALES DEL GOBIERNO RESPECTO A LA TENENCIA DE UNA VIVIENDA .....**¡Error! Marcador no definido.**

4. 7. ANÁLISIS DE DATOS DEL CENSO DE POBLACIÓN Y VIVIENDA 2012 RESPECTO AL CRECIMIENTO DE LA POBLACIÓN .....**¡Error! Marcador no definido.**

#### **CAPITULO V**

**5. 1 PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE LA LEY DEL INQUILINATO CON LA INCORPORACIÓN DE UNA DEFENSORÍA PARA EL PROPIETARIO E INQUILINO. .... ¡Error! Marcador no definido.**

#### **CAPITULO VI**

**ELEMENTOS DE CONCLUSION ..... ¡Error! Marcador no definido.**

RECOMENDACIONES Y SUGERENCIAS.- .....	¡Error! Marcador no definido.
ANEXOS.....	¡Error! Marcador no definido.
BIBLIOGRAFIA.....	¡Error! Marcador no definido.

## PROLOGO

Quiero comenzar mencionando la siguiente frase “La gente crea su propio éxito aprendiendo lo que necesita aprender, y practicando lo aprendido hasta que te vuelves un experto.” Del autor (**Brian Tracy**) que se adecua al trabajo que realizo la postulante en el Ministerio de Justicia mediante la Orientación Jurídica, la proyección de memoriales en las areas civil, familiar y penal donde aprendió y practico para su vida profesional.

Durante estos años, muchos trabajos fueron presentados por estudiantes de la carrera de derecho que realizaron su trabajo dirigido en esta institución y ahora tengo el enorme agrado de presentar este trabajo de investigación, que la postulante realizo como el análisis del tiempo trabajado llegando a la conclusión de que existe una vacio legal en la ley del inquilinato referente a la creación de una defensoría del propietario e inquilino, si bien aprecio todo el trabajo realizado por la postulante considero importante el aporte que se tendrá para la sociedad.

Es notable la redacción con la que se explican acontecimientos muy complejos que día a día vive la sociedad y que nos permiten a los lectores, comprender la realidad que vive nuestro país, en procura de encontrar soluciones jurídicas al vacío legal dentro de la problemática planteada en el presente trabajo monográfico.

Agradezco el espacio que se me otorgo para la presentación la monografía titulado **“LA NECESIDAD DE INCORPORAR LA CREACION DE UNA DEFENSORIA DEL PROPIETARIO E INQUILINO EN EL D.S. N°5369 “Ley del Inquilinato”** y así expresar los sentimientos que me generó esta investigación y felicitar a la postulante por su excelente trabajo.”

Msc. DAEN Brígida Vargas Barañado  
ABOGADA-U.M.S.A.

## **INTRODUCCIÓN**

El presente trabajo es un reflejo de los diferentes problemas y las diversas necesidades que se tiene en la sociedad día tras día y se lo obtuvo a través del Ministerio de Justicia – Viceministerio de Justicia y Derechos Fundamentales específicamente en el área de orientación Jurídica donde se tiene un contacto directo con las personas a quienes se les denomina usuarios y ellos exponen sus quejas por los que se evidencio que un gran porcentaje de los problemas existentes son entre PROPIETARIOS E INQUILINOS por diferentes razones que no pueden ser reguladas por una ley de mas de 50 años de antigüedad la cual contiene muchos artículos derogados o abrogados por lo que es una ley incompleta.

La necesidad de contar con un lugar en donde vivir tiene una larga historia la cual paso por muchos países y cada uno tiene su propia legislación asi mismo nuestro pais cuenta con su legislación pero la realidad es que a partir de la promulgación de la Nueva Constitución Política del Estado las demás normativas se deben adecuar a la misma para el cumplimiento del articulo 19 y demás relacionados a la vivienda.

En la actualidad la mas grande deficiencia esta en que no se cuenta con una instancia a la que puedan acudir tanto propietarios e inquilinos de ahí que se tiene la propuesta para el presente trabajo es decir, la incorporación de una Defensoría en la ley del inquilinato para los propietarios e inquilinos y asi puedan ejercer sus derechos y cumplir con sus obligaciones.

## **CAPITULO I. DIAGNOSTICO DE LA MONOGRAFIA DISEÑO DE LA INVESTIGACION**

### **1.- TEMA**

**“LA NECESIDAD DE INCORPORAR LA CREACION DE UNA DEFENSORIA DEL PROPIETARIO E INQUILINO EN EL D.S. N°5369 “Ley del Inquilinato”.**

### **2.- FUNDAMENTACION O JUSTIFICACION DEL TEMA**

Es de fundamental importancia la incorporación de una defensoría del propietario e inquilino debido a que en este tiempo la población del mundo y en específico de Bolivia, aumenta constantemente y de igual manera aumenta la necesidad de encontrar un lugar en donde vivir puede ser lugar propio, alquiler o en anticrético, actualmente pude evidenciar mediante Casa de Justicia de La Paz perteneciente al Ministerio de Justicia que a diario los propietarios como los inquilinos presentan quejas unos en contra de otros por diversas razones y la competencia que se tiene para poder ayudarles es la “CONCILIACION” lo que es muy limitada no pudiendo resolver en la totalidad sus diferencias, es necesario señalar que no existe personal que verifique el estado de las casas o departamentos que se da en alquiler en algunos casos aun no se cuenta con servicios básicos y muy pocos realizan los contratos de arrendamiento no

poniendo reglas entre ambos además que deben pagar un canon mensual en algunas ocasiones montos de dinero muy elevados.

Por eso es importante la incorporación de una “**defensoría del propietario y del inquilino**” como un mecanismo de resolución de conflictos entre propietarios e inquilinos que a diario se sienten desamparados por no tener un lugar donde acudir para presentar sus diversas quejas.

La utilidad es muy amplia y de mucha ayuda por la razón de que la población tendrá una institución jurídica que protegerá sus derechos y hará cumplir sus obligaciones.

### **3.- DELIMITACIONES DEL TEMA DE MONOGRAFIA:**

**3.1. Delimitación Temática.-** El estudio de este tema se encuentra dentro del Derecho administrativo ya que al crear la incorporación de una Defensoría del propietario y del inquilino en la ley del inquilinato, el estado se hará cargo de esta responsabilidad a través de sus instituciones, se abarcara el campo del Derecho Civil por la razón de que los contratos de arrendamiento se encuentran contempladas en esta norma.

**3.2. Delimitación Espacial.-** En el presente trabajo se tomara en cuenta el Departamento de La Paz y se trabajara con datos obtenidos del Trabajo Dirigido realizado en el Ministerio de Justicia Casa de Justicia de La Paz.

**3.3. Delimitación Temporal.-** la investigación del presente trabajo se circunscribirá al periodo de la realización del Trabajo Dirigido es decir del 04 de Abril al 04 de Diciembre del 2012 en total ocho meses.

#### **4.- BALANCE DE LA CUESTION O MARCO TEORICO O DE REFERENCIA**

**A) MARCO TEÓRICO.-** El estudio del presente trabajo se apoyara en la teoría de Leon Duguit (1859-1928) - con Maurice Horiou ambos representan a la teoría **DE EL SOLIDARISMO JURIDICO-REALISTA** quien indica lo siguiente: La ciencia jurídica es una ciencia social que, por lo mismo, debe iniciar su análisis metodológico a partir de la observación objetiva de los sucesos sociales y sobre bases experimentales concernientes a hechos a efecto de que el derecho sea “la expresión en formulas abstractas de realidades concretas” Por esta posición teórica se conoce su doctrina como “Escuela Jurídica – realista”.<sup>1</sup>

De esta teoría salen dos conceptos muy importantes que son:

**EL DERECHO SUBJETIVO.-** todo individuo esta obligado por el derecho objetivo a cooperar a la solidaridad social, resulta necesariamente poseedor del “Derecho” de realizar cuantos actos conduzcan a ese fin, a cumplir con el papel social que le incumbe. Todo hombre que vive en sociedad tiene derechos que son facultades que tienen como hombre social y así mismo tiene deberes que cumplir.

**LA SOLIDARIDAD SOCIAL Y LA PROPIEDAD.-** esta escuela indica que el derecho de propiedad no se debe entender como la facultad de un poder que corresponde a ciertos individuos que se encuentran en una posición económica Duguit indica “La propiedad no es un derecho, es una función social” y mientras cumpla esa función sus derechos están protegidos. “la propiedad no es el Derecho subjetivo del propietario; es la función social del tenedor de la riqueza” Aplicando al presente trabajo este enunciado nos da a entender que desde un principio el hombre siempre fue impulsado a vivir en sociedad por la razón de que todos necesitamos unos de otros es así que la solidaridad fue un principio

---

<sup>1</sup> Ramiro Villarroel Claure “Sociología del Derecho” Ed. Juventud 2da ed. 1997 La Paz-Bolivia Pg. 185

fundamental para el desarrollo de la humanidad, los hombres tienen derechos y obligaciones que cumplir en este caso los propietario e inquilinos deben cumplir derechos y obligaciones en base a la teoría de la solidaridad social y la propiedad con relación a que no todas las personas tienen la posibilidad de tener una casa propia y en base a la solidaridad social los propietarios optan por arrendar habitaciones y así cumplir con la función social de la propiedad pero que en este tiempo no están cumpliendo ambas partes con sus Derechos y Obligaciones para lo que es necesario la incorporación de una defensoría del propietario y del inquilino en la ley del inquilinato.

## **B) MARCO HISTÓRICO.-**

**EDAD ANTIGUA.-** El contrato de arrendamiento es tan antiguo como la necesidad de contar con un techo donde vivir o de herramientas para procurarse el sustento diario. Su origen se remonta a las épocas en que el hombre nomada se convierte en sedentario. Es en este momento cuando empieza a avizorarse el surgimiento de la propiedad privada y con ella aparecen las primeras formas de desigualdades entre los poseedores de los bienes y los desposeídos. El arrendamiento resulta un desprendimiento y una consecuencia del derecho de propiedad y su evolución marcha paralela con las necesidades que tienen los hombres de obtener el uso y el goce de una cosa que no le pertenece. Sin embargo en las civilizaciones primitivas este tipo de contratos era poco usual y su diferencia con la compraventa, era casi imperceptible.<sup>2</sup>

**EL ARRENDAMIENTO EN ROMA.-** se debe señalar que la influencia del derecho inglés y el derecho germano fueron el complemento para el derecho Romano donde aparece el arrendamiento con mucha claridad, a consecuencia de su expansión por la conquista, el incremento del comercio y el aumento de la

---

<sup>2</sup> Walter Kaune Arteaga “Los principales contratos de Compra Venta, La Permuta y el arrendamiento” Ed. 2001 Pg. 157

población emergente de la afluencia e incorporación de los extranjeros a la vida de las urbes y de la emancipación de los esclavos.

En el derecho romano, aparece las figuras contractuales locatio rei, locatio operartum y locatio operirs fasciendi. **la locatio** se practico en sus inicios solamente en esclavos y animales no fue hasta el siglo II a.c. cuando apareció la renta de tierras, posteriormente ya en época del imperio, en Roma fueron construidas grandes edificaciones con fines habitacionales; de esta manera comenzó el **ALQUILER DE VIVIENDAS**. La location, en el derecho romano, se aplica al acto jurídico por el cual una persona cede a otra el uso o goce de un bien mueble o inmueble.<sup>3</sup>

**EPOCA DEL FEUDALISMO.-** El arrendamiento se caracteriza por la perpetuidad de las relaciones entre el propietario y el terrazguero que confiere a este el dominio útil sobre el bien arrendado y un derecho real y directo sobre el mismo. Esta perpetuidad fue condenada por la revolución Francesa, la que restaura el principio de la temporalidad de los efectos de este contrato tal como se expresa en el art. 1129 del Código Civil Boliviano de 2 de abril de 1831.<sup>4</sup>

Con la influencia del Código Napoleón, la legislación de casi todos los países occidentales fue favorable al arrendador, pero después del Código Civil suizo de las obligaciones, se modificó la legislación para hacerla imparcial, inclinarse incluso en favor del arrendatario.

Los países europeos, después de la segunda guerra mundial, aprobaron una legislación de carácter excepcional y temporal que decretó la moratoria de las rentas y la prórroga de los contratos, incluso se condenó la especulación ilícita, y se crearon comisiones arbitrales para juzgar ante tribunales especiales los problemas de alquileres. En España, por ejemplo. Hubo varias legislaciones de prórroga en que se les negó los beneficios a los extranjeros y se fijaron los

---

<sup>3</sup> Juan Luis Gonzales Alcantara “ARRENDAMIENTO” Pg. 888

<sup>4</sup> Walter Kaune Arteaga “Los principales contratos de Compra Venta, La Permuta y el arrendamiento” Ed. 2001 Pg. 157

montos máximos de aumento de renta, lo mismo que la obligación de los propietarios de publicar anuncios cuando hubiera inmuebles vacíos.<sup>5</sup>

Después de los inicios del arrendamiento en diferentes países paralelo a eso se generó la problemática de falta de viviendas por lo que distintos gobiernos optaron por algunos mecanismos de soluciones a través de instituciones y bancos lo que también trajo consecuencias jurídicas porque se dictaron diversas normativas que a lo largo afectaron a la sociedad posterior a eso se creó los organismos de fomento a la vivienda para la construcción de viviendas conjuntamente con las Fuerzas Armadas.

### **C) MARCO CONCEPTUAL.-**

**NECESIDAD.-** Del concepto académico sobre las acepciones de este vocablo ofrecen relieve jurídico mediato o inmediato éstas: Impulso irresistible que hace que las causas obren infaliblemente en cierto sentido. I todo aquello a lo cual es imposible substraerse, faltar o resistir.

**INCORPORAR.-** Este verbo, por su parte, refiere a unir o agregar algo a otra cosa para que se haga un todo; a reclinar el cuerpo que estaba echado; o a agregarse a otras personas para formar un cuerpo.<sup>6</sup>

**DEFENSORIA.-** La Defensoría es un servicio del sistema de atención integral que funciona en los gobiernos locales, en las Instituciones Públicas y Privadas y en Organizaciones de la Sociedad Civil, cuya finalidad es promover y proteger los derechos que la legislación.<sup>7</sup>

**ARRENDAMIENTO.-** El término arrendamiento de etimología latina proviene de ar por ad, acción; reddere, volver; de re segunda vez y dere, tema frecuentativo de dar tiene tres acepciones diferentes; a) acción de arrendar b) contrato por el cual se arrienda y C) precio en el que se arrienda.<sup>8</sup>

---

<sup>5</sup> Notas Jurídicas interesantes. Twitter @touveville

<sup>6</sup> <http://webcache.googleusercontent.com>

<sup>7</sup> [www.gestipolis.com](http://www.gestipolis.com)

<sup>8</sup> Juan Luis Gonzales Alcantara “ARRENDAMIENTO” Pg. 887

**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.-** Es un contrato en virtud del cual una persona, llamada arrendador, concede a otra, llamada arrendataria, el goce temporal sobre la utilidad que producen las cosas muebles e inmuebles, corporales e incorporales, a cambio de un canon de arriendo, que generalmente se lo estipula en una suma de dinero y que es proporcional al tiempo que dura dicho goce.<sup>9</sup>

**PROPIETARIO.-** Persona física o jurídica que tiene derecho a dominio sobre una cosa especialmente sobre bienes inmuebles frente al inquilino el dueño de la casa alquilada, el nudo propietario en contra posición y usufructuario, quien desempeña como titular un cargo, en contraste con quien lo ejerce interinamente.<sup>10</sup>

**INQUILINATO.-** La palabra inquilinato tiene diversas acepciones. Puede referirse al arriendo de una casa o parte de ella. Al derecho que el inquilino adquiere en la casa arrendada. Alquileres que devenga el dueño de una habitación ocupada por un inquilino. Contribución o tributo de cuantía relacionada con la de los alquileres.

Federico Pulg Peña, en su obra Tratado AF. Derecho civil español,t.4, Madrid, 1951, pág. 249. señala, teniendo en cuenta los principios generales y las disposiciones vigentes sobre la materia —en España — que se puede definir el contrato de inquilinato diciendo que es aquel por virtud del cual una persona se obliga respecto de otra a darle el goce o uso de un local habitable por tiempo determinado y precio cierto. <sup>11</sup>

**INQUILINO.-** Arrendatario de una casa, quien la alquila total o parcialmente, para habitarla solo o en unión de su familia, en caso de no subarrendarla o de no destinarla a la habitación de otra persona cuyo alquiler pague.<sup>12</sup>

---

<sup>9</sup> Walter Kaune Arteaga “Los principales contratos de compra-venta, la permuta y el arrendamiento” Ed. 2001 Pg. 158

<sup>10</sup> Manuel Osorio “Diccionario de Ciencias Jurídicas Políticas y Sociales” Ed. Heliasta 2003 Pg. 812

<sup>11</sup> Enciclopedia Jurídica OMEBA Pg. 104

<sup>12</sup> Manuel Osorio “Diccionario de Ciencias Jurídicas Políticas y Sociales” Ed. Heliasta 2003 Pg. 521

**LEY.-** constituye la ley una de las fuentes, talves la principal, del Derecho. En sentido amplio, se entiende por ley toda norma jurídica reguladora de los actos y de las relaciones humanas, aplicable en determinado tiempo y lugar. Dentro de esa idea seria ley todo precepto dictado por autoridad competente, mandando o prohibiendo una cosa en consonancia con la justicia y para el bien de los gobernadores. Asi entrarían dentro del concepto no solo la ley en sentido restringido o propio, como norma jurídica elaborada por los órganos estatales con potestad legislativa, que en los regímenes constitucionales son el congreso que la sanciona y el jefe Estado que la promulga.

La ley, en la moderna teoría general del Derecho, puede ser tomada en dos aspectos: **uno formal**, que se refiere a la que ha sido dictada por el poder Legislativo conforme a los procedimientos específicamente preestablecidos, y otra **material**, que alude a toda norma jurídica cuyo contenido regula una multiplicidad casos, haya sido dictada o no por el órgano legislativo. Esta división coincide con la antes expuesta sobre los conceptos amplio y estricto de la ley.<sup>13</sup>

#### **D) MARCO JURÍDICO.-**

#### **CONSTITUCION POLITICA DEL ESTADO PLURINACIONAL DE BOLIVIA.-**

#### **TÍTULO II**

#### **DERECHOS FUNDAMENTALES Y GARANTÍAS**

#### **Artículo 19.**

I. Toda persona tiene derecho a un hábitat y vivienda adecuada, que dignifiquen la vida familiar y comunitaria.

II. El Estado, en todos sus niveles de gobierno, promoverá planes de vivienda de interés social, mediante sistemas adecuados de financiamiento, basándose en los principios de solidaridad y equidad. Estos planes se destinarán preferentemente a familias de escasos recursos, a grupos menos favorecidos y al área rural.

---

<sup>13</sup> Manuel Osorio “Diccionario de Ciencias Jurídicas Políticas y Sociales” Ed. Heliasta 2003 Pg. 569

### **Artículo 20.**

I. Toda persona tiene derecho al acceso universal y equitativo a los servicios básicos de agua potable, alcantarillado, electricidad, gas domiciliario, postal y telecomunicaciones.

### **Artículo 298**

II. Son competencias exclusivas del nivel central del Estado:

36. Políticas generales de **vivienda**

### **SECCIÓN I**

#### **POLÍTICA FISCAL**

### **Artículo 321.**

I. La administración económica y financiera del Estado y de todas las entidades públicas se rige por su presupuesto.

II. La determinación del gasto y de la inversión pública tendrá lugar por medio de mecanismos de participación ciudadana y de planificación técnica y ejecutiva estatal. Las asignaciones atenderán especialmente a la educación, la salud, la alimentación, **la vivienda** y el desarrollo productivo.

### **LEY DEL INQUILINATO.-**

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

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

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

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

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

**Artículo 6°**— El contrato de locación únicamente fenece:

1. Por entrega voluntaria del inmueble, y
2. Por cualesquiera de las causales de desahucio previstas en esta ley.

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

**Artículo 8°**— Los derechos y obligaciones establecidos por esta ley son irrenunciables y son nulas las estipulaciones en contrario.

## **CAPITULO II.— DEL LOCADOR**

**Artículo 9°**— El locador está obligado:

1. Entregar y mantener el inmueble alquilado en condiciones de habitabilidad y provisto de todos los servicios indispensables, de conformidad con el artículo 7°;
2. Otorgar mensualmente los recibos de alquiler;
3. Comunicar al Comisario de Vivienda, cuando se desocupe el inmueble o parte de él, dentro del tercero día

**Artículo 10°**— Queda prohibido al locador:

1. Privar, reducir o limitar a los inquilinos, los servicios de agua potable, luz eléctrica e higiénicos; el uso de patios, libre transito y todo aquello que se refiere a usos comunes;
2. Negar la locación de casas, aposentos o departamentos a personas con familia o matrimonios con niños;
3. Realizar contratos de alquiler por intermedio de comisionistas, que se beneficien con diferencias que obtengan en el cánon de alquiler;

4. Fijar cánones de alquiler en moneda extranjera; y
5. Exigir y percibir alquileres adelantados.

**Artículo 11°—** Ningún propietario dejará de alquilar sus habitaciones y departamentos desocupados.

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

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

### **CAPITULO III.- DEL LOCATARIO**

**Artículo 14°—** El locatario esta obligado:

1. Pagar puntualmente el cánón de alquiler;
2. Conservar el inmueble en buenas condiciones;
3. Comunicar al Comisario de Vivienda cuando desocupe el inmueble o parto de el;
4. Denunciar las infracciones a la presente ley; y
5. Entregar el inmueble directamente al locador o a su representante.

**Artículo 15°—** Está prohibido al inquilino:

1. Subalquilar el inmueble o parte de él a terceras personas
2. Subrogar el contrato;
3. Percibir derecho de llave y comisiones;
4. Hacer mejoras y otros trabajos sin consentimiento del locador, salvo casos de imperiosa necesidad calificada por la municipalidad. El costo invertido será reembolsado por el propietario;
5. Pagar alquileres en moneda extranjera;
6. Pagar cánones adelantados; y
7. Dar al inmueble un uso contrario a aquel para el que fuere alquilado.

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

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

#### **CAPITULO V. — DE LAS SANCIONES**

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

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

**Artículo 28°**— Se restituirá al inquilino el inmueble del que ha sido desahuciado en los casos previstos por las causales b), c) y h) del artículo 18°, si el locador no las ha cumplido dentro del término de ocho días.

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

**Artículo 30°**— Quedan derogadas todas las disposiciones contrarias a la presente ley.

### **CODIGO CIVIL**

#### **CAPITULO IV Del arrendamiento**

## **SECCION I Disposiciones generales**

### **Artículo 685.- (NOCIÓN)**

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

## **SECCION II Del arrendamiento de fundos urbanos destinados a vivienda**

### **Artículo 713.- (DEL ARRENDAMIENTO)**

I. El arrendamiento en todo o en parte de un fundo urbano que se destine sólo o preferentemente a vivienda, no se extingue sino por uno de los modos señalados en el artículo 720.

II. El arrendamiento de mansiones y de otras residencias similares, expresamente calificadas así por la autoridad administrativa competente se rige por las disposiciones de la sección anterior.

### **Artículo 714.- (CAMBIO DE TITULAR)**

La adquisición del fundo arrendado por un nuevo titular no extingue el contrato.

### **Artículo 715.- (REAJUSTE DEL CANON DE ARRENDAMIENTO)**

I. En caso de reajuste del valor catastral del fundo, se reajusta proporcionalmente el canon de arrendamiento.

II. Sin embargo el arrendador, en ningún caso, puede obtener por todo el fundo un canon anual de arrendamiento superior al 10% del nuevo valor catastral.

### **Artículo 716.- (PROHIBICION DE ARRENDAR Y DAR EN ANTICRESIS)**

I. No puede darse al mismo tiempo en arriendo y anticresis un fundo urbano destinado a vivienda.

II. La contravención empareja la nulidad de la anticresis debiendo el propietario restituir la suma recibida más el interés bancario comercial a partir del día en que percibió el dinero.

III. El arrendamiento subsiste sobre todo el fundo entregado; empero el arrendador, si ha lugar, puede pedir reajuste del canon y obtener la renta legal máxima establecida en el artículo anterior.

### **Artículo 717.- (CONDICIONES DE HIGIENE Y SALUBRIDAD)**

I. El fundo urbano destinado a vivienda debe reunir condiciones adecuadas de higiene y salubridad.

II. Cuando el arrendador no cumpla con las obras sanitarias que se señalen por la autoridad administrativa competente, debe resarcir los daños al arrendatario.

#### **Artículo 718.- (INSTALACIONES)**

I. El arrendador no puede oponerse a las instalaciones que no disminuyan el valor del fundo, tales como teléfono y corriente eléctrica.

II. A la extinción del arrendamiento el arrendatario puede retirarlas y restituir el fundo al estado en que lo recibió.

#### **Artículo 719.- (PROHIBICION DE SUBARRENDAR Y CEDER EL CONTRATO)**

I. El arrendatario de un fundo urbano destinado a vivienda está prohibido de ceder el contrato o subarrendar total o parcialmente el fundo, salvo pacto contrario.

II. La contravención autoriza al arrendador a percibir directamente el canon pagado o a pagarse por el subarrendatario o cesionario, aparte de constituir causal de desahucio. (Artículo 624 del Código de Proc. Civil)

#### **Artículo 720.- (MODOS DE EXTINCION)**

El arrendamiento de fundos urbanos destinados a vivienda se extingue:

1) Por separación unilateral del contrato que haga el arrendatario mediante la entrega voluntaria del fundo al arrendador.

2) Por muerte del arrendatario, salvo el caso en que éste hubiese dejado cónyuge o hijos menores que se encuentren viviendo en el inmueble, en favor de quienes se mantiene el contrato.

3) Por sentencia ejecutoriada de desahucio por las causales que señala expresamente la Ley.

#### **Artículo 721.- (CAUSALES DE DESAHUCIO)**

Procede el desahucio por las causales y en la forma que determina el Código de Procedimiento Civil. (Arts. 621 a 638 del Código de Proc. Civil).

### **Artículo 722.- (INDEROGABILIDAD)**

Las disposiciones de la sección presente son inderogables por convenios particulares, salvo lo dispuesto en el artículo 719, parágrafo I.

### **CODIGO DE PROCEDIMIENTO CIVIL.-**

#### **TITULO III DEL DESALOJO**

#### **CAPITULO I Desalojo de vivienda**

### **Artículo 621.- (VIVIENDA)**

Se tendrá por vivienda la casa, departamento o habitación que el locatario utilizare, en virtud de un contrato celebrado por escrito o verbalmente, como su morada y la de los miembros de su familia dependientes de él sirviéndole de prueba, en caso de contrato verbal el recibo de pago de alquileres.

### **Artículo 622.- (VIVIENDA, TALLER O PULPERIA)**

Los pequeños talleres artesanales o pulperías, donde los ocupantes tuvieren a la vez su morada, serán considerados como vivienda siempre que hubieren tenido esta doble calidad desde el momento del contrato. (Artículo 713)

### **Artículo 623.- (PROCEDENCIA DEL DESALOJO DE VIVIENDA)**

El desalojo de vivienda procederá en los casos siguientes:

- 1) Por falta de pago de alquileres durante tres meses vencidos.
- 2) Cuando el propietario necesitare el inmueble para vivir en él por estar viviendo en casa ajena. La elección del inmueble, departamento o habitaciones que se pretendiere hacer desalojar quedará atribuido al locador.
- 3) Cuando el propietario tuviere necesidad de todo el inmueble para una construcción nueva. En este caso se necesitará presentar la autorización municipal, contrato de trabajo y planos aprobados. Los trabajos deberán ser iniciados dentro del plazo de treinta días de la desocupación.
- 4) Cuando el propietario tuviere necesidad de hacer reconstruir el inmueble y siempre que no se tratare de simples reparaciones de mantenimiento. Dicha

necesidad se justificará con el contrato de trabajo y los planos aprobados por la autoridad municipal. Los trabajos deberán iniciarse en el plazo señalado en el inciso precedente.

5) Cuando fuere necesaria la demolición del inmueble por su estado ruinoso debidamente calificado.

6) Cuando el inquilino tuviere casa propia.

7) Cuando el inquilino subalquile todo o parte del inmueble.

8) Cuando el inquilino subrogare el contrato de locación.

9) Cuando el inquilino diere al inmueble un uso distinto para el que hubiera sido alquilado.

10) Cuando el inmueble fuere adquirido o expropiado por causa de necesidad y utilidad pública. (Arts. 624, 628, 632)

#### **Artículo 624.- (DEMANDA POR SUBINQUILINATO Y SUBROGACION)**

Cuando la demanda se fundare en las causas 7) y 8) del Artículo precedente, la acción se seguirá simultáneamente contra el inquilino y el subinquilino o subrogatario.

#### **Artículo 625.- (TRAMITE)**

El trámite se sujetará al proceso sumario ante el Juez Instructor.

La demanda será admisible previa presentación del talonario fiscal correspondiente, hecho que se hará constar en el cargo con especificación de los datos necesarios. (Arts. 478, 630, 633)

#### **Artículo 626.- (RECONVENCION)**

En el proceso de desalojo será inadmisibles la reconvención. (Arts. 349, 633)

#### **Artículo 627.- (APELACION)**

La apelación contra la sentencia de desalojo se concederá en el efecto suspensivo. (Artículo 633)

#### **Artículo 628.- (PLAZOS PARA EL DESALOJO)**

El juez concederá para la desocupación los siguientes plazos:

1) Para habitación, treinta días.

- 2) Para departamento, setenta días.
- 3) Para casa completa, noventa días. (Arts. 623, 635)

#### **Artículo 629.- (RESTITUCION DEL INMUEBLE AL INQUILINO)**

I. Se restituirá al inquilino el inmueble del cual hubiere sido desalojado en los casos que prevén los incisos 2), 3) y 4), del Artículo 623 si el locador no hubiere cumplido con lo previsto en ellos dentro del plazo de treinta días.

II. Cuando la restitución no fuere posible, el locador pagará al desalojado una multa equivalente a seis meses del alquiler que pagaba al tiempo de la desocupación.

#### **Artículo 630.- (TRAMITE DE LA RESTITUCION)**

Se pedirá la restitución del inmueble ante el Juez de la causa, y se sustanciará y resolverá como incidente. Procederá la apelación en el efecto devolutivo, sin recurso ulterior. (Arts. 225, 625)

#### **Artículo 631.- (CONTRATO MIXTO)**

El desalojo de vivienda sujeta a contrato de inquilinato y anticresis se sujetará a las disposiciones del capítulo presente, estando obligado el locador a la devolución inmediata del capital recibido. (Artículo 716 del Código Civil).

#### **5.- PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA DE LA MONOGRAFIA (pregunta)**

¿Por qué la necesidad de la creación de una defensoría del propietario e inquilino en la ley del inquilinato?

¿De que manera se puede ayudar a los propietarios e inquilinos para resolver sus conflicto entre ambos?

¿Es necesaria la actualización de la ley del inquilinato que data de 1959?

¿Quién o quienes deben ser las autoridades encargadas de la defensoría del propietario y del inquilino?

#### **6.- DEFINICION DE LOS OBJETIVOS**

**a) Objetivo General.-** Demostrar la necesidad de la creación de una defensoría del propietario e inquilino a consecuencia del vacío legal existente en la ley del

inquilinato además de adecuar la ley del inquilinato a la actualidad y realidad que vive nuestro país.

**b) Tres Objetivos específicos mínimo.-**

- Proponer una capitulo que contenga la creación de una defensoría del propietario e inquilino en la ley del inquilinato.
- Explicar la necesidad de la creación de una defensoría del propietario e inquilino en la ley del inquilinato.
- Describir a la defensoría del propietario e inquilino en la ley como una instancia para resolver conflictos.
- Analizar los casos que a diario presentaron los propietarios e inquilinos en el Ministerio de Justicia Casa de Justicia La Paz.

**7.- ESTRATEGIA METODOLOGICA Y TECNICAS DE INVESTIGACION MONOGRAFIA.**

**7.1 Estrategia Metodológica**

**Método Inductivo.-** se utilizará el método inductivo ya que se investigara de manera particular diferentes problemáticas que existe entre el propietario e inquilino, para poder llegar a una solución general pues su influencia se realiza en diversos ámbitos.

**Método Analítico.-** este Método indica que se debe descomponer un todo en partes lo cual permitirá descomponer los problemas que existen entre los propietarios e inquilinos en partes, eso nos ayudar a estructurar la defensoría del propietario y del inquilino.

**Método teleológico.-** se empleara este método ya que nos ayudara a encontrar el bien jurídicamente protegido.

**7.2 Técnicas de investigación.-**

**La Observación.-** es aquella técnica que permite la recolección de datos directamente perceptibles en la realidad social.<sup>14</sup> De esta técnica se divide dos

---

<sup>14</sup> Lic. Ana Maria Paredes Muñoz “Perfil de Investigación Social” Ed. 2007 Pg. 103

clases de observación que son: la observación participante y la no participante para se el presente trabajo se realizara una **observación participante** tomando en cuenta que el tiempo del trabajo dirigido observe a diario la problemática del propietario y del inquilino.

**Técnica documental.-** es aquella que busca los datos requeridos de la realidad social, registrados en diferentes tipos de documentos escritos que dan cuenta de hechos sociales, conductas humanas, etc. <sup>15</sup> existe una clasificación de tipos de documentos lo que se utilizara en este trabajo será **registro de acontecimientos sociales**, es decir, que se utilizara los formularios de orientación jurídica para la recolección de información de hechos sociales en este caso la problemática del propietario e inquilino.

**Encuesta.-** la encuesta es la técnica que se utiliza cuando los datos pueden ser obtenidos a través de preguntas formuladas en un cuestionario escrito, sin que medie la relación directa entre encuestados y encuestador. <sup>16</sup> En este caso se utilizara la encuesta para ver cual es el grado de necesidad de los propietarios e inquilinos respecto a no contar con una instancia como ser una defensoría que pueda ayudarles a resolver sus conflictos.

---

<sup>15</sup> Lic. Ana Maria Paredes Muñoz “Perfil de Investigación Social” Ed. 2007 Pg. 104

<sup>16</sup> Lic. Ana María Paredes Muñoz “Perfil de Investigación Social” Ed. 2007 Pg. 106

## **CAPITULO II**

### **2.1. RESEÑA HISTÓRICA DEL ARRENDAMIENTO EN EL MUNDO**

**2.1.1. EDAD ANTIGUA.-** El contrato de arrendamiento es tan antiguo como la necesidad de contar con un techo donde vivir o de herramientas para procurarse el sustento diario. Su origen se remonta a las épocas en que el hombre nómada se convierte en sedentario. Es en este momento cuando empieza a avizorarse el surgimiento de la propiedad privada y con ella aparecen las primeras formas de desigualdades entre los poseedores de los bienes y los desposeídos. El arrendamiento resulta un desprendimiento y una consecuencia del derecho de propiedad y su evolución marcha paralela con las necesidades que tienen los hombres de obtener el uso y el goce de una cosa que no le pertenece. Sin embargo en las civilizaciones primitivas este tipo de contratos era poco usual y su diferencia con la compraventa, era casi imperceptible.<sup>17</sup>

**2.1.2. ROMA.-** Se debe señalar que la influencia del derecho inglés y el derecho germano fueron el complemento para el derecho Romano donde aparece el arrendamiento con mucha claridad, a consecuencia de su expansión por la conquista, el incremento del comercio y el aumento de la población

---

<sup>17</sup> Walter Kaune Arteaga “Los principales contratos de Compra Venta, La Permuta y el arrendamiento” Ed. 2001 Pg. 157

emergente de la afluencia e incorporación de los extranjeros a la vida de las urbes y de la emancipación de los esclavos.

En el derecho romano, aparece las figuras contractuales locatio rei, locatio operartum y locatio operirs fasciendi. **la locatio** se practico en sus inicios solamente en esclavos y animales no fue hasta el siglo II a. c. cuando apareció la renta de tierras, posteriormente ya en época del imperio, en Roma fueron construidas grandes edificaciones con fines habitacionales; de esta manera comenzó el **ALQUILER DE VIVIENDAS**.<sup>18</sup>

En el arrendamiento de cosa se establecía un vínculo personal, por el cual el arrendatario podía exigir el uso y disfrute de una cosa inmueble o de mueble no consumible, en tanto que pesaba sobre el la obligación de pagar la merced convenida. El arrendatario de casas o de edificios de llamaba **INQUILINUS** y el de terrenos **COLONUS**.

**2.1.3. EPOCA DEL FEUDALISMO.-** El arrendamiento se caracteriza por la perpetuidad de las relaciones entre el propietario y el terrazguero que confiere a este el dominio útil sobre el bien arrendado y un derecho real y directo sobre el mismo. Esta perpetuidad fue condenada por la revolución Francesa, la que restauo el principio de la temporalidad de los efectos de este contrato tal como se expresa en el art. 1129 del Codigo Civil Boliviano de 2 de abril de 1831.<sup>19</sup>

Con la influencia del Código Napoleón, la legislación de casi todos los países occidentales fue favorable al arrendador, pero después del Código Civil suizo de las obligaciones, se modificó la legislación para hacerla imparcial, inclinarse incluso en favor del arrendatario.

Los países europeos, después de la segunda guerra mundial, aprobaron una legislación de carácter excepcional y temporal que decretó la moratoria de las rentas y la prórroga de los contratos, incluso se condenó la especulación ilícita, y se crearon comisiones arbitrales para juzgar ante tribunales especiales los

---

<sup>18</sup> Juan Luis Gonzales Alcantara “ARRENDAMIENTO” Pg. 888

<sup>19</sup> Walter Kaune Arteaga “Los principales contratos de Compra Venta, La Permuta y el arrendamiento” Ed. 2001 Pg. 157

problemas de alquileres. En España, por ejemplo. Hubo varias legislaciones de prórroga en que se les negó los beneficios a los extranjeros y se fijaron los montos máximos de aumento de renta, lo mismo que la obligación de los propietarios de publicar anuncios cuando hubiera inmuebles vacíos.<sup>20</sup>

Después de los inicios del arrendamiento en diferentes países paralelo a eso se generó la problemática de falta de viviendas por lo que distintos gobiernos optaron por algunos mecanismos de soluciones a través instituciones y bancos lo que también trajo consecuencias jurídicas porque se dictaron diversas normativas que a lo largo afectaron a la sociedad posterior a eso se creó los organismos de fomento a la vivienda para la construcción de viviendas conjuntamente con las Fuerzas Armadas.

**2.1.4. EL CANON.-** La merced consistía normalmente era el pago de una suma o cantidad de dinero o una proporción de los frutos obtenidos. Dicha renta se determinaba en ocasiones al concluir el contrato.

**2.1.5. ESPAÑA.-** En España la cuestión arrendaticia urbana ha tenido muchos cambios por lo que se aplicó el principio de la autonomía de la voluntad hasta principios de este siglo, sin perjuicio de que las normas correctoras al principio de la libertad.

Durante la época de la reconquista tuvieron gran desarrollo los fueros Municipales como normas a aplicar en determinados municipios y entre los que se podrían encontrar resoluciones que afectaban a los arrendamientos urbanos.

<sup>21</sup>

En España existieron muchos cambios en política, economía como ser la fijación de la corte en Madrid, el incremento de la población y la escasez de vivienda lo que obligó a dictar las primeras normas correctoras del principio de libertad contractual en materia arrendaticia

---

<sup>20</sup> Notas Jurídicas interesantes. Twitter @toueville

<sup>21</sup> Juan Luis Gonzales Alcantara "ARRENDAMIENTO" Pg. 888

**2.1.6. ANTECEDENTES DE LA LEY DEL INQUILINATO EN BOLIVIA.-** La ley del inquilinato sancionada por el congreso Nacional el 1° de diciembre de 1959 y promulgada con la ley de la republica el 19 de enero de 1960, disposición legal en actual vigencia (ya que no ha sido derogada).

Esta ley de la republica ubicada dentro del derecho Público como norma social esta sufriendo una sistemática sustracción y suplantación y trastocando su verdadera esencia de interés social.

Sin embargo de que el objetivo medular se lo puede divisar con claridad meridiana se esta dando la pretensión de arrancar de cuajo su marco de interés publica para acomodarlo y adecuarlo en el contexto del Derecho Civil Contractual.

- 1) Lo legislado en la actual codificación civil (código Banzer) Capitulo IV secciones I y II art. 685 a 722 nos muestra que al normar sobre el arrendamiento se ah aportado abismalmente del espíritu de la ley del inquilinato 1960 sobre todo en el rubro de los plazos indefinidos contemplados en su art. 4.
- 2) El proyecto de la ley de la vivienda N° 310-84 aprobado por el art.5 constituye un grave retroceso en relación a la ley del inquilinato de 1960. En el mencionado proyecto se mantiene el criterio privatista del C.C. y se lo acentúa mas porque responde al modelo liberal de principios de siglo.

**2.1.7. EL ARRENDAMIENTO EN EL CODIGO CIVIL SANTA CRUZ.-** en su titulo IX Capitulo con el nombre:

Del arrendamiento o alquiler el Capitulo II de las reglas comunes a los arrendamientos de predios urbanos y rústicos, y en el capitulo III se establecían las reglas particulares al alquiler de las casas y muebles.

El tratamiento del inquilino en este código fue de carácter contractualista por excelencia se podía arrendar o alquilar por escrito o verbalmente.

Art. 1158” el alquiler de una casa una habitación o tienda se juzga hecho para su año, para un mes cuando se ah hecho a tanto para un mes y por un día cuando se pacto un tiempo diario.

### **2.1. 8. LEY DEL 12 DE NOVIEMBRE DE 1941**

La ley referida a la consignación de alquileres fue sancionada por el H. congreso nacional el 3 de noviembre de 1941 y promulgada por el poder ejecutivo como la ley de la republica en fecha 12 del mismo mes y año durante la presidencia constitucional del Gnral. Enrique Peñaranda.

Esta disposición legal preveía los casos en el que un propietario se negaba a recibir los alquileres por cualquier motivo y se resistía a dar los alquileres, facturas podía el inquilino acudir ante el Juez Instructor del lugar y consignar tales alquileres.

CREACION DE LA COMISION INTERINSTITUCIONAL PARA EL ESTUDIO Y SOLUCION DE LA PROBLEMÁTICA DE LA VIVIENDA D.S. 20240 de 15-05-1984.

Este decreto supremo, luego de algunas consideraciones entre las que se destaca el reconocimiento del inquilinato en todos sus alcances como orden social, en su parte resolutive volvió a prorrogar por seis meses la suspensión de los lanzamientos emergentes de juicios de desalojos sobre contratos de alquiler destinado a vivienda.

“Así mismo creo una comisión interinstitucional para el estudio y solución de la problemática de los contratos esta comisión quedo constituida por un representante del Ministerio de Urbanismo y Vivienda con facultades para presidir la misma; un Representante del Ministerio de finanzas, un representante de la Dirección Nacional de Vivienda del Ministerio de Urbanismo y Vivienda Art. 4to, dos representantes de los propietarios de

inmuebles destinados a viviendas en alquiler, esta comisión debe modificar los cánones y realizar políticas tributarias aplicables a los inmuebles de vivienda.”<sup>22</sup>

Reglamento del canon de arrendamiento de fundos urbanos destinados a viviendas D.S. 206015-11-84 ante la desesperación por aminorar, los agobiantes problemas entre propietarios e inquilinos esto fue un problema mas que solo favoreció al estado mediante la renta interna, según este decreto uno de los aspectos mas preocupantes era el referido a los reajustes cada seis meses lo que habría dado lugar a un crecimiento descontrolado de la inflación.

**2.1.9. EL ARRENDAMIENTO EN BOLIVIA EN LA ACTUALIDAD.-** En Bolivia específicamente en el departamento de La Paz la población era minoritaria y los latifundistas eran dueños de grandes hectáreas de tierra y a los trabajadores les pagaba con un pedazo de tierra, después de la revolución de 1952 eso se termino y se tenia el pensamiento de que la Tierra era para quien la trabaja, con el transcurso de los años la gente del campo fue emigrando a nuevos lugares que con el tiempo se convirtió en la Ciudad de La Paz a un principio uno podía adquirir terrenos en precios accesibles y las personas que tenían la posibilidad se convertían en propietarios, en 1959 se dicto la “Ley del Inquilinato” debido a que la sociedad y el mundo tuvo un crecimiento a nivel de población así mismo se genero desigualdad económica por lo que unas personas tenían mas recursos económicos que otros y se requería de una normativa que regule el vinculo jurídico entre el propietario e inquilino.

En la actualidad el constante aumento de población genero que cada día mas personas busquen un lugar en donde vivir, de igual manera se aumento el canon del alquiler y a diario se suscita diferentes conflictos entre propietarios e

---

<sup>22</sup> “agravamiento del problema de la vivienda en Bolivia por la Privatizacion de los Contratos de Inquilinato, Anticresis” edición 1988 Pg. 23

inquilinos porque a lo largo de nuestra historia no existió una instancia donde acudir y sentirse amparados.

**2.2. ANTECEDENTES HISTÓRICOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.-** El antecedente del contrato de arrendamiento se encuentra en el concepto romanista moderno de arrendamiento que es muy amplio; tanto, que no es posible presentarlo en forma unitaria, pues abarca objetos tan diversos como la legislación misma en que están contenidos; sin embargo, es necesario recurrir a un concepto genérico que sirva de referencia, como el que afirma que "la figura del arrendamiento se entiende como el hecho que una persona ceda a otra el goce de una cosa a cambio de un precio determinado y a tiempo cierto".

Considerado el arrendamiento en su calidad de contrato, Escriche lo define como "aquel por medio del cual una de las partes se obliga a dar a la otra para cierto tiempo y por cierto precio el uso o disfrute de una cosa o de su trabajo".

El Contrato de arrendamiento era un contrato consensual por el cual una de las partes, arrendador, (locador) coloca temporalmente una cosa o un trabajo o disposición de otra, arrendatario (conductor), que lleva la cosa y da como contraprestación una renta o merced.

El contrato consensual de locación o arrendamiento que surge en roma presenta tres modalidades:

- ✓ La locación o arrendamiento de cosas
- ✓ La locación o arrendamiento de servicios
- ✓ La locación o arrendamiento de obra

**2.2.1. CONCEPTO DE ARRENDAMIENTO.-** es un contrato consensual, sinalagmático perfecto, por el cual una de las partes se obliga a pagar a la otra un precio y ella, en cambio, a suministrar a aquella el uso y disfrute temporal de una cosa o prestarles determinados servicios se llama locador.

Siendo el arrendamiento un contrato bilateral que engendraba obligaciones para ambos contratantes, daba lugar a dos acciones distintas para hacer exigible las respectivas prestaciones; la actio locatio o ex locato, que competía al locador, y la actio y conducti o ex conducto, que se concedía al locatario, la locación era un contrato oneroso dado que la prestación que satisfacía una de las partes se hacía.

**2.2.2. NATURALEZA JURIDICA DEL ARRENDAMIENTO.-** La circunstancia de que el adquirente (tercero) estaba obligado a respetar el arrendamiento hizo pensar a algunos juristas como (Tropolog en Francia, Doveri en Italia Mucius Scaevola en España, Cathrein en Alemania, entre otros) que el arrendatario tenía un verdadero derecho real.

“el derecho conferido al locatario por el locador sobrevive a la calidad de propietario del locador; tiene su existencia independiente y se ejerce por todo el tiempo del contrato contra todo propietario del bien inmueble”.<sup>23</sup>

Si el nuevo propietario del bien inmueble está obligado a respetar el derecho del locatario, sin haber contratado con el ninguna obligación, es sin duda porque el derecho del locatario afecta la cosa, porque existe una relación contra la cosa, y no contra la persona porque es un derecho real y no personal. El arrendador no quedara obligado personalmente” al efectuar el contrato obligado será todo aquel que tenga o adquiera la propiedad de la cosa, durante el tiempo de subsistencia del contrato.

---

<sup>23</sup> Jose Luis Perez Lasala “Derechos Reales y Derechos de Credito” Consideración especial del Arrendamiento Ed. Depalma Buenos Aires 1967.

### **2.2.3. OPOSICION A LA TEORIA DEL ARRENDAMIENTO COMO DERECHO**

**REAL.-** En el Derecho Romano el *inquilinus*, como observa Fubini, habitaba con el propietario confinado en una parte de la casa, y el colonus, con su familia, era considerado como arrendatario del fundo, bajo la dependencia absoluta del propietario. La representación que el arrendatario tenía del arrendador era comparable con la del esclavo.

Por otra parte los Hnos. Mazeud consideraban el derecho de arrendamiento solo como un derecho personal y no real.

### **2.2.4. ELEMENTOS ESENCIALES DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.-**

aun subsiste las discrepancias acerca del tipo de derecho que genera el arrendamiento, algunos autores sostienen que este contrato crea en favor del arrendatario un derecho de crédito personal, mientras que otros consideran que el derecho que genera es un verdadero derecho real.

Los que sostienen que el arrendamiento concede un derecho de crédito o personal, se basan en el fundamento de que, para que el arrendatario puede usar de ese derecho, requiere del concurso y de la colaboración del arrendador. Una vez perfeccionado el contrato, para que el arrendatario pueda gozar de la utilidad que produce la cosa, necesita que al arrendador intervenga ya sea para entregar o reparar la cosa, ya que garantice de las perturbaciones que atenten la pacífica posesión del bien arrendado, que la cosa sirva para el fin para el cual ha sido arrendada.

Esta intervención se traduce en una relación de derecho entre las partes que dentro del concepto general del derecho de crédito u obligacional, no es sino un vínculo jurídico en virtud del cual las partes contratantes, arrendamiento y <sup>24</sup>

---

<sup>8</sup> Walter Kaune Arteaga “Los principales contratos de Compra Venta, La Permuta y el arrendamiento” Ed. 2001

**CONSENTIMIENTO.-** Esta constituido por la integración de las voluntades del arrendador, que se produce como consecuencia de la composición de interés opuestos entre estas partes contratantes sobre la utilidad que se concede y el canon de arrendamiento que se estipula. El consentimiento, así formado, para que pueda generar plenos efectos, debe provenir de personas capaces y estar exentas de vicios: el error, el dolo y la violencia.

**OBJETO.-** El objeto del arrendamiento es doble: primero se debe referir a la utilidad que producen las cosas y segundo el canon del arrendamiento. La utilidad puede recaer sobre cualquier tipo de bienes eso no significa que se trasfiere un derecho sino es la simple concesión temporal del uso y goce de la utilidad que producen los bienes.

Respecto al canon de arrendamiento, normalmente es estipulado en una suma de dinero y si es así debe ser de curso legal, y cumplir con las regulaciones contenidas en el sistema monetario de la nación.

**CAUSA DEL NEGOCIO.-** La causa del negocio como elemento objetivo y técnico que pone en movimiento el acto jurídico, llamado arrendamiento, que es la obligación del arrendatario de pagar el canon de alquiler convenido, tiene por causa la obligación asumida por el arrendador de concederle y permitirle el goce temporal de la utilidad de la cosa dada en arriendo y viceversa.

**MOVIL DE NEGOCIO.-** Es la corriente anímica, el móvil psicológico que induce a las partes a contratar y que esta constituido por el fin mediato.

**FORMA.-** El contrato de arrendamiento es de carácter consensual, se perfecciona por el simple acuerdo de voluntades integradas por la composición de interés opuestos, entre el arrendador y el arrendatario, por lo que no requiere de formalidades.

**TIEMPO.-** que como elemento connatural del arrendamiento, esto es, la temporalidad como condición para la existencia y la individualización jurídica.

### **CAPITULO III**

#### **3.1. ANÁLISIS DESCRIPTIVO DE LA LEY DEL INQUILINATO**

La Ley del Inquilinato fue promulgada en fecha 11 de Diciembre de 1.959 RIGE EN Bolivia desde la fecha de su publicación, a partir de su vigencia, ciertos artículos de la Ley del Inquilinato fueron modificados o derogados por leyes posteriores, concretamente por los Códigos Civil y de Procedimiento Civil que fueron aprobados y promulgados por Decreto Ley No. 12760 de 6 de Agosto de 1.975. El detalle de derogaciones y modificaciones existentes cursa en el propio texto ordenado de la Ley del Inquilinato.

Por otra parte, para realizar el análisis descriptivo de la ley del inquilinato se presentara un cuadro de la ley del inquilinato con los artículos que se encuentran vigentes como los que fueron derogados por otras normativas.

<b>D.S. N°5369 “LEY DEL INQUILINATO”.</b>				
<b>ARTICULOS</b>	<b>REFERENCIA</b>	<b>VIGENTE</b>	<b>DEROGADO</b>	<b>COMENTARIO</b>
1°	El derecho a la vivienda es de orden público y las normas que lo regulan se hallan sujetas a un régimen	X		En la actualidad no se cuenta con régimen legal especial para regular el derecho a la

	legal especial.			vivienda.
2°	Se tendrá por vivienda, a los efectos de esta ley, la casa, departamento, Habitación o aposento que se utilice como morada.	X		En la actualidad no se puede decir que es vivienda a un aposento porque existen muchas viviendas no aptas para vivir.
3°	Los almacenes, tiendas, pulperías, depósitos, oficinas profesionales, hoteles y otros locales comerciales o industriales estarán sujetos al régimen de libre contratación.	X		Es correcto que se también la ley autorice que se pueda dar en arrendamientos otros ambientes que no sean para vivienda.
4°	El inquilinato o locación es un contrato especial mediante el cual un propietario dá a una persona, natural o jurídica, la posesión y el uso de una casa o parte de ella, por cierto cánon y tiempo indeterminado.	X		Hasta la fecha ese concepto se sigue adecuando a la realidad.
5°	Este contrato podrá celebrarse por escrito o verbalmente, sirviendo de prueba en este último caso el recibo del pago de alquileres.	X		La mayoría de la gente no realiza contratos y los propietarios no entregan factura.
6°	fenecimiento del contrato de arrendamiento		DEROGADO POR: DECRETO LEY 12760-01 promulgada el 06/08/1975 Art. 720 del C.C.	
7°	Toda casa de renta debe reunir las condiciones técnicas e higiénicas que establezcan las ordenanzas y reglamentos municipales, donde se hubiesen establecido los servicios correspondientes.	X		

8°	Los derechos y obligaciones establecidos por esta ley son irrenunciables y son Nulas las estipulaciones en contrario.		MODIFICADO POR: DECRETO LEY 12760-01 Art. 722, Promulgada: 06/08/1975;	
9°	El locador está obligado:  c) Comunicar al Comisario de Vivienda, cuando se desocupe el inmueble o parte de él, dentro del tercero día.			La Asamblea Legislativa Plurinacional debe adecuar o en su caso definir la vigencia o derogatoria del inciso c) si ya no existe la autoridad mencionada en dicho inciso.
10°	Queda prohibido al locador: e) Exigir y percibir alquileres adelantados.		El inciso e) del artículo 10 se encuentra derogado por los artículos 1540, inciso 9) y 686 inciso 3 (este último de una forma implícita) del Código Civil, que permiten la percepción de cánones por adelantado.	
11°	Ningún propietario dejará de alquilar sus habitaciones y departamentos desocupados.			Este art. Se relaciona con lo que es la función social que a la fecha se tiene que cumplir.
12°	Cuando el locador eluda o se niegue a recibir el importe de alquileres, el inquilino los depositará a la orden de aquel en el Banco Central de Bolivia o Tesoro Municipal donde no exista agencia de la indicada institución. La Comisaría de Vivienda			La Asamblea Legislativa Plurinacional debe definir la vigencia o derogatoria del Artículo si ya no existe la autoridad mencionada en dicho artículo.

	otorgará recibo de alquileres, notificando al propietario.			
13°	Los propietarios que se nieguen a alquilar sus inmuebles a inquilinos nacionales o a matrimonios con hijos serán sancionados con una multa de CIEN MIL a QUINIENTOS MIL BOLIVIANOS.			En este caso esto no se aplica por no existir una autoridad competente para la presentación de las quejas y el pago de las multas.
14°	El locatario está obligado: c) Comunicar al Comisario de Vivienda cuando desocupe el inmueble o parte de él.			Este artículo ya no se le puede aplicar porque ya no existe la autoridad mencionada en dicho inciso.
15°	Está prohibido al inquilino: a) Subalquilar el inmueble b) Subrogar el contrato; c) Percibir derecho de llave y comisiones; g) Dar al inmueble un uso contrario.		Artículo 15 d), 15 f), 15 e) DEROGADO POR: DECRETO LEY 12760-01 Art. 706, Promulgada: 06/08/1975;	
16°	Artículo 16°— El Contrato de inquilinato seguirá en vigencia para los parientes del inquilino, en caso de su muerte o que se vaya a otro lugar		Referencia: Artículo 16 DEROGADO POR: DECRETO LEY 12760-01 Art. 720, Promulgada: 06/08/1975;	
17°	La venta u otra causa que limite o modifique el derecho de propiedad sobre el inmueble alquilado, no extingue el contrato de locación			En este caso en contrato continuo solo concluye por las causales de desahucio.
18°			Referencia: Artículo 18	

	Causales de desahucio		DEROGADO POR: DECRETO LEY 12760-01 Art. 721, Promulgada: 06/08/1975;	
19°	La acción de desahucio por la causal a) del artículo 18°, quedará extinguida con la cancelación de los alquileres devengados.		Este artículo se encuentra derogado por remitirse del todo a una norma derogada.	
20°	Son nulos de pleno derecho los contratos de sub-alquiler y subrogación de contratos de inquilinato realizados sin consentimiento del propietario del inmueble.			Se debe definir si el presente artículo se encuentra derogado en atención a la vigencia del artículo 554 inciso 1 del Código Civil.
21°	Es de la privativa jurisdicción y competencia de los Jueces Instructores en lo Civil.		Referencia: Artículo 21 DEROGADO POR: DECRETO LEY 12760-02 Art. 625, Promulgada: 06/08/1975;	
22°	Contra las sentencias de primer grado, proceden los recursos de apelación en ambos efectos y el de nulidad.		Referencia: Artículo 22 DEROGADO POR: DECRETO LEY 12760-02 Art. 625, Promulgada: 06/08/1975;	
23°	Términos bajo conminatoria de lanzamiento; 30 días tratándose de habitación o aposento; 60 días en el caso de un departamento y 90 días si se trata de todo el inmueble.		Referencia: Artículo 23 DEROGADO POR: DECRETO LEY 12760-02 Art. 625, Promulgada: 06/08/1975;	
	El inquilino tiene		DEROGADO POR:	

24°	derecho a pedir el plazo para desocupar y el juez le concederá sin ninguna otra Formalidad.		DECRETO LEY 12760-02 Art. 625 Código de Procedimiento Civil, Promulgada: 06/08/1975; Forma Implícita	
25°	Este artículo impone el precio de la renta de los inmuebles en base al catastro que se efectuará en el plazo de un año a partir de la promulgación de la presente ley.		Referencia: Artículo 25 DEROGADO POR: DECRETO LEY 12760-01 Código Civil, Art. 454 y 519, Promulgada: 06/08/1975;	
26°	Artículo 26°— Las Comisarías de Vivienda conocerán y resolverán las reclamaciones emergentes del contrato de locación, imponiendo sanciones pecuniarias de cincuenta a quinientos mil bolivianos, según la gravedad de los hechos producidos. Contra sus resoluciones procede el recurso de alzada ante el Alcalde Municipal, quién en el término de tres días pronunciará el Auto definitivo. Los Comisarios de Vivienda deberán ser abogados o licenciados en Derecho, en capitales de Departamento y juristas en Provincias.		Referencia: Artículo 26 DEROGADO POR: DECRETO LEY 12760-02 Art.626, Promulgada: 06/08/1975;	En la actualidad las comisarías de vivienda son instancias que no existen y que sin eso la ley del inquilinato no se puede aplicar por completo por existir vacíos legales que a la fecha no son resueltos.
	Artículo 27°— El importe de las multas que se impongan y a		Referencia: Artículo 27 DEROGADO	

27°	las que se refiere el artículo vigésimo quinto, se harán efectivas mediante apremio corporal y se depositarán en cuenta especial del Banco Central de Bolivia a la orden del Instituto Nacional de Vivienda.		POR: DECRETO LEY 12760-01 Código Civil, Art. 1466, Promulgada: 06/08/1975; Forma Implícita	
28°	Se restituirá al inquilino el inmueble del que ha sido desahuciado en los casos previstos por las causales b), c) y h) del artículo 18°.		Derogado por remitirse a una norma que se encuentra derogada.	
29°	Artículo 29°—Las nuevas construcciones destinadas a vivienda, quedan liberadas de todo impuesto por los diez primeros años posteriores a su edificación.		Referencia: Artículo 29 DEROGADO POR: LEY 843 Art. 92, Promulgada: 28/05/1986;	La Ley 843 establece un nuevo sistema tributario, disponiendo en su Artículo 92, la abrogación de todas las normas legales que creen impuestos, así como de todas las normas legales, reglamentarias o administrativas que las modifiquen o complementen.
30°	Quedan derogadas todas las disposiciones contrarias a la presente ley			

### 3.2. ANALISIS DESCRIPTIVO DE NORMATIVAS RELACIONADAS CON LA LEY DEL INQUILINATO.

#### 3.2.1. CONSTITUCION POLITICA DEL ESTADO PLURINACIONAL DE BOLIVIA.- TÍTULO II

## **DERECHOS FUNDAMENTALES Y GARANTÍAS**

### **Artículo 19.**

I. Toda persona tiene derecho a un hábitat y vivienda adecuada, que dignifiquen la vida familiar y comunitaria.

**Comentario.-** En este caso no todas las personas tienen la posibilidad de contar con una vivienda por lo que buscan casas en arriendo aunque el lugar no sea adecuado, solo buscan un lugar donde vivir, en muchos casos existen conflictos con los propietarios e inquilinos o viceversa lo que genera que ambos se sientan afectados en su dignidad.

II. El Estado, en todos sus niveles de gobierno, promoverá planes de vivienda de interés social, mediante sistemas adecuados de financiamiento, basándose en los principios de solidaridad y equidad. Estos planes se destinarán preferentemente a familias de escasos recursos, a grupos menos favorecidos y al área rural.

### **Comentario.-**

Existe un plan por el cual el gobierno otorga viviendas a las familias que nunca han tenido un bien inmueble lo que se tienen que ir cancelando en cuotas lo que les hará propietarios esto es de mucho beneficio porque es necesario y urgente la construcción de mas viviendas ya que en la actualidad la ciudad se encuentra saturada de casas.

### **Artículo 20.**

I. Toda persona tiene derecho al acceso universal y equitativo a los servicios básicos de agua potable, alcantarillado, electricidad, gas domiciliario, postal y telecomunicaciones.

**Comentario.-** Este artículo tiene que ver con uno de los principales conflictos que existe entre el propietario e inquilino, cuando los inquilinos no pagan el alquiler, los propietarios corta los servicios básicos y no se tiene una instancia donde presentar la queja.

## **Artículo 298**

II. Son competencias exclusivas del nivel central del Estado:

36. Políticas generales de **vivienda**

**Comentario.-** Se debe implementar mas políticas de viviendas para que todos los bolivianos a largo plazo cuenten con una vivienda propia.

## **SECCIÓN I**

### **POLÍTICA FISCAL**

#### **Artículo 321.**

I. La administración económica y financiera del Estado y de todas las entidades públicas se rige por su presupuesto.

II. La determinación del gasto y de la inversión pública tendrá lugar por medio de mecanismos de participación ciudadana y de planificación técnica y ejecutiva estatal. Las asignaciones atenderán especialmente a la educación, la salud, la alimentación, **la vivienda** y el desarrollo productivo.

**Comentario.-** Para que estos mecanismos se puedan aplicar se debe contar con una instancia como ser una defensoría del propietario e inquilino.

**3.2.2. ANALISIS DESCRIPTIVO DEL CODIGO CIVIL.-** En cuanto a la normativa del Código Civil en su capítulo IV sección I artículo 685 se refiere en específico al contrato de arrendamiento dando aspectos como ser el concepto, en este caso lo que nos interesa en particular es el arrendamiento de fundos urbanos destinados a vivienda, el arrendamiento en todo o en parte de un fundo urbano que se destine sólo o preferentemente a vivienda, cuando el titular del bien inmueble cambia no se extingue el contrato, lo que en muchos casos no se cumple, respecto a las condiciones del bien inmueble deben estar en condiciones adecuadas, cuando el arrendador no cumpla con las obras sanitarias que se señalen por la autoridad administrativa competente, debe resarcir los daños al arrendatario, en este caso no existe autoridad competente, en cuanto a los modos de extinción del contrato en extingue por tres causales,

cuando el arrendatario entrega el bien inmueble de manera voluntaria, por muerte del arrendatario, salvo el caso en que éste hubiese dejado parientes en el inmueble, en favor de quienes se mantiene el contrato, por sentencia ejecutoriada de desahucio por las causales que señala expresamente la Ley.

### **3.2.3. ANALISIS DESCRIPTIVO DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTO CIVIL.-**

En su titulo III del desalojo capitulo I desalojo de vivienda a partir del art. **621** en el que se da un breve concepto de VIVIENDA indicando que debe tener un contrato sea verbal o escrito y para iniciar el proceso se debe contar con el recibo de pago de alquileres, casos en los que procede el desalojo de vivienda 1) Por falta de pago de alquileres durante tres meses vencidos, 2) Cuando el propietario necesitare el inmueble para vivir en él por estar viviendo en casa ajena y 3) cuando el propietario tuviere necesidad de todo el inmueble para una construcción nueva debiendo presentar las pruebas de eso, 4) Cuando el propietario tuviere necesidad de hacer reconstruir el inmueble y siempre que no se tratare de simples reparaciones de mantenimiento. 5) Cuando fuere necesaria la demolición del inmueble por su estado ruinoso debidamente calificado,6) Cuando el inquilino tuviere casa propia, 7) Cuando el inquilino subalquilaré todo o parte del inmueble, 8) Cuando el inquilino subrogare el contrato de locación, 9) Cuando el inquilino diere al inmueble un uso distinto para el que hubiera sido alquilado,10) Cuando el inmueble fuere adquirido o expropiado por causa de necesidad y utilidad pública, cuando los propietarios necesiten realizar el desalojo deberan iniciar un proceso sumario ante el Juez Instructor y la demanda es admisible si se presenta el talonario fiscal, el Juez dara plazos para el desalojo:

- 1) Para habitación, treinta días.
- 2) Para departamento, setenta días.
- 3) Para casa completa, noventa días.

Referente a este art. Existen un incumplimiento por parte de los propietarios al pedirle a sus inquilinos que desocupen de un día para el otro o no quererles darles un plazo para buscar otro ambiente y los inquilinos incumplen el plazo que se les da o porque se rehusan a salir del bien inmueble.

## **CAPITULO IV**

**4.1. DESCRIPCIÓN DE CASOS ATENDIDOS EN CASA DE JUSTICIA DE LA PAZ.-** Durante el tiempo que realice el trabajo dirigido en el Ministerio de Justicia- Viceministerio de Justicia y Derechos fundamentales se me designo a Casa de Justicia en La Paz por lo que es necesario hacer una descripción de esa unidad para el desarrollo de los casos atendidos en dicha institución.

**4.2. DESCRIPCION DE LAS CASAS DE JUSTICIA.-** Las Casas de Justicia actualmente dependiente del Ministerio de Justicia, fue creada el 1 de noviembre de año 2006, mediante Resolución Ministerial No. 79/06 tienen el objeto de viabilizar el acceso a la Justicia de los sectores vulnerables de la sociedad boliviana en un marco de respeto y preservación de sus derechos fundamentales, las mismas se constituyen en el brazo social fundamental del Ministerio de Justicia y asumen la representación del Ministerio de Justicia en las Capitales de Departamento.

### **SERVICIOS QUE BRINDA LAS CASAS DE JUSTICIA.-**

- ✓ **Orientación Jurídica.-** En orientación jurídica realice un contacto directo con los usuarios puede realizar asesoramiento jurídico y no jurídico sobre las problemáticas planteadas diariamente, y dependiendo el caso

remitirlos a las Áreas de Conciliación, Patrocinio Legal, Psicología, SEDAVI. También realice acompañamientos a distintas Instituciones públicas como privadas. Durante ese tiempo pude evidenciar que la mayoría de las personas que acuden en busca de ayuda fueron los casos de PROBLEMÁTICAS EXISTENTES ENTRES LOS PROPIETARIOS E INQUILINOS en la mayoría de los casos solo les derivaba a Centro de Conciliación unidad en la que muchas veces no se resolvía sus problemas quedándose desamparados no existiendo una instancia con mas competencia.

- ✓ **Centro de Conciliación:** es una alternativa para dar solución antes de iniciar un proceso judicial en base a la ley 1770 “Ley de Arbitraje y Conciliación”. Los usuarios son remitidos en caso de anticrético, **alquiler**, incumplimiento de obligación, deuda de dinero, contrato de obra, asistencia familiar y otros.
- ✓ **Asistencia Psico-social:** Los usuarios son remitidos principalmente en casos de materia familiar u otras si corresponde.
- ✓ **Patrocinio Legal:** Es el servicio que permite tener la asistencia de un abogado en procesos judiciales de mucha importancia y de esta manera proteger, ayudar principalmente a las personas de escasos recursos.

#### **SE PATROCINAN EN LOS SIGUIENTES PROCESOS:**

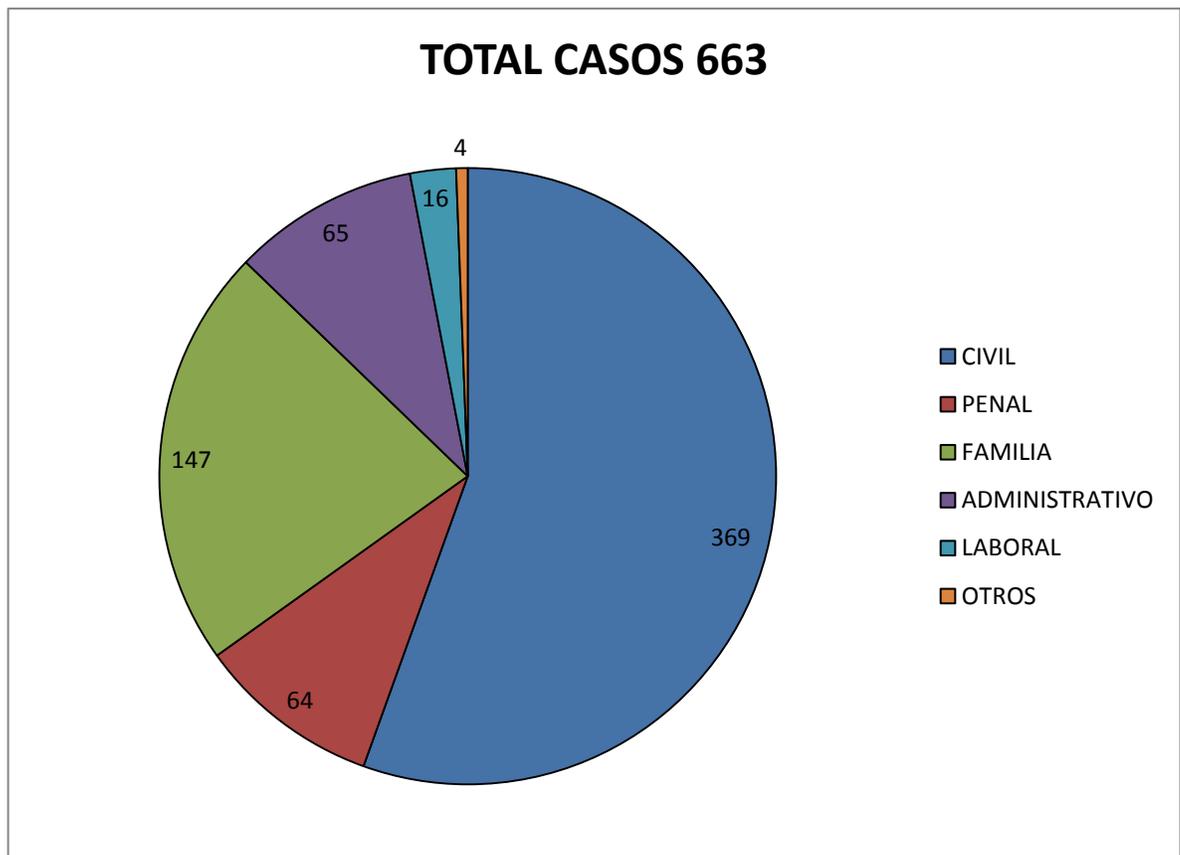
- ✓ **MATERIA FAMILIAR:** Asistencia Familiar, Homologación de acuerdos transaccionales en materia familiar, Violencia Intrafamiliar, Declaración Judicial de Matrimonio de Hecho.
- ✓ **MATERIA CIVIL:** Declaración de Herederos, Rectificación, Complementación y adición en las partidas de nacimiento, matrimonio y defunción, Ejecución de Actas de Conciliación por incumplimiento.

- ✓ **MATERIA PENAL:** Abuso Deshonesto, Estupro, Violación, Homicidio, Lesiones Graves y Leves. Estos procesos son remitidos al área de **SEDAVI**.

Sin embargo existe una segunda alternativa para usuarios de escasos recursos en aquellos procesos no autorizados o que no figuran en los servicios de Patrocinio Legal, se les recomienda visitar a diferentes instituciones como el Consultorio Jurídico Popular de la Facultad de Derecho y Ciencias Políticas de la Universidad Mayor de San Andrés (UMSA), Consultorio Jurídico de la Universidad Franz Tamayo (UNIFRANZ) y Servicio Nacional de Defensa Pública.

**DATOS ESTADISTICOS DE CASOS ATENDIDOS EN CASA DE JUSTICIA:**

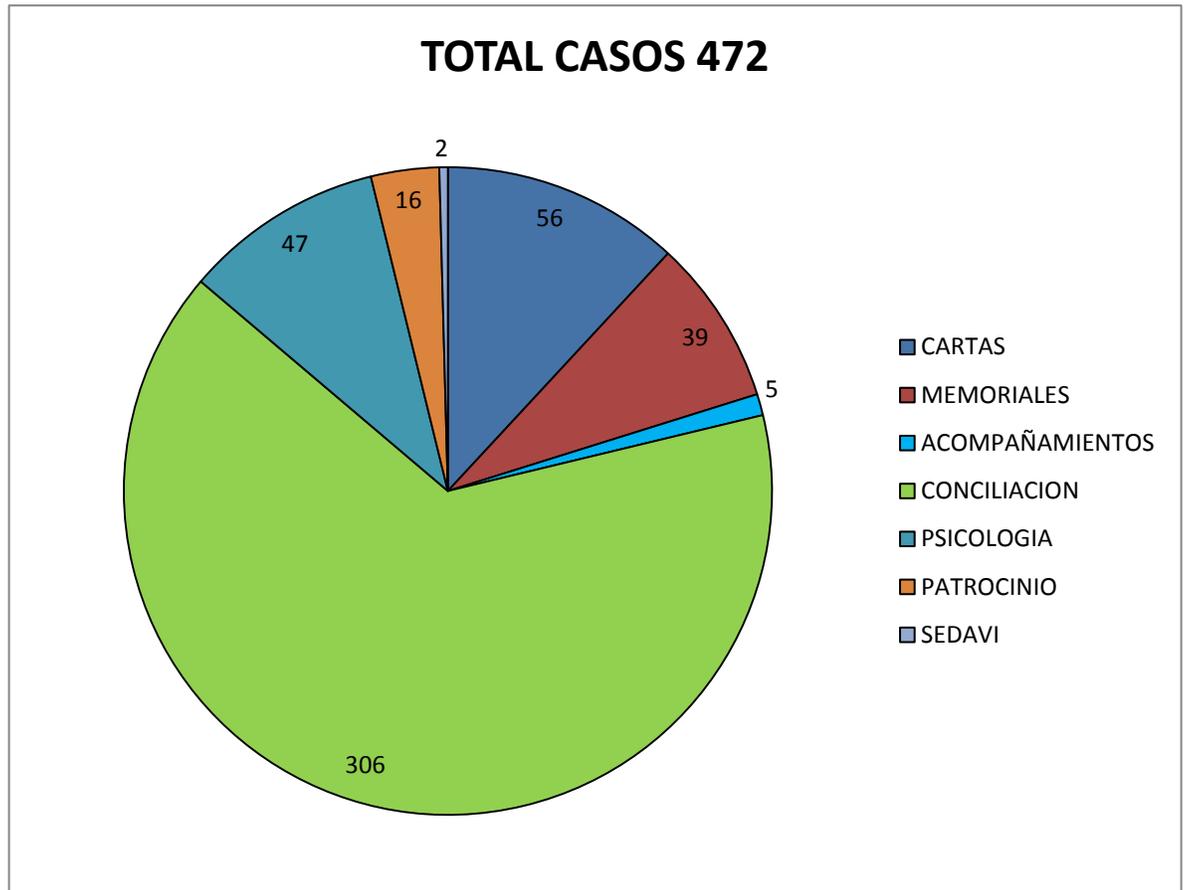
25



<sup>25</sup> Formularios de Orientación Jurídica –Ministerio de Justicia- Casa de Justicia

Mediante el presente cuadro se puede observar que mas del 50% de los casos atendidos son en materia Civil es decir, casos concretamente de incumplimiento de contratos de ALQUILER, anticréticos, De prestación de servicios, por lo que existe la gran necesidad de contar con una DEFENSORIA DEL PROPIETARIO E INQUILINO.

**TOTAL CASOS REMITIDOS A OTRAS AREAS DENTRO DE LA INSTITUCION:**



26

La mayoría de los casos en materia familiar, civil son derivados a CENTRO DE CONCILIACION como una alternativa de solución a los conflictos existentes que muchas veces son resueltos de manera pacífica con la ayuda de los Conciliadores.

#### **4.3. DESCRIPCIÓN DEL INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES Y VULNERACION DE DERECHOS POR PARTE DE LOS PROPIETARIOS E INQUILINOS.**

##### **INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES POR PARTE DE LOS INQUILINOS.-**

<sup>26</sup> Formularios de Orientación Jurídica –Ministerio de Justicia- Casa de Justicia

- a) INCUMPLIMIENTO DEL PAGO DE CANON DE ALQUILER.-** La mayoría de las personas que buscan un lugar en donde vivir también buscan lugares no muy costosos lo que en la actualidad es muy difícil encontrar, por lo que al no tener otra opción optan por arrendar lo que encuentren y cuando culmina el mes muchas veces no cuentan con el dinero para el pago de alquiler generando un conflicto con el propietario quienes en muchos casos solo viven de ese ingreso económico y ante esa situación solicitan al inquilino que desocupe el bien inmueble.
- b) INCUMPLIMIENTO DE LAS BUENAS COSTUMBRES.-** Uno no sabe a que personas esta alquilando el bien inmueble muchas veces la personas se muestran con un carácter responsables, respetuosas es decir, de buenas costumbres pero que tiempo después se dedican al consumo de bebidas alcohólicas, ingresan a gente extraña a la vivienda, durante la noche no dejan descansar a los propietarios por reuniones o fiestas que puedan realizar, etc.
- c) INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO RESPECTO AL TIEMPO.-** En la mayoría de los casos los contratos se celebran por el tiempo de dos años el primero que es el año forzoso y el segundo que es el año voluntario previo acuerdo de parte, cuando culmina los dos años los propietario solicitan al inquilino que debe desocupar porque ya se culmino el tiempo, los inquilinos responden con una negativa de no querer salir del bien inmueble argumentando que no habían buscado otro lugar o en otros casos en los que se quedan muchos años solicitan indemnización siendo que este tipo de situaciones no tiene relevancia jurídica.
- d) INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO RESPECTO AL MANTENIMIENTO DEL COSA ARRENDADA.-** en cuanto a la cosa arrendada algunos propietarios otorgan la cosa arrendada en muy

buenas condiciones y que con el transcurso del tiempo puede sufrir desgastes naturales el problema surge cuando algunos inquilinos realizan daños a la propiedad ya sea en las habitaciones, en la cocina, comedor baños o patio o realizan refacciones sin autorizaciones de los propietarios generando descontento y molestia en los propietarios.

- e) **INCUMPLIMIENTO DEL USO DE LA COSA ARRENDADA.-** la mayoría de los arrendamientos son destinados para el uso exclusivo de viviendas, o para otras actividades y se lo implementa en una clausula en el contrato que muchas veces es incumplida por parte del inquilino dándole otro uso al bien arrendado.

#### **INCUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES POR PARTE DE LOS PROPIETARIOS:**

- a) **INCUMPLIMIENTO DE DAR FACTURA.-** Cuando uno da en arrendamiento un bien inmueble es obligación del propietario entregar el recibo fiscal como la contribución que se debe hacer es de mucha importancia la entrega de la factura porque cuando se quiere realizar la demanda de desalojo el requisito para realizar ese proceso es la presentación de la factura.
- b) **INCUMPLIMIENTO DE NO ENTREGAR LA COSA ARRENDADA EN BUENAS CONDICIONES.-** En muchos casos los propietarios dan en arrendamiento lugares que son inhabitables, es decir, que no cuentan con los servicios básicos o los lugares son húmedos no existiendo una instancia a donde acudir para realizar la correspondiente inspección.
- c) **PONER RESTRICCIONES A LOS INQUILINOS.-** En lo que se refiere a las restricciones los propietarios en muchos casos restringen a los

inquilinos al poner un horario de llegada al domicilio y sino optan por cerrar la puerta de calle con candado, restringen el uso de las lavanderías dándoles en algunos casos solo un día de la semana para su uso respectivo. En muchas ocasiones los propietarios realizan el cobro de la factura del agua, luz dividiendo solo entre inquilinos y así el propietario no pagaba la parte que le correspondía cometiendo un abuso en contra del inquilino.

### **VULNERACION DE DERECHOS ENTRE AMBOS.**

**a) NO PODER VIVIR EN BUENAS CONDICIONES DE HABITABILIDAD.-**

En este punto no se cumple lo que la Constitución Política del Estado indica respecto a los derechos fundamentales que nos otorga no se cumple porque constantemente los lugares

**b) AGRESION VERBAL Y FISICA ENTRE AMBAS PARTES.-**

Cuando existe disconformidad entre el propietario e inquilino por distintas razones mencionadas anteriormente proceden a agredirse mediante palabras y en muchos casos llegan a los golpes.

**c) AMBOS NO TIENEN GARANTIAS.-**

cuando uno ingresa a vivir en arrendamiento no sabe como se llevaran con los propietarios o viceversa en ese aspecto no se cuenta con una garantía personal es decir se debería tener antecedentes de las personas que vayan a vivir para garantizar la pacifica posesión del bien inmueble.

**d) DESALOJOS FORZOSOS POR PARTE DE LOS PROPIETARIOS.-**

Cuando los inquilinos no quieren desocupar el bien inmueble después del año cumplido muchas veces los propietarios desalojan de manera violenta a los inquilinos no teniendo consideración hacia las personas de la tercera edad, niños y ponen sus cosas en la calle no teniendo una instancia como una defensoría donde acudir.

#### **4.4. INCORPORACION DE LA DEFENSORIA DEL PROPIETARIO E INQUILINO COMO UNA ALTERNATIVA DE RESOLUCION DE CONFLICTOS.-**

En el punto anterior se pudo ver las distintas problemáticas existentes entre el propietario y el inquilino con el análisis de los mismos se plantea que existe un vacío en cuanto a una instancia donde acudir para la garantía y el respeto de tener una vivienda digna por lo que se plantea la incorporación de una DEFENSORIA DEL PROPIETARIO E INQUILINO esto mediante la modificación de la Ley del Inquilinato, se pretende que cada municipio pueda realizar la creación de una instancia para que tanto propietarios como inquilinos puedan presentar sus quejas y puedan ser resueltos por autoridad competente primero de manera conciliatoria y posterior recurrir a proceso vial judicial si corresponde lo que mas se quiere es que ambas partes puedan resolver su conflicto de manera GRATUITA además que se debe incorporar la Unidad de INSPECTORES DE VIVIENDA quienes deberán acudir a verificar las viviendas cuando una de las partes indique que el lugar es inhabitable o existe algún desperfecto que no existía cuando adquirió la pieza, en caso de agresiones se debe coordinar con la policía para las respectiva garantía.

#### **4.5. EVALUACIÓN DE LA SITUACIÓN ACTUAL RESPECTO A LA PROBLEMÁTICA DEL ARRENDAMIENTO.-**

En la actualidad han pasado ya más de 50 años de la promulgación de la ley del inquilinato y es evidente la ausencia del vacío legal, el problema del arrendamiento crece cotidianamente por diferencias entre propietarios e inquilinos de diversas índoles pero no se cuenta con una instancia donde acudir para poder presentar las quejas y así

poder cumplir lo que indica la Constitución Política del Estado que indica “VIVIR BIEN”

#### **4.6. DESCRIPCION DE LAS POLITICAS ACTUALES DEL GOBIERNO RESPECTO A LA TENENCIA DE UNA VIVIENDA.-**

El Gobierno en concordancia con el Parágrafo I del Artículo 19 de la Constitución Política del Estado, establece que toda persona tiene derecho a un hábitat y vivienda adecuada, que dignifiquen la vida familiar y comunitaria.

Que el Parágrafo II del Artículo 19 del Texto Constitucional, señala que el Estado, en todos sus niveles de gobierno, promoverá planes de vivienda de interés social, mediante sistemas adecuados de financiamiento, basándose en los principios de solidaridad y equidad.

Que el numeral 36 del Parágrafo II del Artículo 298 de la Constitución Política del Estado, dispone que las políticas generales de vivienda son de competencia exclusiva del nivel central del Estado. Asimismo, el numeral 15 del Parágrafo II del Artículo 299 del Texto Constitucional prevé que lo referido a vivienda y vivienda social es de competencia concurrente del nivel central del Estado y las entidades territoriales autónomas.

Que los numerales 1, 2 y 3 del Parágrafo II del Artículo 82 de la Ley N° 031, de 19 de julio de 2010, Marco de Autonomías y Descentralización “Andrés Bóñez”, disponen que el nivel central del Estado y los Gobiernos Autónomos Departamentales y Municipales cuentan con la competencia necesaria para elaborar y ejecutar programas y proyectos de construcción de viviendas.

Para dar cumplimiento a lo establecido por la Constitución Política del Estado el DECRETO SUPREMO N°0986 que tiene por objeto principal la creación de la Agencia Estatal de Vivienda, como entidad encargada de la dotación de soluciones habitacionales y hábitat a la población del Estado Plurinacional de Bolivia.

Además de que entre sus actividades principales se encuentran las siguientes actividades:

- ✓ Atender con prioridad a la población que carece de vivienda digna.
- ✓ Promover la otorgación de soluciones habitacionales para la población con mayores necesidades.

Tiene la finalidad de:

- ✓ Diseñar y ejecutar todos los programas y proyectos estatales de vivienda y hábitat del nivel central del Estado, así como aquellos en los que concurra con las entidades territoriales autónomas.

Recientemente el presidente, Evo Morales, aseguró que en su gestión gubernamental batió record histórico en la construcción y entrega de viviendas sociales en los nueve departamentos del país.

En un masivo acto en la localidad de Ckochas, distante a 70 kilómetros al oeste de Potosí, el Jefe de Estado entregó una casa municipal, una sala de reuniones, una ambulancia y 65 viviendas sociales, además que de las 65 viviendas entregadas en Ckochas forman parte de las 4.139 viviendas sociales construidas en el departamento sureño de Potosí, 520 todavía faltan entregar y por otro lado son 2.500 viviendas programadas para próximo año 2013 y recientemente se dictara un Decreto Supremo para trabajar conjuntamente con la alcaldía, la Gobernación y el Gobierno Nacional para rápidamente construir nuevas viviendas, el presidente indico que el Gobierno pretende mejorar las políticas de construcción de viviendas en el área rural y urbano del país.

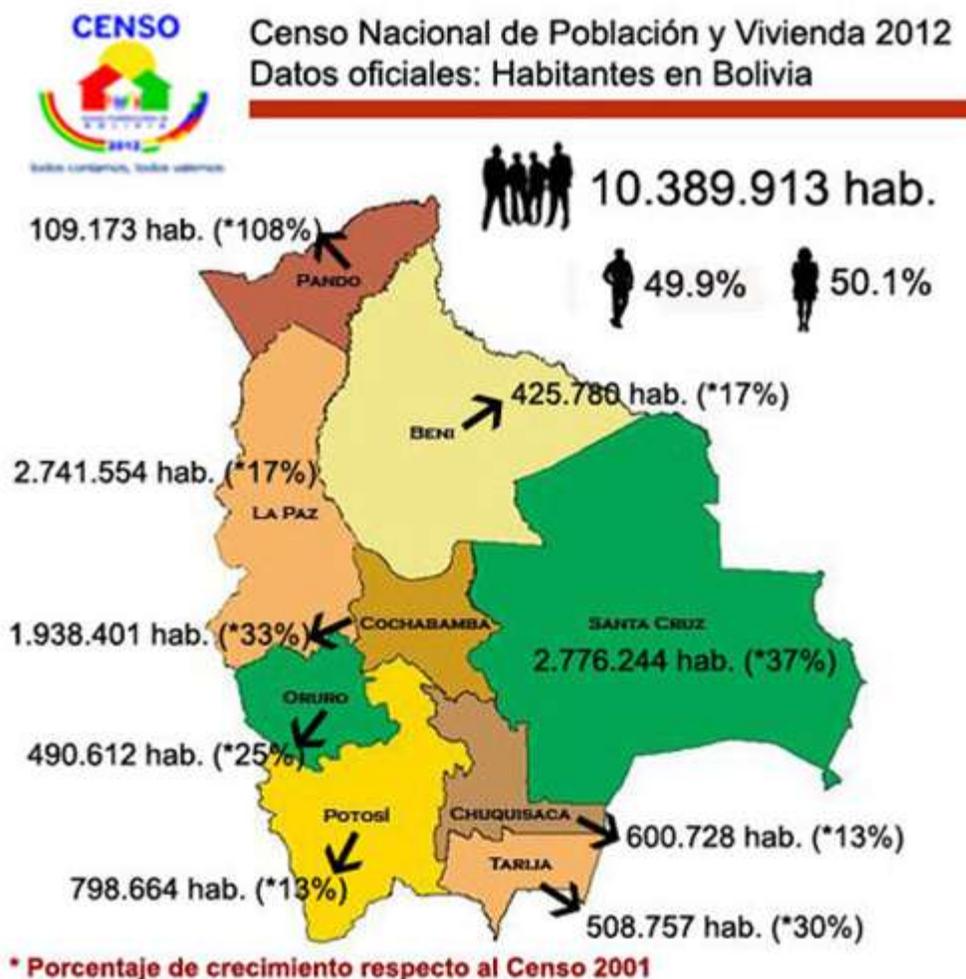
Según datos oficiales, el Gobierno entregó entre enero y septiembre de este año, 2.435 viviendas solidarias en distintas regiones del país (ABI).

**4. 7. ANÁLISIS DE DATOS DEL CENSO DE POBLACIÓN Y VIVIENDA 2012 RESPECTO AL CRECIMIENTO DE LA POBLACIÓN.-** Para ingresar a analizar de los datos del censo se debe empezar por la historia, El primer censo en el país se realizó en 1831 en el Gobierno del Mariscal Andrés de Santa Cruz,

posteriormente se realizaron los Censos de Población: 1835, 1845, 1854, 1882, 1900. Consecutivamente en 1950 se realizó el séptimo Censo de Población y el primero de Vivienda, durante el gobierno de Mamerto Urriolagoitia.

Durante el penúltimo censo efectuado en 2001 en el gobierno de Hugo Banzer, se determinó que el país contaba con una población de 8.274.325 de habitantes de los cuales 3.108.443 pertenecen al área rural y 5.165.882 al área urbana, según los datos emitidos por el Instituto Nacional de Estadística (INE).

El presidente del Estado, Evo Morales, presentó los datos registrados en el Censo Nacional de Población y Vivienda el pasado 21 de noviembre del año pasado. Manifestó que en todo el territorio nacional la población llega a 10.389.903 personas.



Bolivia tiene 10.389.913 habitantes, según los resultados del Censo Nacional de Población y Vivienda que dio a conocer hoy en la mañana en una escueta rueda de prensa el presidente Evo Morales Aima.

De acuerdo a los datos oficiales, el país registró un crecimiento poblacional de 2.115.578 habitantes desde el año 2001, cuando el censo nacional reportó que la cantidad de habitantes en todo el territorio nacional llegaba a 8.274.325.

Además, los datos permiten establecer que el departamento que más creció en número de habitantes Santa Cruz, con 746.773 nuevos pobladores. Posteriormente se encuentran Cochabamba (482.690), La Paz (391.669), Tarija (117.531), Oruro (97.843), Potosí (89.969), Chuquisaca (69.206), Beni (63.259) y Pando (56.648)<sup>27</sup>

Analizando el crecimiento de la población que hubo en nuestro país se debe considerar que de la misma manera aumento la necesidad de encontrar una vivienda ya sea propia, alquiler o anticrético, por lo que las políticas de gobierno deben aumentar para generar mas estabilidad para el vivir de la población.

## **CAPITULO V**

### **5. 1 PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE LA LEY DEL INQUILINATO CON LA INCORPORACIÓN DE UNA DEFENSORÍA PARA EL PROPIETARIO E INQUILINO.**

---

<sup>27</sup> La razón Digital/La Paz

## CAPITULO I.- GENERALIDADES

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

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

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

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

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

**Artículo 6°-** El contrato de locación únicamente fenece:

- 1) Por falta de pago de alquileres durante tres meses vencidos.
- 2) Cuando el propietario necesitare el inmueble para vivir en él por estar viviendo en casa ajena. La elección del inmueble, departamento o habitaciones que se pretendiere hacer desalojar quedará atribuido al locador.
- 3) Cuando el propietario tuviere necesidad de todo el inmueble para una construcción nueva. En este caso se necesitará presentar la autorización

municipal, contrato de trabajo y planos aprobados. Los trabajos deberán ser iniciados dentro del plazo de treinta días de la desocupación.

4) Cuando el propietario tuviere necesidad de hacer reconstruir el inmueble y siempre que no se tratare de simples reparaciones de mantenimiento. Dicha necesidad se justificará con el contrato de trabajo y los planos aprobados por la autoridad municipal. Los trabajos deberán iniciarse en el plazo señalado en el inciso precedente.

5) Cuando fuere necesaria la demolición del inmueble por su estado ruinoso debidamente calificado.

6) Cuando el inquilino subalquile todo o parte del inmueble.

7) Cuando el inquilino diere al inmueble un uso distinto para el que hubiera sido alquilado.

10) Cuando el inmueble fuere adquirido o expropiado por causa de necesidad y utilidad pública.

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

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

## **CAPITULO II.- DEL LOCADOR**

**Artículo 9°-** El locador está obligado:

1. Entregar y mantener el inmueble alquilado en condiciones de habitabilidad y provisto de todos los servicios indispensables, de conformidad con el artículo 7°;
2. Otorgar mensualmente los recibos de alquiler;
3. Comunicar a la defensoría del propietario e inquilino el incumplimiento del contrato firmado entre ambas partes.

**Artículo 10°-** Queda prohibido al locador:

1. Privar, reducir o limitar a los inquilinos, los servicios de agua potable, luz eléctrica e higiénicos; el uso de patios, libre tránsito y todo aquello que se refiere a usos comunes;
2. Negar la locación de casas, aposentos o departamentos a personas con familia o matrimonios con niños;
3. Realizar contratos de alquiler por intermedio de comisionistas, que se beneficien con diferencias que obtengan en el cánón de alquiler;
4. Fijar cánones de alquiler en moneda extranjera;

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

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

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

### **CAPITULO III.- DEL LOCATARIO**

**Artículo 14°-** El locatario esta obligado:

1. Pagar puntualmente el canon de alquiler;
2. Conservar el inmueble en buenas condiciones;
3. Denunciar las infracciones a la presente ley; a la defensoría del propietario e inquilino

4. Entregar el inmueble directamente al locador o a su representante.

**Artículo 15°**- Está prohibido al inquilino:

1. Subalquilar el inmueble o parte de él a terceras personas
2. Subrogar el contrato;
3. Percibir derecho de llave y comisiones;
4. Hacer mejoras y otros trabajos sin consentimiento del locador, salvo casos de imperiosa necesidad calificada por la municipalidad. El costo invertido será reembolsado por el propietario;
5. Pagar alquileres en moneda extranjera;
7. Dar al inmueble un uso contrario a aquel para el que fuere alquilado.

**Artículo 16°**- El arrendamiento de fundos urbanos destinados a vivienda se extingue:

- 1) Por separación unilateral del contrato que haga el arrendatario mediante la entrega voluntaria del fundo al arrendador.
- 2) Por muerte del arrendatario, salvo el caso en que éste hubiese dejado cónyuge o hijos menores que se encuentren viviendo en el inmueble, en favor de quienes se mantiene el contrato.
- 3) Por sentencia ejecutoriada de desahucio por las causales que señala expresamente la Ley.

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

#### **CAPITULO IV.- DE LAS CAUSALES DE DESAHUCIO**

**Artículo 18°-** Procede el desahucio por las causales y en la forma que determina el Código de Procedimiento Civil. (Arts. 621 a 638 del Código de Proc. Civil).

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

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

**Artículo 21°-** El trámite se sujetará al proceso sumario ante el Juez Instructor. La demanda será admisible previa presentación del talonario fiscal correspondiente, hecho que se hará constar en el cargo con especificación de los datos necesarios. (Arts. 478, 630, 633)

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

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

**Artículo 24°-** Al inquilino demandado, en cualquier estado o instancia de la causa, le asiste el derecho de pedir el plazo que le corresponda para la desocupación, y el juez le concederá sin ninguna otra formalidad, con los apercibimientos de derecho. Esta resolución tendrá carácter de sentencia

pasada en autoridad de cosa juzgada y el vencimiento del plazo dará margen al lanzamiento sin ningún otro trámite.

#### ARTICULO DEROGADO

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

#### **CAPITULO V.- DE LA DEFENSORIA DEL PROPIETARIO E INQUILINO**

**Artículo.- 27** *La defensoría del propietario estará a cargo del Gobierno Autónomo Municipal de cada departamento.*

#### **Artículo 26.- COMPETENCIA**

**La defensoría del propietario e inquilino conocerán y resolverán las reclamaciones emergentes del contrato de locación, en primera instancia:**

- a) el caso de derivara a su centro de conciliación cuyo incumplimiento derivara en sanciones pecuniarias de cien bolivianos, por la inasistencia a la audiencia de conciliación según la gravedad de los hechos producidos.**
- b) Cuando se firme el acta de conciliación y exista el incumplimiento por una de las partes se convocara a una ultima audiencia caso contrario se derivara a la unidad de patrocinio, instancia que iniciara el proceso de desalojo.**
- c) Los encargados de la defensoría del propietario e inquilino deberán ser abogados o licenciados en Derecho, en capitales de Departamento y juristas en Provincias.**

Artículo 27° El importe de las multas que se impongan y a las que se refiere el artículo vigésimo quinto, se harán efectivas mediante apremio corporal y se

depositarán en cuenta especial del Banco Central de Bolivia a la orden del Instituto Nacional de Vivienda.

Artículo 28°- Se restituirá al inquilino el inmueble del que ha sido desahuciado en los casos previstos por las causales b), c) y h) del artículo 18°, si el locador no las ha cumplido dentro del término de ocho días.

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

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

Artículo Transitorio.- Todas las disposiciones contrarias a esta ley quedan derogadas.

Comuníquese al Poder Ejecutivo para los fines constitucionales.

POR TANTO: La promulgo para que se tenga y cumpla como Ley del Estado Plurinacional.

## **CAPITULO VI.**

### **ELEMENTOS DE CONCLUSION**

1. Como primera conclusión se puede ver que a través de la historia del arrendamiento desde sus inicios siempre existió conflictos entre Propietarios e inquilinos.
2. Mediante el Trabajo dirigido realizado en el Ministerio de Justicia se pudo tomar los datos de las diferentes molestias de los propietarios e inquilinos, tanto cuantitativamente como cualitativamente, viendo la necesidad de los mismos buscando los medios de la resolución de sus conflictos.

3. Como tercera conclusión del presente trabajo es que se puede evidenciar que el problema de los propietarios e inquilinos necesita ser regulado con suma urgencia mediante la creación de una defensoría del Propietario e Inquilino para que de alguna manera se sientan protegidos en sus derechos principalmente el derecho al “VIVIR BIEN”.

## **6.1. RECOMENDACIONES Y SUGERENCIAS.-**

1. Se recomienda tomar en cuenta el presente trabajo para incorporarlo como una alternativa de solución a los conflictos entre propietarios e inquilinos.
2. Se sugiere modificar la ley del inquilinato en su integridad para que se adecue a la actual Constitución Política del Estado.

## 6.2 ANEXOS

**NEXOS**

**ANEXO 1.-  
INQUILINOS CREAN COMITÉ EN DEFENSA DE SUS DERECHOS**



***Cochabamba-Cambio***

Los representantes de los inquilinos de cinco departamentos crearon un comito para la defensa de sus derechos, en el marco del primer encuentro nacional que se realizo ayer en el coliseo de la Universidad Mayor de San Simon (UMSS) de Cochabamba.

Los delegados de La Paz, Oruro, Chuquisaca, Potosí y Cochabamba resolvieron tomar medidas jurídicas que serán impulsadas por la comisión recién conformada para frenar los abusos de los dueños de casas.

Entre las conclusiones principales, se determinó apoyar un anteproyecto de ley cochabambino que plantea regular los pagos de alquiler y la construcción de viviendas solidarias en tierras escogidas.

El representante de la Organización de Inquilinos de Cochabamba (Oinco), Aniceto Hinojosa, explicó que los problemas del sector son de interés nacional, tomando en cuenta que el 55 por ciento de la población boliviana vive en inquilinato, de acuerdo con los datos del Instituto Nacional de Estadística (INE).

Dijo que en los próximos días presentaron un anteproyecto de ley regional de atención al inquilinato ante la Asamblea Legislativa Departamental, para que se habiliten reservas de tierras para la edificación de viviendas.

“Queremos acceder a terrenos respetando la labor agrícola, los parques y las zonas de recarga de acuíferos, previo un estudio de uso de suelos”, manifestó.

De acuerdo con Hinojosa, la iniciativa estará dirigida, además, a que se regulen los precios del alquiler y que se definan medidas para garantizar que el arrendatario no sea maltratado.

“Somos víctimas de los abusos de parte de los dueños de casa, y ahora con esta propuesta de ley estamos planteando que tengamos una ley de inquilinato completa. La de ahora está chuta y no se cumple”, añadió.

La inquilina Zenobia Huayta manifestó que los pobres son los más perjudicados por los abusos que sufren como inquilinos, y están cansados de tal situación.

“La mayoría de los propietarios son malos, suben las cuotas del agua y la luz a su criterio. Hace unos 20 años que trabajo como mujer sola y estoy manteniendo a los dueños de casa. Quiero un techo propio”, dijo.

El delegado paceño, Miguel Choque, explicó que en la sede de Gobierno se pasa por más problemas, porque los propietarios cobran, por ejemplo, 300 dólares mensuales por un cuarto pequeño y botan a sus inquilinos a la primera falla en el pago.

“A los inquilinos nos hacen sufrir harto. Nos mandonean tipo pongueaje”, manifestó, para luego recordar que los dueños de inmuebles incluso ponen condiciones demasiado adversas, como la negativa de arrendar a matrimonios con niños

## **ANEXO 2**

### **INQUILINOS QUIEREN PRECIOS REGULADOS**



La Paz, 13 de jul. Un urbanista duda que el Gobierno apoye una regulación de precios de alquileres de inmuebles.

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.  
El Día

## ANEXO 3

### **“Ley del Inquilinato” no es aplicada por propietarios ni por inquilinos**



Propietarios e inquilinos desconocen de la normativa y cometen muchas infracciones.

De acuerdo con la abogada, Mariel Limadin, la Ley del Inquilinato no es aplicada, ni por los propietarios ni por los inquilinos, por lo que desconocen de la normativa y cometen muchas infracciones.

La normativa aprobada en 1959 establece que el derecho a la vivienda es de orden público y las

normas que lo regulan se hallan sujetas a un régimen legal especial, donde se especifica que el término vivienda es determinada a la casa, departamento, habitación o aposento que se utilice como domicilio.

“La norma está vigente y hay un gran porcentaje de incumplimiento, porque no existe una instancia reguladora para este fin. En realidad se necesita hacer una nueva ley con las nuevas estructuras y nuevas normativas vigentes desde la Constitución Política del Estado”, dijo.

De acuerdo con la Ley, el inquilinato es un contrato especial mediante el cual un propietario da a una persona, natural o jurídica, la posesión y el uso de una casa o parte de ella, por cierto precio y tiempo indeterminado. Este contrato podrá ser por escrito o verbalmente.

Las causas de desalojo sólo pueden presentarse por la falta de pago de tres meses de alquileres vencidos; cuando el propietario necesite del inmueble para vivir e instalarse en él, siempre que no posea otro, encontrándose en calidad de inquilino; o cuando el propietario tenga necesidad de hacer reconstruir el inmueble y siempre que no se trate de meras refacciones; este extremo se puede justificar con el contrato de trabajo y los planos aprobados por las autoridades municipales

[El Diario Decano de la Prensa Nacional](#) BOLIVIA, 11 de Noviembre de 2012

## ANEXO 4



Bolivia, 28 de agosto de  
2008

| Editorial | Opinión | Política | Economía | Sociedad | Nacional | Cultural |  
Deportivo | Internaciona

No existe autorización para que suban los alquileres de viviendas



Inquilinos de viviendas pese a tener contratos vigentes sufrieron el incremento de los alquileres.

- Gobierno utiliza una normativa obsoleta de protección a quienes viven en domicilios rentados.

Inquilinos de viviendas pese a tener contratos vigentes sufrieron el incremento de los alquileres.

No existe autorización alguna, para que dueños de casa suban el canon de los alquileres, violando el contrato privado entre partes que se aplica al momento de habitar una vivienda.

En los últimos meses y ante la caída del valor de la moneda norteamericana con relación a la nacional, inquilinos de viviendas se vieron sorprendidos por la elevación en el costo de sus alquileres hasta un 30% del valor acordado en contratos que continúan en vigencia, pese a las quejas constantes, el Ministerio de Vivienda sigue aplicando normativas provenientes de hace 49 años, que no coinciden con la realidad actual.

#### LEY DEL INQUILINATO

La única ley que se tiene acerca del inquilinato data del 11 de diciembre de 1959, que señala que se debe tener un contrato entre las partes, y que la reformación del mismo será de acuerdo mutuo entre partes.

Ley del 11 de diciembre de 1959 del inquilinato promulgada por el presidente Constitucional de la República, Hernán Siles Suazo, en el artículo cuatro sobre el inquilinato, indica que: “El inquilinato o locación es un contrato especial mediante el cual un propietario da a una persona, natural o jurídica la posesión o el uso de una casa o parte de ella, por cierto canon y tiempo indeterminado”. En el cual queda dicho que se debe contemplar entre partes las condiciones del contrato de alquiler de una vivienda.

En el Artículo 5 indica que: “El contrato podrá celebrarse por escrito o verbalmente, sirviendo de prueba en este último el caso, el recibo de pago de alquileres”. En el artículo seis describe que: “El contrato de locación únicamente fenece, a) por entrega voluntaria del inmueble, y b) por cualquiera de las causales por desahucio previstas en esta ley”.

Esta ley es muy antigua y no se relaciona con la realidad actual, pero en 1983, se publicó en la Gaceta Oficial de Bolivia el Decreto 19654, sobre la nueva ley del inquilinato, en el que se toma en cuenta la problemática de la oferta y la demanda.

Sobre la nueva Ley del Inquilinato, el Decreto Supremo 19654 del 15 del julio de 1983, publicado en la Gaceta Oficial de Bolivia por Hernán Siles Suazo, Presidente Constitucional de la República, indica que: “Considerando que el Ministerio de Urbanismo y Vivienda está elaborando el proyecto de la nueva Ley del Inquilinato para que sea presentado a consideración del Poder Legislativo en la próxima legislatura. Que como consecuencia de la crisis económica del país, se han producido desajustes de factores en el equilibrio entre la oferta y la demanda de inmuebles de alquiler o contrato de anticrético para vivienda. Que el Decreto Supremo debe velar para que la población de menores recursos que ya soporta una aguda crisis, no sea perjudicada por acciones que tiendan privarle la vivienda, mientras se supere la situación actual. Que mientras el Poder Legislativo estudie la nueva Ley del Inquilinato, es deber del Gobierno evitar conflictos entre miembros de la comunidad para preservar la paz social”. Y se decretó por seis meses el desalojo de las viviendas. A partir de este decreto, las leyes bolivianas no aprobaron ninguna Ley del Inquilinato y se continuó, -hasta nuestros días- utilizando herramientas legales obsoletas.

## **BIBLIOGRAFIA**

Ramiro Villarroel Claire “Sociología del Derecho” Ed. Juventud 2da ed. 1997  
La Paz-Bolivia

Juan Luis Gonzales Alcantara “ARRENDAMIENTO”

Walter Kaune Arteaga “Los principales contratos de compra-venta, la permuta y el arrendamiento” Ed. 2001

Manuel Osorio “Diccionario de Ciencias Jurídicas Políticas y Sociales”  
Enciclopedia Jurídica OMEBA

Lic. Ana Maria Paredes Muñoz “Perfil de Investigación Social”

Constitución Política Del Estado Plurinacional De Bolivia

Código Civil

Código De Procedimiento Civil

Ley Del Inquilinato

<http://webcache.googleusercontent.com>

[www.gestiopolis.com](http://www.gestiopolis.com)

Notas Jurídicas interesantes. Twitter @toueville

Periódico el Diario

Periodico el Cambio