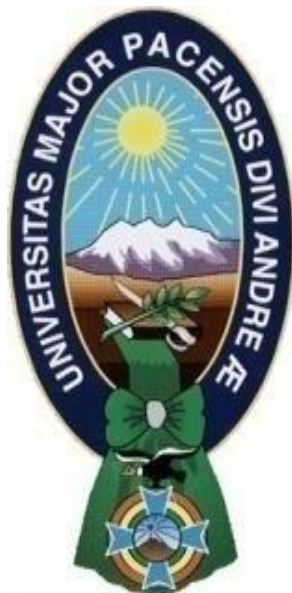


UNIVERSIDAD MAYOR DE SAN ANDRÉS
FACULTAD DE DERECHO Y CIENCIAS POLÍTICAS
CARRERA DE DERECHO
(P.E.T.A.E.N.G.)



TRABAJO DIRIGIDO

(Para optar al Título Académico de Licenciatura en Derecho)

**“LA VULNERACIÓN DE DERECHOS OCASIONADA POR
EL COVID -19 SOBRE LAS OBLIGACIONES GENERADAS
EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO EN LA
CIUDAD DE LA PAZ DURANTE LA GESTIÓN 2020”**

POSTULANTE: Sandy Pamela Carrillo Alanoca.

TUTOR: Dr. Jaime Mamani Mamani

La Paz - Bolivia
2022

DEDICATORIA

A mis padres, quienes son el pilar fundamental y me brindaron su apoyo incondicional y paciencia durante esta ardua labor.

A mi hermana, por su motivación para poder culminar mis estudios y llegar a ser una profesional.

AGRADECIMIENTO

A Dios quién me guio por el buen camino, me dio fuerzas para seguir adelante, enseñándome a encarar las adversidades sin perder nunca la dignidad ni desfallecer en el intento. Agraceder a mis padres por brindarme todo su apoyo incondicional en esta etapa profesional, a mi tutor Dr. Jaime Mamani Mamani por la orientación que me brindo en el desarrollo de la presente investigación

RESUMEN

La presente monografía de investigación trata sobre la VULNERACION DE DERECHOS OCACIONADA POR EL COVID-19, SOBRE LAS OBLIGACIONES GENERADAS EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO, debemos considerar que el derecho a la vivienda es un derecho fundamental consagrado en la Constitución Política del Estado Plurinacional, a través del principio del “vivir bien”, la crisis sanitaria y el confinamiento generaron un impacto económico por la falta de pago del canon de arrendamiento, el gobierno nacional implemento medidas de contención a través de la Ley Excepcional de Arrendamientos N° 1342, tanto los arrendadores como los arrendatarios se ven beneficiados con las medidas dispuestas en la mencionada ley, esta medida favorece pero no obliga al arrendador, al tratarse de hechos sobrevinientes que afectan por lo general a la parte más vulnerable de la relación contractual, otorgándole una prórroga para el cumplimiento total de la obligación de pagar el canon o procediéndose en la mayoría de los casos a la resolución del contrato.

ÍNDICE

	Pag.
DEDICATORIA	ii
AGRADECIMIENTO	iii
RESUMEN	iv
ÍNDICE	v
INTRODUCCIÓN	1
DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN	2
1. ENUNCIADO DEL TEMA.....	2
2.- IDENTIFICACION DEL PROBLEMA	2
3. PROBLEMATIZACION.....	2
4.- DELIMITACION DEL TEMA DE LA INVESTIGACION	3
4.1 DELIMITACION TEMATICA.....	3
4.2. DELIMITACION ESPACIAL	3
4.3. DELIMITACION TEMPORAL.....	3
5.- FUNDAMENTACIÓN E IMPORTANCIA DEL TEMA	3
6.- OBJETIVOS.....	4
6.1 OBJETIVO GENERAL.....	4
6.2 OBJETIVOS ESPECIFICOS	4
7. METODOS Y TECNICAS A UTILIZAR	5
7.1. Método General	5
7.2.- Métodos Específicos.....	5
8. TECNICAS A UTILIZARSE EN EL TRABAJO DIRIGIDO	6
CAPITULO I	8
MARCO HISTORICO	8
1. CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, ANTECEDENTES Y GENERALIDADES. 8	
2. EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA.....	10
CAPITULO II.....	11
MARCO CONCEPTUAL	11
1. CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.	11
2. VULNERABILIDAD.....	11

3. CONFINAMIENTO.....	11
4. LOCACION.....	11
5. LOCADOR.....	12
6. LOCATARIO.....	12
7. TEORÍA DE LA IMPREVISIÓN.....	12
8. PRINCIPIO DE BUENA FE.....	12
9. RESOLUCION.....	13
10. CONDONACION.....	13
11. CANON.....	13
12. PROPIEDAD.....	14
CAPITULO III.....	15
MARCO TEÓRICO.....	15
1. CONCEPTO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA.....	15
1.1. DEFINICIÓN DE ARRENDAMIENTO.....	16
2. NATURALEZA JURIDICA.....	17
3. CARACTERÍSTICAS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.....	18
4. CAPACIDAD PARA DAR EN ARRENDAMIENTO.....	20
5. PERSONAS QUE PUEDEN DAR EN ARRENDAMIENTO.....	21
6. REQUISITOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.....	21
7. CAUSA DEL NEGOCIO.....	23
8. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO.....	23
9. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR.....	24
10. MODOS DE EXTINCION.....	25
11. RESOLUCION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.....	26
12. LA IMPOSIBILIDAD SOBREVENIDA POR CAUSA NO IMPUTABLE AL DEUDOR.....	27
13. EL CASO FORTUITO Y LA FUERZA MAYOR COMO CAUSAS EXONERATIVAS DE RESPONSABILIDAD CIVIL.....	29
14. CARACTERES CONSTITUTIVOS DEL CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR	30
15. CASOS DE RESPONSABILIDAD POR CASOS FORTUITOS Y FUERZA MAYOR.....	31

16. DERECHOS QUE SE VEN AFECTADOS CUANDO HAY CONFLICTOS CONTRACTUALES DE ARRENDAMIENTO PRIVADO	32
16.1. EL DERECHO DE PROPIEDAD	32
16.2. PROTECCIÓN CONSTITUCIONAL DE DERECHO DE PROPIEDAD	32
17. EL DERECHO FUNDAMENTAL A TENER UNA VIDA DIGNA FRENTE AL DERECHO DE PROPIEDAD	33
18. LA TEORÍA DE LA IMPREVISIÓN	34
20. REQUISITOS PARA QUE OPERE LA TEORÍA DE LA IMPREVISIÓN	34
CAPITULO IV	36
MARCO NORMATIVO	36
1. LEGISLACIÓN BOLIVIANA	36
1.1. LEY EXCEPCIONAL DE ARRENDAMIENTOS (ALQUILERES) BOLIVIA	36
1.2. CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA EN LA LEY DEL INQUILINATO DE 11 DE DICIEMBRE DE 1959 – BOLIVIA	39
1.3. CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA EN BOLIVIA	39
2. LEGISLACIÓN COMPARADA	40
2.1. COLOMBIA	40
2.2. ARGENTINA	43
2.3. ESPAÑA	45
CAPITULO V	49
ANALISIS DE LOS HECHOS	49
CAPITULO VI	51
PROPUESTA DE LA INVESTIGACIÓN	51
CAPITULO VII	52
CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	52
1. CONCLUSIONES	52
2. RECOMENDACIONES	53
BIBLIOGRAFÍA	54

INTRODUCCIÓN

El presente trabajo de investigación jurídica titulado VULNERACION DE DERECHOS OCASIONADA POR EL COVID-19, SOBRE LAS OBLIGACIONES GENERADAS EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO EN LA CIUDAD DE LA PAZ DURANTE LA GESTION 2020,

La trascendencia de este tema está determinada por la vivencia reciente que nos ha tocado enfrentar como consecuencia del análisis de una cantidad importante de casos en nuestro país, cuando se vieron en la necesidad de enfrentar las circunstancias que creaba el COVID-19 al limitar especialmente la libertad de circulación, se dieron cuenta de que las prestaciones no eran posibles de cumplir y con la idea de mantener el acuerdo vigente, en algunos casos renegociaron; asimismo, actuando de buena fe y con espíritu de justicia y colaboración, buscaron nuevas soluciones con la concesión de nuevos plazos.

Al respecto señala el art. 520 del C.C. (EJECUCION DE BUENA FE E INTEGRACION DEL CONTRATO) El contrato debe ser ejecutado de buena fe y obliga no sólo a lo que se ha expresado en él, también a todos los efectos que deriven conforme a su naturaleza, según la ley, o a falta de ésta según los usos y la equidad.

Debiendo considerarse que las partes de buena fe como lo establecen normas y principios contractuales puedan resolver entre ellos las contingencias producidas ante la imposibilidad de dar cumplimiento a los contratos de alquiler en la misma forma que fue pactado.

A cuyo efecto el gobierno nacional adopta medidas de contención a través de la ley excepcional de arrendamiento tanto arrendadores que se ven beneficiados con la condonación del pago del impuesto mensual del Régimen Complementario al Impuesto al Valor Agregado (RC-IVA), y para los arrendatarios se reduce en un 50% en canon de alquiler. Se vio afectada la relación contractual debido al incumplimiento por parte del arrendador otorgándole una prórroga para el cumplimiento del pago del canon de alquiler, encontrarse el arrendatario en una situación de vulnerabilidad debido a que el arrendador no cumplió con las medidas de reducción en un 50%, por lo que posteriormente y con la finalidad de evitar conflictos jurisdiccionales se establece la conciliación y en muchas ocasiones dichos conflictos trascienden al ámbito judicial.

DISEÑO DE LA INVESTIGACIÓN

1. ENUNCIADO DEL TEMA

VULNERACION DE DERECHOS OCASIONADA POR EL COVID-19, SOBRE LAS OBLIGACIONES GENERADAS EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO EN LA CIUDAD DE LA PAZ DURANTE LA GESTION 2020.

2.- IDENTIFICACION DEL PROBLEMA

¿Se ven afectados los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles durante el Estado de emergencia sanitaria?

¿Cuáles son los factores más relevantes que influyen sobre las obligaciones generadas en los contratos de arrendamiento?

¿Se cumplió con la aplicación de la Ley Excepcional de Arrendamiento 1342 de 27 de agosto de 2020?

3. PROBLEMATIZACION

Se incumplió con la reducción del canon de alquiler en un 50% en tiempo de COVID por parte del arrendador, se afectó la relación entre el arrendador y el arrendatario creando controversia por la falta de pago del canon de arrendamiento, la Ley Excepcional de Arrendamientos N° 1342 y el Decreto Supremo N° 4450 de 13 de Enero de 2021, tienen como objetivo que entre las partes existan acuerdos conciliatorios, esta medida favorece pero no obliga y podría suceder que el arrendador procediera a la resolución del contrato.

Adecuándose en la cualidad de vulneración de derechos a los ciudadanos.

4.- DELIMITACIÓN DEL TEMA DE LA INVESTIGACIÓN

4.1 DELIMITACIÓN TEMÁTICA

Determinar de qué manera las obligaciones generadas en los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles destinados a vivienda se relaciona con la vulneración de derechos en tiempo de COVID.

4.2. DELIMITACIÓN ESPACIAL

El presente trabajo de investigación, tendrá como referencia espacial el ámbito urbano de la ciudad de La Paz, en razón de que el contrato de arrendamiento que se analiza, se aplica en la ciudad (urbe) y que los resultados de esta investigación, podrán ser de utilidad para las demás ciudades de Bolivia, por ser las normas del Código Civil, de aplicación nacional.

4.3. DELIMITACIÓN TEMPORAL

La información que se recabe en el presente trabajo, corresponde al tiempo tomando en cuenta el parámetro los meses marzo, abril, mayo, junio y julio del año 2020 en el que se promulgo y publicó la Ley Excepcional de Arrendamientos.

5.- FUNDAMENTACIÓN E IMPORTANCIA DEL TEMA

El contexto actual afecta profundamente a numerosas relaciones contractuales en las cuales el acontecimiento imprevisto e inevitable provocó una alteración de las circunstancias que las partes tuvieron en mira al momento de celebrar el contrato.

Es importante indicar que estos problemas han sido derivados por el poco o nulo ingreso económico de los arrendatarios para poder solventar el pago de la vivienda alquilada, evitar vulneraciones a derechos fundamentales, pues el desarrollo de la crisis económica a causa de una pandemia que afectó a la población mundial, hacen que el arrendatario se encuentre en un estado de insolvencia económica, no pudiendo este realizar el pago que se acordó en

dicho contrato es en este tipo de circunstancias donde encontramos un gran conflicto de intereses, por un lado al arrendatario enfrentando la ponderación de su derecho a una vida digna frente al derecho de propiedad del arrendador.

Frente a esta situación varios ordenamientos jurídicos han decidido adoptar diversas normas de emergencia entre ellos el contractual, plasmándose en la Ley Excepcional de Arrendamientos N° 1342, que tiene por finalidad preservar la relación de paz, concordia y entendimiento entre inquilinos y propietarios o arrendadores afectada por la declaratoria de Emergencia Sanitaria y Cuarentena en todas sus modalidades, misma que disminuyó los ingresos económicos de los inquilinos imposibilitando el cumplimiento de las obligaciones contraídas con los propietarios o arrendadores. Por lo tanto durante su aplicación por lo general no se ha tomado en cuenta la Ley Excepcional de Arrendamientos.

6.- OBJETIVOS

6.1 OBJETIVO GENERAL

Fundamentar de qué manera se ven afectados los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles durante el Estado de emergencia sanitaria.

6.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Identificar la función de la autonomía privada de la voluntad en los contratos de arrendamiento durante el Estado de emergencia sanitaria.
- Describir la problemática que generó la emergencia sanitaria en el incumplimiento de las obligaciones contraídas en el contrato de arrendamiento.
- Evaluar qué derechos se ven afectados cuando hay conflictos contractuales de arrendamiento privado.

- Verificar las medidas de contención que se implementaron en los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles durante el Estado de emergencia sanitaria.

7. MÉTODOS Y TÉCNICAS A UTILIZAR

7.1. MÉTODO GENERAL

Método Inductivo Para Hernández Sampieri, R., et al (2006, p. 107) “el método inductivo se aplica en los principios descubiertos a casos particulares, a partir de un enlace de juicios”. En esta investigación se usa cuando se procesan y se analizan los datos obtenidos de los cuestionarios aplicados y en el análisis e interpretación de la información.

Método Analítico y Sintético; Para revisar las fuentes documentales respecto a la temática del arrendamiento de fundos destinados a vivienda, es adecuado el uso del método analítico y del sintético. "el análisis es la separación material o mental del objeto de investigación en sus partes integrantes con el propósito de descubrir los elementos esenciales que lo conforman mientras que la síntesis consiste en la integración material o mental de los elementos o nexos esenciales de los objetos, con el objetivo de fijar las cualidades y rasgos principales inherentes al objeto. El análisis y la síntesis aunque son diferentes, no actúan separadamente. Ellos constituyen una unidad concebida como método analítico sintético del conocimiento científico.

7.2.- MÉTODOS ESPECÍFICOS

Método Cualitativo “El método cualitativo busca la medición de los fenómenos sociales, lo cual supone derivar de un marco conceptual, pertinente al problema analizado, una serie de preguntas que expresan relaciones expresadas entre las variables formuladas en forma deductiva. Estas relaciones conceptuales se examinan y ponen a prueba mediante el análisis de la interacción entre indicadores que operan como referentes empíricos de los conceptos. La manipulación de la realidad, que esto supone es controlada por las técnicas de validación y confiabilidad, desarrolladas para tal fin.” Darío Toro Jaramillo, en su libro “Método y conocimiento: metodología de la investigación”

Método Descriptivo.- Comprende la descripción, registro, análisis e interpretación de la naturaleza actual y la composición o proceso de los fenómenos. El enfoque se hace sobre conclusiones dominantes o sobre grupo de personas, grupo o cosas se conduce o funciona en presente. Tamayo y Tamayo M. (Pág. 35) en su libro Proceso de Investigación Científica.

Método Comparativo.- El proceso de análisis comparativo de la legislación civil Boliviana con respecto a otras legislaciones para determinar cuáles fueron las medidas de contención que adoptaron sobre los contratos de arrendamiento.

Revisión Bibliográfica.- Esta técnica permitirá a esta monografía establecer con precisión, los postulados que esgrime, para obtener conclusiones de la misma, ya que se tendrá acceso a revistas, periódicos, y normas jurídicas que involucren a la problemática de la revisión de la cosa juzgada que les rodea a través del tiempo.

Entrevista.- Donde en un dialogo se solicitara opinión acerca del tema o asunto determinado con el fin de cualificar y recoger opiniones generalmente de especialistas o entendidos en la materia.

8. TÉCNICAS A UTILIZARSE EN EL TRABAJO DIRIGIDO

Nuestro tipo de investigación es básica ya que nuestro proyecto de investigación se basa en acontecimientos que están sucediendo en la actualidad debido a la situación de Pandemia que estamos atravesando a nivel mundial, lo cual nos pone en una realidad temporal debido a que durará mientras dure la situación de Pandemia. En nuestro proyecto tratamos sobre los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles durante el Estado de emergencia sanitaria, dicho estado se impuso a raíz de la situación de pandemia, en este proyecto recabamos información pertinente al tema y a la coyuntura Nacional e internacional sobre la problemática de los contratos de arrendamiento y así brindar mayor conocimiento para un mejor entendimiento y posible solución a las controversias derivadas de la situación actual.

El diseño fenomenológico se enmarca a nuestro proyecto por la razón que estamos tratando de entender la situación en la que se encuentran tanto los arrendadores como los arrendatarios, los problemas que surgen y posibles soluciones de conflictos, durante el presente Estado de emergencia sanitaria a raíz del Covid19.

Participantes

En cuanto a las entrevistas, se optó por dirigir las al Conciliador Nro. 19 del Juzgado Público Civil Comercial 23° del Tribunal Departamental de Justicia – La paz, al abogado en libre ejercicio quienes me brindaron las facilidades para realizar la correspondiente entrevista y un arrendatario de esta manera aportando con sus conocimientos al presente trabajo investigativo.

Población y Muestra

Escenario de estudio debido a las circunstancias el presente proyecto de investigación se desarrollará de manera virtual mediante el uso del correo electrónico donde los participantes tendrán la libertad de desarrollar la entrevista en su centro laboral o en sus respectivos domicilios.

CAPITULO I

MARCO HISTÓRICO

1. CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, ANTECEDENTES Y GENERALIDADES.

En el Derecho Romano, el arrendamiento no se inició como una figura propia. Se confundía con la compraventa en el sentido de que se entregaba una cosa, a manera de venta, pero por un tiempo determinado.

Posteriormente, las conquistas, el auge comercial, la inmigración y otros factores, sirvieron para que adquiriera identidad este contrato en atención a la necesidad de vivienda para aquellas personas de escasos recursos. Se daba una casa para el uso, con la obligación para el usuario de pagar una renta. Luego se agruparon bajo el concepto de la *Iocatio conductio* la cesión para su goce de una cosa, la prestación de un trabajo o servicio y la de una obra (*rei, operarum, operaris*), mediante una remuneración o renta.

Respecto a su etimología en el derecho romano el contrato de arrendamiento, se percibía como “un contrato por el cual una persona se compromete para con otra a procurarle el goce temporal de una cosa, o a ejecutar por ella cierto trabajo, mediante una remuneración en dinero llamada *merces*”, el que se obliga a suministrar la cosa o trabajo era llamado *locator*; y el que debía el precio de alquiler tomaba el nombre de *conductor*, los romanos también distinguieron dos tipos de arrendamiento; el primero, el arrendamiento de cosas, *locatio rerum*, y el segundo el arrendamiento de servicios *locatio operarum u operis*, en el derecho romano el contrato de arrendamiento no surgió como un tipo contractual autónomo, pues se solía confundir con la compraventa, entregándose temporalmente la cosa a manera de venta, bajo estas condiciones se estructuró esta figura jurídica en la antigüedad. (*Noguera, 1998, p. 142*)

Fue en roma donde aparece con toda nitidez el arrendamiento, como consecuencia de su expansión por la conquista, el incremento del comercio y el aumento de la población emergente de la afluencia e incorporación de los extranjeros a la vida de las urbes y de la emancipación de los esclavos.¹

La necesidad de estos de contar con un techo que por sus escasos recursos, no podían disponer de uno propio, dieron las condiciones necesarias para la regulación adecuada de este tipo de contratos.

En la época del feudalismo, el arrendamiento se caracteriza por la perpetuidad de las relaciones entre el propietario y el terrazguero que confiere a este el dominio útil sobre el bien arrendado y un derecho real y directo sobre el mismo. Esta perpetuidad fue 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. 1709 del Código Civil Francés de 1804 y en el Art. 1129 del Código Civil Boliviano de 2 abril de 1831.

Respecto a su etimología en el derecho romano el contrato de arrendamiento, se percibía como “un contrato por el cual una persona se compromete para con otra a procurarle el goce temporal de una cosa, o a ejecutar por ella cierto trabajo, mediante una remuneración en dinero llamada merces”, el que se obliga a suministrar la cosa o trabajo era llamado locator; y el que debía el precio de alquiler tomaba el nombre de conductor, los romanos también distinguieron dos tipos de arrendamiento; el primero, el arrendamiento de cosas, *locatio rerum*, y el segundo el arrendamiento de servicios *locatio operarum u operis*, cabe resaltar que en el derecho romano el contrato de arrendamiento no surgió como un tipo contractual autónomo, pues se solía confundir con la compraventa, entregándose temporalmente la cosa a manera de venta, bajo estas condiciones se estructuro esta figura jurídica en la antigüedad.

¹ Walter Kaune Arteaga 2012

2. EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA

En Bolivia, la Ley del Inquilinato de fecha 11 de diciembre de 1959, previene en sus arts. 1 al 5 que el derecho a la vivienda es de orden público y las normas que lo regulan se hallan sujetas a un régimen legal especial. Que, se tendrá por vivienda, a los efectos de esta ley, la casa, departamento, habitación o aposento que se utilice como morada. Los almacenes, tiendas, pulperías, depósitos, oficinas profesionales, hoteles y otros locales comerciales o industriales estarán sujetos al régimen de libre contratación. Asimismo, previene que, las tiendas ocupadas por pequeños artesanos, que tienen además en ella su morada, quedan incluidos dentro del régimen previsto en el artículo segundo.²

² Noguera, 1998, p. 142

CAPITULO II

MARCO CONCEPTUAL

1. CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

Los hermanos Mazzeud señalan que “es el contrato bilateral sinalagmático perfecto por la cual una de las partes llamada arrendador confiere a otra el goce de la utilidad de una cosa corpórea o incorpórea mueble o inmueble a cambio de una contraprestación llamada precio que normalmente o generalmente es en dinero”

2. VULNERABILIDAD.

Vulnerabilidad es la cualidad de vulnerable (que es susceptible de ser lastimado o herido ya sea física o moralmente). El concepto puede aplicarse a una persona o a un grupo social según su capacidad para prevenir, resistir y sobreponerse de un impacto. Las personas vulnerables son aquellas que, por distintos motivos, no tienen desarrollada esta capacidad y que, por lo tanto, se encuentran en situación de riesgo.

3. CONFINAMIENTO.

En la Constitución nacional se admite una medida de carácter no judicial que representa un verdadero confinamiento, y es aquella que faculta al presidente de la república, en caso de conmoción interior o de ataque exterior que pongan en peligro el ejercicio de aquella y de las autoridades creadas por ellas, para trasladar a las personas de un punto a otro de la nación. (*Diccionario jurídico Manuel Osorio*)

4. LOCACIÓN.

Arrendamiento, contrato consensual en cuya virtud una de las parte, el locador o arrendador, se obliga a conceder el uso o goce de una cosa a la otra parte, el locatario o arrendatario, obligado por eso a pagar un precio determinado en dinero.

5. LOCADOR.

Es quien da una cosa en arriendo o alquiler.

6. LOCATARIO.

El que recibe una cosa en virtud de un contrato de locación, particularmente del que toma en alquiler una casa o vivienda, por oposición al que tomaba en arrendamiento un bien rural. (*Código Civil concordado y anotado Carlos Morales Guillen*).

7. TEORÍA DE LA IMPREVISIÓN.

Es aquella que permite la revisión de lo pactado por los contratantes, para resolverlo o modificarlo cuando por circunstancias extraordinarias, imprevisibles y ajenas a las partes, se alteran notoriamente las condiciones de su ejecución, haciendo más gravoso el cumplimiento de la obligación por el desequilibrio entre las contraprestaciones. *Tapia Ramírez, Javier, op. cit., p. 137. (Rivas)*.

8. PRINCIPIO DE BUENA FE.

Es tomada en cuenta como una fuente de creación de especiales deberes de conducta exigibles en cada caso, de acuerdo con la naturaleza de la relación jurídica y con la finalidad perseguida por las partes a través de ella. Las partes no se deben solo a aquello que ellas mismas han estipulado o escuetamente aquello que determina el texto legal, sino a todo aquello que en cada situación impone. Aquí la buena fe debe ser entendida como rectitud y honradez en el trato. Supone un certero comportamiento o una manera de proceder a la cual las partes deben atenerse en el desenvolvimiento de las relaciones jurídicas y en la celebración, interpretación y ejecución de los negocios jurídicos (*Vladimir Monsalve Caballero La buena fe como fundamento de los deberes precontractuales de conducta*).

9. RESOLUCIÓN.

Según PERALTA, proviene del latín revocaría que significa dejar sin efecto una medida decisión o acuerdo; consiguientemente, equivale a dejar sin efecto una declaración de voluntad o un contrato en el que unilateralmente se tiene tal potestad. (*Peralta, 2005*)

10. CONDONACIÓN.

Modo de extinción de las obligaciones por acto de liberalidad del acreedor que renuncia a la prestación debida. La condonación puede ser expresa, presunta o tácita y se le aplican con carácter supletorio las disposiciones de las Donaciones inoficiosas.

Denominada también remisión de deuda es la forma de extinguirse la obligación por un acto de liberalidad del acreedor que renuncia a la prestación debida por el deudor cancelando la relación jurídica correspondiente.

Como otros actos de liberalidad, en la condonación no hay contraprestación. Por ello puede ser objeto de impugnación si se trata de un caso de condonación inoficiosa: que la cuantía perdonada equivalga a más de lo que el acreedor pueda dar por testamento sin perjudicar los derechos de sus legitimarios.³

11. CANON.

Prestación económica que generalmente consiste en el pago de una suma de dinero, impuesta por el estado al permisionario o concesionario de uso del dominio público.

El pago por el uso no puede configurar una tasa, ya que no representa la retribución de servicio alguno. En este caso el estado no presta un servicio: se limita a permitir el uso especial de un bien del dominio público; por ejemplo, concesión para extraer agua de un río con destino a irrigación. (*Enciclopedia Jurídica 2020*).

³ Enciclopedia jurídica (2020)

12. PROPIEDAD.

Facultad legítima de gozar y disponer de una cosa con exclusión del arbitrio ajeno y de reclamar su devolución cuando se encuentra indebidamente en poder de otro. Cosa que es objeto de dominio, especialmente tratándose de bienes inmuebles.⁴

⁴ Diccionario jurídico OMEBA

CAPITULO III

MARCO TEÓRICO

1. CONCEPTO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA

Es un contrato, en virtud del cual, el propietario o quien tiene el poder de disposición sobre una casa, un departamento o una habitación, llamado arrendador o locador concede temporalmente, aunque sin plazo determinado pero si determinable, a otra persona llamada arrendataria, inquilina o locataria el uso y goce de dichos inmuebles, a cambio de una contraprestación en dinero llamada canon de alquiler, que se lo estipula en forma proporcional dentro del límite que no puede ser superior al 10% del valor catastral del inmueble arrendado.⁵

De igual manera lo define PERALTA ANDIA, que el contrato de arrendamiento es un contrato en virtud del cual el arrendador se obliga a ceder temporalmente en favor del arrendatario el uso del bien a cambio de una renta convenida. (*Peralta, 2005*).

Para MIRANDA CANALES el contrato de arrendamiento de bienes, supone la entrega temporal de ciertos atributos del dominio al arrendatario a cambio de cierta renta convenida. (*Miranda, 1995*).

Para CUADROS VILLENA. el arrendamiento es la cesión del uso de la cosa por un plazo y por una renta. Si partimos del hecho que la propiedad de usar y disponer de una cosa, veremos que el arrendamiento es la facultad de usar en cambio de una renta de esas facultades el arrendamiento cede en favor de otra persona las facultades de usar y disfrutar en cambio de una renta. el sujeto que sede se llama arrendador y el que ejerce la facultad de uso se llama arrendatario (*Cuadros Villena, 1997*).

⁵ Walter Kaune Arteaga 2012

El artículo 1973 del Código Civil colombiano define el contrato de arrendamiento como “...un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado”.

1.1. DEFINICIÓN DE ARRENDAMIENTO

La definición de contrato de arrendamiento se encuentra recogida en el artículo 1666 del CC. De acuerdo con esta definición, los contratos de arrendamiento son contratos de prestaciones recíprocas en los que el arrendador se obliga a ceder el uso del bien y el arrendatario a pagar la renta convenida. Siendo ello así, el arrendador tiene la obligación de: i) entregar el bien; ii) mantener al arrendatario en el uso de este; y iii) realizar las reparaciones que sean necesarias. Por su parte, el arrendatario tiene la obligación, entre otras, de pagar la renta en el plazo acordado. Atendiendo a dicho concepto y en el escenario del aislamiento social obligatorio, queda claro que el arrendador de un inmueble con fines habitacionales continúa honrando las prestaciones a su cargo. Ello se evidencia en la permanencia de los arrendatarios en los inmuebles para poder cumplir con la cuarentena y reducir el riesgo de contagio del COVID-19. Por el contrario, en el caso de los arrendatarios, estos vienen incurriendo en situaciones de incumplimiento, ya que no pueden asumir el pago de las rentas pactadas debido a la disminución de sus ingresos. (*Lorena Guardia Muguruza Tomo I Perú*).

Al respecto el autor Víctor Bazán Carranza señala sobre el contrato de arrendamiento: El contrato de arrendamiento durante el COVID-19 genera problemas a nivel judicial, generados por el incumplimiento de alguna de las partes comúnmente el arrendatario, quien no respeta una o varias cláusulas del contrato de arrendamiento siendo lo más común, el incumplimiento del pago de la renta o su pago en tiempo distinto al pactado, lo que genera un perjuicio en el patrimonio del arrendador; y este último, cuando recurre al Poder Judicial en busca de hacer valer sus derechos de propietario y recuperar su bien, lo que encuentra es un largo, tedioso y costoso proceso de desalojo.⁶

⁶ Bazán, V. (Pag.4)

2. NATURALEZA JURÍDICA

Aún subsisten 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 o personal, mientras que otros consideran que el derecho que genera es un verdadero derecho real y hay una tercera posición intermedia:

a) EL ARRENDAMIENTO GENERA UN DERECHO PERSONAL. Esta tesis es sostenida por los italianos Fabini, Venzi, Pacifici y Ruggiero; por los franceses Planiol, Boudry, Colin y Capitant y el alemán Enneccerus; quienes afirman que en el contrato de arrendamiento sólo se produce un derecho de carácter personal, puesto que están ausentes en el mismo los elementos que conforman un derecho real. Ruggiero especifica que el arrendatario no se encuentra con la cosa arrendada en una relación jurídica directa e inmediata.

b) EL ARRENDAMIENTO PRODUCE UN DERECHO REAL. Autores como Gabba, Fadda y Bensa, Troplong, De Buen Morel, Mucius Scaevola y Barrachina, refutan la tesis anterior, que del arrendamiento nace un verdadero derecho real a favor del arrendatario. Manresa presenta el mejor argumento en favor de esta tesis, diciendo que considera absurdo que si en el arrendamiento se transmite el uso o disfrute de un bien sin precio, constituya un derecho real de usufructo, uso o habitación, y no se constituya si se transmite de otra forma, es decir, con el pago de una renta.

c) UNA POSICIÓN INTERMEDIA sostienen Messineo, Castán, Sánchez Román, Díaz Moreno y López de Haro, entre otros, quienes afirman que se debe según CUADROS VILLENA, sostiene que los doctrinarios discuten unos si es un derecho real otros consideran que es un derecho personal hasta ahora se mantiene la división de los teóricos, pero parece que ha prevalecido la tesis que sostiene que el arrendatario es un derecho personal, no porque sea intuitu persona sino porque tiene un sujeto pasivo de la obligación.

Lo concreto es mientras que el arrendatario tendrá siempre un sujeto pasivo, el derecho real, el usufructo no tendrá un sujeto pasivo.⁷

Según MAX ARIAS, Considera que el tema de la naturaleza jurídica del contrato de arrendamiento es, por su misma estructura debatido y debatible; y que si bien es verdad que en virtud de los argumentos esgrimidos nos inclinamos que es un derecho personal tal como ha sido recogido por el código civil vigente. (*Max Arias, 1989*)

3. CARACTERÍSTICAS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Darío Preciado Agudelo, en su obra *De los Contratos de Arrendamiento, Aparcería y Similares*, señala: “En relación a los caracteres del contrato de arrendamiento, podemos señalar los siguientes:

a) Bilateral

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

b) Oneroso

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

⁷ Cuadros, V. (1997)

El contrato de arrendamiento es por esencia oneroso y según que las partes conozcan o no de antemano los beneficios que el contrato les puede deparar es conmutativo o aleatorio. Solo en los contratos conmutativos es aplicable la regla contenida en los Arts. 561 al 567 del C.C. que se refieren a la rescindibilidad de los contratos de arrendamiento por lesión.

c) De Tractu Sucesivo

Los efectos que surgen del contrato de arrendamiento se cumplen en el transcurso del tiempo, por esa razón, las obligaciones que generan son susceptibles de desequilibrarse, porque en su ejecución se pueden producir acontecimientos o hechos jurídicos extraordinarios, es decir fuera de lo normal, e imprevisibles, que no han podido ser representados por las partes a tiempo de la celebración del contrato y cuyas consecuencias, por tanto no han podido ser previstas por ellas, ni son imputables a las mismas, de cuya emergencia resulte que la obligación de una de las partes se torne excesivamente onerosa y no guarde relación con la obligación de la otra parte contratante, que obtiene una ventaja injustificada, rompiéndose de esta manera el equilibrio que debe reinar entre las prestaciones, en cuyo caso, se puede intentar la acción de resolución del contrato, por excesiva onerosidad sobreviniente de una de las prestaciones, prevista y regulada por los Arts. 581 al 583 del C.C.

d) Nominado o típico

El arrendamiento se encuentra amplia y detalladamente regulado por disposición expresamente contenidas en los Arts. 685 al 731 del C.C. Algunas de estas disposiciones son imperativas y por tanto de cumplimiento obligatorio, mientras que las otras son supletorias, las mismas que en ausencia de estipulaciones concretas, son aplicadas al contrato de arrendamiento y sirven para su interpretación, siguiendo los pasos, criterios y canones hermenéuticos.

e) De Libre Discusión

Según el margen de libertad que las partes tengan para negociar las cláusulas de contrato, el arrendamiento será de libre discusión o de adhesión.

f) Consensual

Se perfecciona por el simple consentimiento de las partes contratantes sobre la utilidad que produce el bien y el canon de arriendo.

g) Individual

El contrato tiene la característica de individual, por cuanto se rige por el acuerdo de voluntad de las partes contratantes.

h) Principal

El contrato es principal, porque subsiste sin estar supeditado a otra convención o estipulación para su validez y porque produce obligaciones principales.

i) Personal

por cuanto las partes suelen estipular la prohibición de subarriendo o cesión 27 de todo o parte del local arrendado o a su traspaso, lo cual además se encuentra prohibido por la propia ley de inquilinato.

j) Temporal

El contrato adquiere la calidad de temporal, porque así lo dispone el Art.26 de la Ley de Inquilinato; que establece el plazo del contrato escrito; el mismo que es obligatorio para el arrendador y arrendatario.⁸

4. CAPACIDAD PARA DAR EN ARRENDAMIENTO

Según PERALTA ANDIA, sostiene que la doctrina general, es un acto de administración, mas no de disposición en la medida que se realiza para llevar a cabo la normal explotación de los bienes o la normal obtención de rendimientos periódicos de los mismos luego para

⁸ Kaune, W.A. (2012 pag.249)

dar o tomar en arrendamiento un bien, basta que las partes posean capacidad plena para administrar, que se alcanza a los 18 años. Aun cuando excepcionalmente puedan hacerlo los representante legales si fueran incapaces. (Peralta, 2005)

5. PERSONAS QUE PUEDEN DAR EN ARRENDAMIENTO

En principio los propietarios es aquel que tiene poder jurídico sobre una cosa.

Según Messineo, Alberto Calicci y Emilio Betty, pueden dar en arriendo todo aquel que le permita obtener la utilidad que produce la cosa:

El usufructuario.- Puede arrendar la cosa recibida en usufructo, porque este tiene el utendi y el fruendi.

El depositario.- En ciertas circunstancias, puede arrendar la cosa cuya guarda, custodia y conservación le ha sido confiada, (cuando el bien objeto del contrato de depósito por su naturaleza requiera del uso para no deteriorarse, eso justifica este arrendamiento para poder cumplir con sus obligaciones de conservar el bien), si ha sido depositario por orden judicial entonces tendrá que tener orden expresa del propietario o del juez.

6. REQUISITOS DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

El contrato de arrendamiento, al igual que los demás contratos debe observar en su formación los requisitos exigidos por el Art. 452 del C.C.

CONSENTIMIENTO.- Está constituido por la integración de las voluntades del arrendador y del arrendatario, que se produce como consecuencia de la composición de intereses opuestos entre estas partes contratantes sobre la utilidad que produce la cosa que se concede y el canon de arrendamiento que se estipula pagar, del cual surge la voluntad común. 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 regular los intereses patrimoniales de las partes contratantes: arrendador y arrendatario, que crea, modifica o extingue entre ellos relaciones jurídicas patrimoniales, que conlleva el cambio de una situación jurídica preexistentes por una nueva, en su doble proyección: 1) la utilidad que producen las cosas y 2) el canon de arrendamiento.

1.- La utilidad que producen las cosas

Puede recaer sobre cualquier tipo de bienes, corporales e incorporales, muebles o inmuebles, urbanos o rústicos. El objeto del arrendamiento no obstante de no presuponer la transferencia de un derecho, sino la simple concesión temporal del uso y goce de la utilidad que producen los bienes, desde reunir los mismos requisitos exigidos para las obligaciones de dar, porque en el contrato de arrendamiento se transfiere la utilidad que los bienes producen. Por esta razón el objeto debe reunir los siguientes: a) existir, aunque es suficiente que exista en el futuro, lo que permite celebrar contratos de arrendamientos sobre cosas futuras; b) estar determinado o ser determinable bajo ciertos índices de referencia; c) estar en el comercio humano; y d) la utilidad que produce el bien debe pertenecer al arrendador, aunque la cosa en sí, puede pertenecer a otras personas, tal es el caso del usufructuario que sin ser dueño del bien, puede darlo en arrendamiento porque, por efecto del usufructo es propietario de la utilidad que dicho bien produce.

2.- El canon de arrendamiento

Normalmente es estipulado en una suma de dinero aunque también puede consistir en bienes fungibles, tal es el caso del arrendamiento de minas, donde el arrendador puede recibir como canon de alquiler, un determinado porcentaje de los minerales extraídos. En ambos casos tratándose de una suma de dinero o de bienes fungibles, el canon de alquiler igualmente debe tener los mismos requisitos precedentemente indicados para la cosa objeto del contrato de arrendamiento, con la aclaración de que, si el canon de alquiler está constituido por una suma de dinero, este debe ser de curso legal y cumplir con las regulaciones contenidas en el sistema monetario de la nación.

7. CAUSA DEL NEGOCIO

La causa del negocio, como elemento objetivo y técnico que pone en movimiento al negocio jurídico arrendamiento, es el fin inmediato, abstracto, típico, constante, inmutable e impersonal, rigurosamente idéntico en todos los actos jurídicos que caen dentro de la categoría de contrato de arrendamiento y que fatalmente persiguen las partes al contratar, de la que emerge la relación conmutativa que explica el por qué la obligación del arrendatario de pagar el canon de alquiler convenido, tiene por causa la obligación asumida por el arrendador de concederle y permitirle el goce temporal de la utilidad que produce la cosa dada en arriendo y viceversa, la obligación de arrendador de conceder el uso y goce temporal de la utilidad que produce la cosa, surge de la relación conmutativa y tiene por causa la obligación asumida por el arrendatario de pagar el canon de arriendo.⁹

8. OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO

a) Pagar el canon de arrendamiento.- el arrendatario tiene la obligación de pagar el canon de arrendamiento que constituye la contraprestación que recibe el arrendador por el uso y goce que concede al arrendatario sobre la utilidad que produce la cosa, objeto del arrendamiento.

b) Usar de la cosa como un buen padre de familia.- El arrendatario tiene la obligación de observar las diligencias del término medio común de la gente en el uso de la cosa dada en arriendo, bajo la responsabilidad de pagar daños y perjuicios de todo deterioro que se ocasione en la cosa, si acaso no ha puesto en su custodia y conservación la diligencia del “bonus pater familias”.

c) Servirse de la cosa de acuerdo a lo estipulado o de acuerdo a su naturaleza.

d) Abstenerse de efectuar ampliaciones y mejoras.- El derecho que genera el arrendamiento es de carácter personal de crédito, que faculta al arrendatario beneficiarse del uso y goce de

⁹ Kaune, W.A. (2012 pag. 247)

la utilidad que produce la cosa, por cuya razón esta prohibido de efectuar mejoras o ampliaciones.

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

f) Responder del perecimiento o del deterioro de la cosa arrendada, El arrendatario responde del perecimiento o del deterioro de la cosa arrendada, aún cuando deriven de incendio si no prueba ausencia de su culpa.

g) Restituir la cosa al final del arrendamiento.- A la conclusión del contrato, el arrendatario tiene la obligación de devolver la cosa en el estado en que la ha recibido, salvo los desgastes propios de su uso y goce.

9. OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR

a) Entregar el bien arrendado.- Una de las obligaciones básicas del arrendador es la de entregar la cosa, cuyo acto no significa transferir la propiedad ni la posesión, si no simplemente entregar la tenencia de la cosa objeto del contrato de arrendamiento.

b) Garantizar la útil posesión del bien arrendado y en su caso responder por los vicios ocultos.- La finalidad de estos contratos es conceder el uso y goce temporal sobre la utilidad que produce la cosa, por esta razón para que el contrato de arrendamiento pueda cumplir con esta función esencial no basta con la entrega del bien arrendado ni que cumpla con las reparaciones mayores, sino que además es obligación del arrendador garantizar la útil posesión de la cosa y en su caso responder por los defectos que no permitan servirse de ella para el fin estipulado o que disminuya su idoneidad para el uso pactado.

c) Garantizar el goce pacífico sobre la utilidad de la cosa.- Igualmente, el arrendador tiene la obligación de garantizar el goce de la utilidad que produce la cosa, objeto del contrato de arrendamiento y en su caso, responder por las perturbaciones que atenten contra el uso y goce pacífico de la misma.

d) Abstenerse de hacer innovaciones.- Al respecto el Art. 700 del C.C. prohíbe al arrendador hacer innovaciones que perjudiquen el uso y goce de la cosa. Salvo pacto en contrario.

e) Conservar en buen estado de mantenimiento el bien arrendado.- Emergente de la obligación principal, de entregar la cosa, surge la obligación accesoria del arrendador de realizar el mantenimiento de los bienes inmuebles, que se traduce en correr con todos los gastos de las reparaciones necesarias destinadas a conseguir que la cosa continúe sirviendo para el uso al que fue destinada, correspondiendo al arrendatario cubrir los gastos de las reparaciones menores de mantenimiento o arrendaticias, de conformidad a lo dispuesto por el Art. 690 del C.C.

f) Responder por la privación temporal de la cosa por reparaciones.- Puede acontecer que emergente de las reparaciones, se prive al arrendatario del goce de la utilidad de la cosa, en cuyo caso este tiene a su disposición, a) pedir la reducción del canon de alquiler en la proporción al tiempo que dure la privación del goce de la cosa y b) demandar la resolución del contrato si la privación es total o afecta en gran parte al bien arrendado, por incumplimiento de una obligación principal de parte del arrendador.¹⁰

10. MODOS DE EXTINCIÓN

De acuerdo a lo dispuesto por el Art. 720 del C.C. el contrato de arrendamiento se extingue por las siguientes causas:

- a) Por voluntad unilateral del arrendatario, mediante la entrega voluntaria del fundo al arrendador.
- b) Muerte del arrendatario; salvo el caso de que éste deja cónyuge o descendientes menores que vivan en el inmueble, en favor de quienes se mantiene el contrato.
- c) Por sentencia ejecutoriada de desalojo, según las causales señaladas por ley.

¹⁰ Kaune W.A. (2012, pag. 265)

11. RESOLUCIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

1) RESOLUCIÓN POR INCUMPLIMIENTO CULPABLE

Es una forma de invalidar el arrendamiento nacido plenamente valido, por causas sobrevinientes, debido al incumplimiento culpable de una de las partes e imputable a la misma, que hace desaparecer al contrato con carácter retroactivo, constituyendo una reparación para quien cumple sus obligaciones y una sanción para el incumplido. Esta resolución se subclasifica en:

a) Resolución implícita.- Es la prevista por el Art. 568 del C.C. que se encuentra inserta en todos los contratos sinalagmáticos o bilaterales, cuando una de las partes incumple, por su culpa con su obligación y ese incumplimiento le es imputable.

b) Resolución por cláusula expresa.- Es una forma de resolución por incumplimiento culpable, que se estipula como una modalidad particular de los contratos, en virtud de la cual los contratantes convienen mediante cláusula expresa que, el solo incumplimiento de las prestaciones, por cualquiera de las partes, producirá de pleno derecho la resolución del contrato, sin necesidad de requerimiento alguno y sin recurrir a los tribunales de justicia.

c) Resolución por requerimiento.- Es otra forma de la resolución por incumplimiento culpable, por la que antes de acudir al juez, se pide el cumplimiento de la obligación mediante requerimiento notarial, concediéndose un plazo no menor de 15 días, para que el incumplido cumpla con su obligación, con apercibimiento que si no lo hace se resolverá el contrato de pleno derecho, si en este plazo la parte requerida no cumple, se produce la resolución de pleno derecho, sin intervención de los tribunales.

2) RESOLUCIÓN POR IMPOSIBILIDAD SOBREVINIENTE

Es una forma de invalidez de los contratos bilaterales por incumplimiento de las prestaciones, debido a causas sobrevinientes imprevistas e insuperables, no imputables a

las partes, que imposibilitan la ejecución del contrato y motiva la aplicación de “la teoría de los riesgos”.

3) RESOLUCIÓN POR EXCESIVA ONEROSIDAD

Como sabemos el contrato de arrendamiento es de tractu sucesivo por cuya razón, en su ejecución se pueden producir acontecimientos o hechos jurídicos extraordinarios, es decir fuera de lo normal e imprevisibles, que no han podido ser representados por las partes a tiempo de la celebración del contrato y cuyas consecuencias, por tanto no han podido ser previstas por ellas, ni son imputables a las mismas de cuya emergencia resulte que la obligación de una de las partes se torne excesivamente onerosa y no guarde relación con la obligación de la otra parte contratante, que obtiene una ventaja injustificada, rompiéndose de esta manera el equilibrio que debe reinar entre las prestaciones, en cuyo caso, si se trata de contrato de arrendamiento conmutativo, se puede intentar la acción de resolución del contrato, por excesiva onerosidad sobreviniendo de una de las prestaciones, prevista y regulada por los Arts. 581 al 583 del C.C.¹¹

12. LA IMPOSIBILIDAD SOBREVENIDA POR CAUSA NO IMPUTABLE AL DEUDOR

Lo reglado en el artículo 318 referente a la imposibilidad de la prestación por causa no imputable al deudor, se desarrolla en los artículos 379 a 383, que llegan a incluir esta posibilidad en las causas de extinción de las obligaciones.

El código, justamente habla de imposibilidad sobrevenida y no de perecimiento de la cosa debida, como hacia el Código anterior, bajo una redacción mas amplia, se incluye, ya sea el caso de la obligación de entregar, respecto de la cual corresponde la fórmula perecimiento de la cosa debida, ya sea también el caso de la obligación de hacer, respecto de la cual, la formula adecuada es, precisamente, la de imposibilidad sobrevenida de cumplimiento (*Messineo T. IV, pag. 398*).

¹¹ Kaune W.A. (2012, pag.312)

Cuando el cumplimiento de una obligación se hace imposible definitivamente, el deudor queda liberado de ella, por efecto de la regla *impossibilium nulla obligatio* (a lo imposible nadie esta obligado). Se funda este modo de extinción en que, suponiendo toda obligación un objeto, desde el momento en que este falta, tiene que desaparecer el vínculo.

Se dan dos criterios acerca de la imposibilidad de cumplimiento: un criterio objetivo que exige una imposibilidad posterior y perfecta y un criterio subjetivo, que precisa la inimputabilidad de las causas y ocasiones de la imposibilidad. Esta imposibilidad sobrevinida no debe depender del hecho del deudor (*Morales Guillen, pág. 442*).

El artículo 379 se lo considera en su función de modo de extinción de la obligación y de consiguiente liberación del deudor, aún cuando el acreedor no consiga su prestación.

Para que se produzca la extinción de la obligación, no es suficiente con que sea actualmente infranqueable el impedimento; debe ser insuperable durante todo el tiempo en que la imposibilidad se prolongue hasta el momento en que al deudor, no se le puede ya considerar obligado a cumplir la prestación o el acreedor pierde interés en el cumplimiento. Por tanto la obligación no se extingue por la imposibilidad temporal (art. 380) se extinguirá tan sólo cuando la imposibilidad durase hasta el vencimiento de la misma. No obstante, la imposibilidad temporal produce una consecuencia: la de exonerar al deudor de la responsabilidad por retraso en el cumplimiento.

Si la imposibilidad es parcial, también será parcial la extinción de la obligación y el deudor queda obligado a prestar la parte que resulte posible.

Igualmente, si la prestación tuviera por objeto una cosa determinada, persistirá la obligación de entregar la cosa misma, aunque se encontrara deteriorada o los restos de la cosa destruida (art. 382).¹² (*Raul Romero Sandoval, derecho de obligaciones pág. 201*).

¹² Romero R.S. (2012, Pag. 201)

REQUISITOS

- La imposibilidad debe ser sobreviniente ya que de lo contrario se estaría hablando de un fenómeno de inexistencia o nulidad del acto.
- La imposibilidad debe ser total y definitiva para que opere como causal de extinción de una obligación.
- La pérdida por caso fortuito o fuerza mayor cuando el deudor este en mora solo acarrea la indemnización por los perjuicios moratorios.
- La imposibilidad extingue la obligación con todos sus accesorios, liberando al deudor
- La imposibilidad de la obligación dará lugar a la aplicación de la teoría de los riesgos en los contratos bilaterales.

13. EL CASO FORTUITO Y LA FUERZA MAYOR COMO CAUSAS EXONERATIVAS DE RESPONSABILIDAD CIVIL

Como se dijo anteriormente el incumplimiento culpable o voluntario se debe al dolo y la culpa en tanto que el caso fortuito y la fuerza mayor obedecen a un incumplimiento inculpable e involuntario.

Se los define como toda causa estraña al deudor que le impide absolutamente cumplir la obligación y que tiene como efecto común la liberación de su responsabilidad.

El caso fortuito es el suceso inesperado que no se puede prever y que previsto es irresistible.

La diferencia entre el caso fortuito y la fuerza mayor es tan sutil que los códigos ni la doctrina, ahondan en ellos y establecen los mismos efectos para ambos: una causa eximente de responsabilidad del deudor.

No obstante alguna corriente tradicional, distingue al caso fortuito, como un hecho de la naturaleza y a la fuerza mayor como un acto soberano de la persona. Ejemplo: Caso fortuito: Una riada, un terremoto, un incendio, el desbordamiento de un río, caída de un rayo, sequía. Fuerza mayor: Hurto sufrido, estado de guerra, huelga, expropiación por interés público, requisita de mercaderías que deben ser entregadas, poner fuera de curso una especie monetaria, etc.

El Código Civil en el libro correspondiente a las Obligaciones no dice nada sobre el caso fortuito y la fuerza mayor.

14. CARACTERES CONSTITUTIVOS DEL CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR

De la definición que hemos dado del caso fortuito y la fuerza mayor surgen los caracteres constitutivos del hecho que lo configura, a saber:

La imprevisibilidad que supera la aptitud normal de previsión que sea dable exigirle al deudor tomando en consideración que de su parte haya actuado empleando todas las precauciones ordinarias, pues si no fuera habría culpa de su parte. Por ejemplo no es imprevisible, La rotura de la dirección o los frenos de un automóvil, o la rotura de una cañería subterránea causada por la presión del tránsito sobre el lugar, la hidrofobia de un perro etc.

La inevitabilidad que se refiere a la impotencia del ser humano para impedir que se produzca el evento no obstante la acción contraria del deudor. Por ejemplo, la promulgación de una ley que prohíbe la importación de determinados productos.

Ser ajeno al deudor, no hay caso fortuito si el hecho que obsta, al cumplimiento se relaciona con la persona del deudor, de lo contrario este intentaría excusarse con la realización de sus propios actos. En suma, por hecho ajeno al deudor debe considerarse el acto que no emana de él o que no realiza con discernimiento, intención o libertad.

Debe ser actual, es decir que ya se ha realizado al tiempo en que correspondía cumplirse la obligación. La posibilidad de que el hecho ocurra posteriormente, por inminente que sea no puede constituirse en caso fortuito o fuerza mayor. Por tanto no exime de responsabilidad, al deudor un obstáculo potencial, es decir, el que no existe más que en el estado de simple posibilidad.

Debe ser imposibilidad absoluta de cumplimiento en el sentido de que afecta a cualquier persona y no excepcionalmente al deudor.

15. CASOS DE RESPONSABILIDAD POR CASOS FORTUITOS Y FUERZA MAYOR

El Derecho Positivo se ocupa no sólo del establecimiento o del reconocimiento de la irresponsabilidad del deudor cuándo hay un caso de fuerza mayor o caso fortuito, sino también en los casos que, el deudor puede ser responsable no obstante el caso fortuito o la fuerza mayor y se presenta en los siguientes casos:

El deudor es responsable aún por caso fortuito o fuerza mayor si este sobreviene estando en mora, conforme al art. 342 del Código Civil.

Cuando hay pacto expreso de que el deudor se hace responsable no obstante el caso fortuito o fuerza mayor. En este caso el deudor se hace responsable del pago por compensación de la cosa que era objeto de la obligación que ha perecido por caso fortuito o fuerza mayor.¹³

¹³ Luna, A.Y. (Pag. 154)

16. DERECHOS QUE SE VEN AFECTADOS CUANDO HAY CONFLICTOS CONTRACTUALES DE ARRENDAMIENTO PRIVADO

16.1. EL DERECHO DE PROPIEDAD

Bentham, por el contrario, citado por Cabanellas afirma que “la propiedad y la ley han nacido juntas y juntas morirán. Antes de las leyes no hay propiedad; quitad las leyes y toda propiedad cesa”. Esta opinión coincide con la de Escriche, quien expresa: “La propiedad es obra de la ley civil. Antes del establecimiento de las leyes, el hombre no tenía sobre las cosas que ocupaba más derecho que el de la fuerza con que las defendía y conservaba, hasta que otro rival mas fuerte le privaba de ellas; de suerte que las cosas se adquirían por la usucapión, se conservaban por la posesión, y se perdían con la pérdida de ésta. En medio de un estado tan precario vino la ley civil y estableció cierto vínculo moral entre la cosa y la persona que la había adquirido; vínculo que ya no pudo romperse sin la voluntad de la persona, aun cuando la cosa no estuviese en su mano. Este vínculo era el derecho de propiedad, distinto e independiente de la posesión; de modo que desde entonces pudo uno ser propietario sin poseer la cosa, y poseerla sin ser propietario. La propiedad es, pues un derecho, y la posesión no es más que un hecho: la propiedad puede conservarse, aunque se pierda la posesión; y la posesión puede conservarse asimismo aunque se pierda la propiedad. Más la propiedad y la posesión se presumen en el propietario mientras no conste lo contrario”.¹⁴

16.2. PROTECCIÓN CONSTITUCIONAL DE DERECHO DE PROPIEDAD

El art. 56 de la C.P.E. dice que “toda persona tiene derecho a la propiedad privada individual o colectiva, siempre que ésta cumpla una función social”. Agrega que “se garantiza la propiedad privada siempre que el uso que se haga de ella no sea perjudicial al interés colectivo”.

¹⁴ Dermizaky P.P. (2011, pag. 231)

Al respecto el Art. 105 del C.C. La propiedad es un poder jurídico que permite usar, gozar y disponer de una cosa y debe ejercerse en forma compatible con el interés colectivo dentro de los límites y con las obligaciones que establece el ordenamiento jurídico.

Mayorga considera que “los derechos humanos son aquellos que posibilitan a la persona exigir de la autoridad respectiva la satisfacción de sus necesidades básicas”, porque “...la dignidad humana está íntimamente vinculada a la satisfacción de estas necesidades”.

En todo caso es claro que los derechos fundamentales son naturales porque atienden a requerimientos biológicos sin los cuales el ser humano no puede vivir, desarrollarse ni trabajar. En otras palabras el ser humano nace con estos derechos, son de su naturaleza, porque afectan esencialmente a los atributos de su personalidad.

La interpretación de la propiedad como un derecho fundamental no tiene por objeto el explicar la estructura de un derecho o de un conjunto de derechos desde el punto de vista civil. Se trata más bien de una declaración de principios y es por esta razón que los derechos fundamentales conforman la parte dogmática de la Constitución. Debe tenerse en cuenta que una Constitución es ante todo una declaración política y no un documento de técnica jurídica. (Guarniz Izquierdo, 1996, p.42).

Entonces podemos aseverar que al realizar un contrato de arrendamiento el arrendador le está cediendo su derecho sobre un bien y que, al realizar dicha acción, esta se encuentra garantizada y protegida por la constitución política.

17. EL DERECHO FUNDAMENTAL A TENER UNA VIDA DIGNA FRENTE AL DERECHO DE PROPIEDAD

El derecho fundamental a tener una vida digna, incluye e influye en todos los demás derechos de la persona, teniendo como resultado que es un derecho constitutivo y que además de ello posee la característica en nuestra legislación, de que su defensa integra el fin supremo de la sociedad y del propio Estado, por su parte el derecho de propiedad, más allá de otorgarle el poder a las personas de gozar, disponer o reivindicar un bien, se origina en

el propio respeto a la dignidad humana, por lo tanto al ser un derecho que se desprende de otro con características supremas, no puede sobrepasar su valor por sobre el de la dignidad; sino que, juntamente a ella debe estar en total conformidad.

Lo dicho anteriormente se resume como que, el derecho fundamental a la propiedad está subordinado al respeto de la dignidad humana como prioridad, por lo tanto, no puede oponerse ni permitir que existan conflictos ni amenazas contra esta.

18. LA TEORÍA DE LA IMPREVISIÓN

El doctrinario mexicano Joel Chirino Castillo en su estudio titulado “Teoría de la Imprevisión” ha manifestado lo siguiente: La teoría de la imprevisión es la consecuencia del problema que se presenta cuando las condiciones económicas de un contrato se alteran substancialmente y que motivan el incumplimiento de la obligación o la necesidad de revisar las condiciones económicas pactadas, por no prever la alteración de las condiciones económicas que quedan fuera del alcance de los contratos y consecuentemente buscar el equilibrio de las contraprestaciones recurriendo ante los tribunales por que se han cambiado las condiciones económicas y las contraprestaciones se velen onerosas para alguna de la partes.

Los juristas a lo largo de la historia tomando como base el aporte del derecho romano han manifestado que la Teoría de la Imprevisión, o también conocida como la cláusula “rebus sic statibus” se contrapone a la obligatoriedad uno de los principios generales del derecho el famoso “pacta sunt servanda” lo pactado obliga, ya que condiciona la autonomía de la voluntad de las partes que se obligan al cumplimiento de una obligación mediante la suscripción de un contrato, por lo que se considera una limitación de la voluntad.

20. REQUISITOS PARA QUE OPERE LA TEORÍA DE LA IMPREVISIÓN

Del estudio realizado se establece que la doctrina ha manifestado que para la aplicación de la teoría de la imprevisión se debe cumplir las siguientes condiciones:

- a) Que se trate de contratos conmutativos o de tracto sucesivo cuyo cumplimiento de la obligación o ejecución esté sujeto a un plazo.
- b) Que el hecho que genera el desequilibrio contractual se trate de un acontecimiento extraordinario e imprevisible, es decir difícil de prever y sea totalmente ajeno a la voluntad de las partes.
- c) Que, debido al incumplimiento de la obligación principal por el hecho imprevisto, se genere una compensación económica excesivamente onerosa;
- d) La compensación económica a cargo del deudor debe representar un perjuicio gravoso al patrimonio.
- e) Que la parte perjudicada patrimonialmente, no haya actuado con culpa ni se encuentre en mora.

CAPITULO IV

MARCO NORMATIVO

1. LEGISLACIÓN BOLIVIANA

1.1. LEY EXCEPCIONAL DE ARRENDAMIENTOS (ALQUILERES) BOLIVIA¹⁵

1. ARTICULO 1 (OBJETO). La presente Ley tiene por objeto implementar medidas que mitiguen y distribuyan el impacto económico de la pandemia del Coronavirus (COVID - 19) sobre el pago de alquileres de bienes inmuebles destinados a vivienda, comercio, prestación de servicios e industria.

2. ARTICULO 2. (FINALIDAD). La presente Ley tiene por finalidad, preservar la relación de paz, concordia y entendimiento entre inquilinos y propietarios o arrendadores, afectada por la declaratoria de Emergencia Sanitaria y Cuarentena en todas sus modalidades, misma que disminuyó los ingresos económicos de los inquilinos imposibilitando el cumplimiento de las obligaciones contraídas con los propietarios o arrendadores.

3. ARTICULO 3. (IMPLEMENTACION DE MEDIDAS). I. En base a los valores de solidaridad y reciprocidad, se establecen las siguientes medidas: 1. A favor del inquilino: a. Se reduce en un cincuenta por ciento (50%) el canon de alquiler cuando a la vigencia de la presente Ley no se hubiera conseguido un acuerdo entre inquilino y propietario o arrendador para la reducción y/o diferimiento razonable del canon de alquiler. Estado Plurinacional de Bolivia Asamblea Legislativa Plurinacional 2. A favor del propietario o arrendador: a. Condonación del pago del Impuesto mensual del Régimen Complementario al Impuesto al Valor Agregado (RC-IVA), hasta el levantamiento de declaración de cuarentena en sus distintas modalidades, conforme lo dispuesto por el Artículo 5 de la presente Ley. b. Beneficios impositivos otorgados por los gobiernos autónomos

¹⁵ <https://www.boe.es/eli/es/rdl/2020/03/31/11/con> (Boletín Oficial de Estado)

municipales en el marco de su autonomía para las y los propietarios que reduzcan como mínimo el cincuenta por ciento (50%) del canon de alquiler. II. Las medidas dispuestas en el párrafo anterior se aplicarán a los alquileres pactados de manera verbal o escrita, cuando el canon pactado y/o calculado de forma mensual no exceda a un máximo de Bs5.000.- (Cinco Mil 00/100 Bolivianos) para bienes inmuebles destinados a vivienda, Bs7.000.- (Siete Mil 00/100 Bolivianos) para bienes inmuebles destinados a tiendas y espacios comerciales o de prestación de servicios, Bs15.000.- (Quince Mil 00/100 Bolivianos) para bienes inmuebles destinados a actividad industrial.

4. ARTICULO 4. (APLICACIÓN). I. La presente Ley se aplicará, excepcionalmente, a partir de la fecha de Declaración de Emergencia Sanitaria Nacional y Cuarentena, dispuesta a través del Decreto Supremo N°4196 de fecha 17 de marzo de 2020, hasta tres (3) meses después de culminada la cuarentena en sus diferentes modalidades. II. Se exceptúa del beneficio establecido en el Artículo anterior de la presente Ley a quienes reciben una remuneración mensual fija del ámbito público.

5. ARTÍCULO 5. (PROCEDIMIENTO PARA LA CONDONACIÓN DEL 50% DEL PAGO DEL IMPUESTO RC-IVA). Para acceder a la condonación del cincuenta por ciento (50%) del pago del impuesto del RC-IVA emergente del ingreso por cancelación del canon de alquiler, la o el propietario deberá presentar ante Servicio de impuestos Nacionales de su departamento, un documento privado, o en su defecto un acta de conciliación suscrita ante un conciliador en materia Estado Plurinacional de Bolivia Asamblea Legislativa Plurinacional civil, por el cual se haya reducido el cincuenta por ciento (50%) como mínimo del pago de alquiler en favor del inquilino por el tiempo que dure la cuarentena. El beneficio de condonación del pago del impuesto mensual RC-IVA se extenderá por cuatro (4) meses después de finalizada la cuarentena en sus diferentes modalidades, para promover la solidaridad de los propietarios o arrendadores desde el Estado.

6. ARTÍCULO 6. (IMPUESTO A LA PROPIEDAD DE BIENES INMUEBLES). Los Gobiernos Autónomos Municipales, podrán en el marco de sus competencias reducir el impuesto anual a la propiedad de los bienes inmuebles en favor de las y los propietarios o

arrendadores que hubieran reducido el cincuenta por ciento (50%) como mínimo del canon de alquiler.

7. ARTÍCULO 7. (PROHIBICIÓN DE DESALOJO). I. Durante el tiempo que dure la cuarentena en sus diferentes modalidades y hasta tres (3) meses posteriores a la misma, el propietario o arrendador no podrá por ninguna circunstancia desalojar al inquilino del inmueble utilizado para vivienda, comercio, prestación de servicios e industria. Se brindará protección especial a arrendatarios adultos mayores, personas con familias numerosas, discapacitados, mujeres en estado de gestación, enfermos de gravedad y personal de salud. II. En caso de que el propietario del inmueble por la vía de hecho desalojara o hiciera desocupar a! inquilino o arrendatario, éste podrá recurrir a un conciliador en materia civil dentro de su competencia, quien deberá señalar de forma inmediata dentro las veinticuatro (24) horas, la audiencia para conciliar la restitución del inquilino o arrendatario del inmueble, apelando, de ser necesario, a la fuerza pública para su cumplimiento.

8. ARTÍCULO 8. (SUSPENSIÓN DE DESALOJOS). Se suspende en todo el territorio nacional, la ejecución de sentencias judiciales cuyo objeto sea el desalojo de inmuebles destinados a vivienda, por el tiempo que dure la cuarentena en todas sus modalidades y hasta tres (3) meses posteriores a! Estado Plurinacional de Bolivia Asamblea Legislativa Plurinacional levantamiento de la misma, siempre que el litigio se haya promovido por el incumplimiento de la obligación de pago de alquiler.

9. ARTÍCULO 9. (CONGELAMIENTO DEL CANON DE ARRENDAMIENTO). Se dispone el congelamiento del canon de arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda, comercio, servicios e industria hasta el 31 de diciembre de 2020, no pudiendo incrementarse el monto convenido con anterioridad a la promulgación de la presente Ley.

De los artículos que anteceden se puede evidenciar la implementación de mecanismos de contención durante la emergencia sanitaria tanto para los arrendatarios como los arrendadores, debido a la reducción de la actividad comercial que tiene como consecuencia el incumplimiento de la obligación de pagar el canon de alquiler, afectando la relación entre ambas partes creando controversia llegando en muchas ocasiones a la resolución del

contrato. Por lo señalado anteriormente se tiene que el arrendatario ha incumplido con lo estipulado en la norma jurídica de la condonación del 50% de alquiler, otorgándole una prórroga para la cancelación del monto total del canon de arrendamiento y argumentando que este a su vez tiene obligaciones contraídas con instituciones financieras ya que es su única fuente de ingresos económicos.

1.2. CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA EN LA LEY DEL INQUILINATO DE 11 DE DICIEMBRE DE 1959 – BOLIVIA

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.

1.3. CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE VIVIENDA URBANA EN BOLIVIA

DEL ARRENDAMIENTO DE FUNDOS URBANOS DESTINADOS A VIVIENDA
ARTICULO 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.

ARTICULO 714.- (Cambio de titular) La adquisición del fundo arrendado por un nuevo titular no extingue el contrato.

ARTICULO 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.

ARTICULO 716.- (Prohibición 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.

2. LEGISLACIÓN COMPARADA

2.1. COLOMBIA

ARRENDAMIENTO DE INMUEBLES CON DESTINACIÓN HABITACIONAL y
COMERCIAL DECRETO LEGISLATIVO N° 579 de 15 de abril de 2020

ARTÍCULO 1. Suspensión de acciones de desalojo. Durante el periodo comprendido entre la vigencia del presente decreto y el treinta (30) de junio de 2020, se suspende la orden o ejecución de cualquier acción de desalojo dispuesta por autoridad judicial o administrativa que tenga como fin la restitución de inmuebles ocupados por arrendatarios, incluidos aquellos casos en los que el plazo del arrendamiento y/o su forma de pago se haya pactado por períodos diarios, semanales, o cualquier fracción inferior a un mes, bajo cualquiera de las modalidades contempladas en el artículo 4° de la Ley 820 de 2003.

ARTÍCULO 2. Reajuste al canon de arrendamiento. Se aplaza el reajuste anual a los cánones de arrendamiento que se tuvieron que hacer efectivos durante el periodo comprendido entre la vigencia del presente decreto y el treinta (30) de junio de 2020, bien porque se hubiere acordado por las partes, o por virtud del artículo 20 de la Ley 820 de 2003.

PARÁGRAFO. Concluido el aplazamiento establecido en el inciso anterior, el arrendatario pagará las mensualidades con el reajuste anual correspondiente en los cánones que hagan falta para terminar el período contractual acordado, incluyendo en esas mensualidades, el valor porcentual de los incrementos no cobrados durante el periodo comprendido a partir de la vigencia del presente decreto y el treinta (30) de junio de 2020.

ARTÍCULO 3. Estipulaciones especiales respecto del pago de los cánones de arrendamiento. Las partes deberán llegar a un acuerdo directo sobre las condiciones especiales para el pago de los cánones correspondientes al periodo comprendido entre la vigencia del presente decreto y el treinta (30) de junio de 2020. En dichos acuerdos no podrán incluirse intereses de mora ni penalidades, indemnizaciones o sanciones provenientes de la ley o de acuerdos entre las partes. De no llegarse a un acuerdo directo sobre las condiciones especiales, el arrendatario pagará la totalidad de las mensualidades correspondientes al periodo mencionado en el inciso anterior, bajo las siguientes condiciones:

1. El arrendador no podrá cobrar intereses de mora al arrendatario, ni penalidad o sanción alguna proveniente de la ley o de acuerdos entre las partes, en relación con los cánones

correspondientes al periodo comprendido entre la vigencia del presente decreto y el treinta (30) de junio de 2020.

2. El arrendatario deberá pagar al arrendador intereses corrientes a una tasa equivalente al cincuenta por ciento (50%) de la Tasa de Interés Bancario Corriente (TIBC), en la modalidad de consumo y ordinario, certificada por la Superintendencia Financiera de Colombia, sobre los montos no pagados en tiempo, durante el período correspondientes al periodo comprendido entre la vigencia del presente decreto y el treinta (30) de junio de 2020.

PARÁGRAFO. El acuerdo entre las partes sobre las condiciones especiales para el pago de los cánones correspondientes al periodo comprendido entre la vigencia del presente decreto y el treinta (30) de junio de 2020, formará parte de los convenios, contratos y demás acuerdos de voluntades principales, accesorios y/o derivados del contrato de arrendamiento.

ARTÍCULO 4. Prórroga de contratos. Los contratos de arrendamiento cuyo vencimiento y entrega del inmueble al arrendador se haya pactado para cualquier fecha dentro del lapso de duración de la declaratoria de la Emergencia Económica, Social y Ecológica, se entenderán prorrogados hasta el treinta (30) de junio de 2020, continuando vigente la obligación de pago del canon. Lo anterior sin perjuicio de acuerdos en contrario celebrados entre las partes.

ARTÍCULO 5. Inicio del contrato de arrendamiento. Los contratos de arrendamiento en los que se haya pactado la entrega del inmueble al arrendatario dentro del lapso de duración de la declaratoria de Emergencia Económica, Social y Ecológica, quedarán suspendidos hasta el treinta (30) de junio de 2020, fecha en la cual, a falta de acuerdo entre las partes se harán exigibles las obligaciones derivadas del contrato. Lo anterior sin perjuicio de acuerdos en contrario celebrados entre las partes.

De las medidas adoptadas frente al contrato de arrendamiento algunas de las medidas adoptadas por el Gobierno Nacional, ante las consecuencias jurídicas y económicas derivadas de las decisiones tomadas para contrarrestar la propagación del virus denominado

COVID 19, se refirieron directamente a los contratos de arriendo, no solo de vivienda urbana, sino también de locales comerciales; se ordenó 1.- la suspensión de desalojos dispuestos por autoridad judicial o administrativa, que tuvieran como fin la restitución de inmuebles ocupados por arrendatarios, 2.- que las partes debían llegar a un acuerdo directo sobre las condiciones especiales para el pago de los cánones generados durante el periodo de vigencia de dicho decreto y 3.- la suspensión del vencimiento de los contratos, así como de la fecha de entrega del inmueble al arrendador y de la entrega del inmueble al arrendatario, hasta el 30 de junio de 2020. Estas medidas dejan a consideración de las partes para llegar a un acuerdo sobre las condiciones de pago de los canones de arrendamiento.

2.2. ARGENTINA

DECRETO SUPREMO 320/2020

ARTÍCULO 2°.- SUSPENSIÓN DE DESALOJOS: Suspéndese, en todo el territorio nacional, hasta el día 30 de septiembre del año en curso, la ejecución de las sentencias judiciales cuyo objeto sea el desalojo de inmuebles de los individualizados en el artículo 9° del presente decreto, siempre que el litigio se haya promovido por el incumplimiento de la obligación de pago en un contrato de locación y la tenencia del inmueble se encuentre en poder de la parte locataria, sus continuadores o continuadoras en los términos del artículo 1190 del Código Civil y Comercial de la Nación, sus sucesores o sucesoras por causa de muerte, o de un sublocatario o una sublocataria, si hubiere. Esta medida alcanzará también a los lanzamientos ya ordenados que no se hubieran realizado a la fecha de entrada en vigencia del presente decreto. Hasta el día 30 de septiembre de este año quedan suspendidos los plazos de prescripción en los procesos de ejecución de sentencia respectivos.

ARTÍCULO 3°.- PRÓRROGA DE CONTRATOS: Prorrógase, hasta el día 30 de septiembre del corriente año, la vigencia de los contratos de locación de los inmuebles individualizados en el artículo 9°, cuyo vencimiento haya operado desde el 20 de marzo próximo pasado y la tenencia del inmueble se encuentre en poder de la parte locataria, sus

continuadores o continuadoras en los términos del artículo 1190 del Código Civil y Comercial de la Nación, sus sucesores o sucesoras por causa de muerte, o de un sublocatario o una sublocataria, si hubiere; y para los contratos cuyo vencimiento esté previsto antes del 30 de septiembre de este año.

La referida prórroga también regirá para los contratos alcanzados por el artículo 1218 del Código Civil y Comercial de la Nación. La parte locataria podrá optar por mantener la fecha del vencimiento pactado por las partes o por prorrogar dicho plazo por un término menor al autorizado en este artículo. El ejercicio de cualquiera de estas opciones deberá notificarse en forma fehaciente a la parte locadora con antelación suficiente que deberá ser, por lo menos, de QUINCE (15) días de anticipación a la fecha de vencimiento pactada, si ello fuere posible. En todos los casos, la extensión del plazo contractual implicará la prórroga, por el mismo período, de las obligaciones de la parte fiadora.

ARTÍCULO 4°.- CONGELAMIENTO DE PRECIOS DE ALQUILERES: Dispónese, hasta el 30 de septiembre del año en curso, el congelamiento del precio de las locaciones de los contratos de locación de inmuebles contemplados en el artículo 9°. Durante la vigencia de esta medida se deberá abonar el precio de la locación correspondiente al mes de marzo del corriente año. La misma norma regirá para la cuota mensual que deba abonar la parte locataria cuando las partes hayan acordado un precio total del contrato. Las demás prestaciones de pago periódico asumidas convencionalmente por la parte locataria se registrarán conforme lo acordado por las partes.

ARTÍCULO 6°.- DEUDAS POR DIFERENCIA DE PRECIO: La diferencia que resultare entre el monto pactado contractualmente y el que corresponda pagar por la aplicación del artículo 4°, deberá ser abonada por la parte locataria en, al menos TRES (3) cuotas y como máximo SEIS (6), mensuales, iguales y consecutivas, con vencimiento la primera de ellas, en la misma fecha del vencimiento del canon locativo que contractualmente corresponda al mes de octubre del corriente año, y junto con este. Las restantes cuotas vencerán en el mismo día de los meses consecutivos. Este procedimiento para el pago en cuotas de las diferencias resultantes será de aplicación aun cuando hubiere operado el vencimiento del contrato. No podrán aplicarse intereses moratorios,

compensatorios ni punitorios, ni ninguna otra penalidad prevista en el contrato, y las obligaciones de la parte fiadora permanecerán vigentes hasta su total cancelación, sin resultar de aplicación los artículos 1225 y 1596 incisos b) y d) del Código Civil y Comercial de la Nación. Las partes podrán pactar una forma de pago distinta que no podrá ser más gravosa para la parte locataria que la establecida en el primer párrafo de este artículo.

ARTÍCULO 7°.- DEUDAS POR FALTA DE PAGO: Las deudas que pudieren generarse desde la fecha de entrada en vigencia del presente decreto y hasta el 30 de septiembre del año en curso, originadas en la falta de pago, en pagos realizados fuera de los plazos contractuales pactados o en pagos parciales, deberán abonarse en, al menos, TRES (3) cuotas y como máximo SEIS (6), mensuales, iguales y consecutivas, con vencimiento, la primera de ellas, en la misma fecha del vencimiento del canon locativo que contractualmente correspondiere al mes de octubre del corriente año. Podrán aplicarse intereses compensatorios, los que no podrán exceder la tasa de interés para plazos fijos en pesos a TREINTA (30) días, que paga el Banco de la Nación Argentina. No podrán aplicarse intereses punitorios ni moratorios, ni ninguna otra penalidad, y las obligaciones de la parte fiadora permanecerán vigentes hasta la total cancelación, sin resultar de aplicación los artículos 1225 y 1596 incisos b) y d) del Código Civil y Comercial de la Nación.¹⁶

2.3. ESPAÑA

DECRETO LEY 11/2020, de 31 de marzo

Artículo 1. Suspensión del procedimiento de desahucio y de los lanzamientos para hogares vulnerables sin alternativa habitacional.

1. Desde la entrada en vigor del presente real decreto-ley y hasta el 28 de febrero de 2022, en todos los juicios verbales que versen sobre reclamaciones de renta o cantidades debidas por el arrendatario, o la expiración del plazo de duración de contratos suscritos conforme a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, que pretendan recuperar

¹⁶ <https://www.boletinoficial.gobarDetalleNorma> (Boletín Oficial de la República de Argentina)

la posesión de la finca, se haya suspendido o no previamente el proceso en los términos establecidos en el apartado 5 del artículo 441 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, la persona arrendataria podrá instar, de conformidad con lo previsto en este artículo, un incidente de suspensión extraordinaria del desahucio o lanzamiento ante el Juzgado por encontrarse en una situación de vulnerabilidad económica que le imposibilite encontrar una alternativa habitacional para sí y para las personas con las que conviva.

Artículo 2. Prórroga extraordinaria de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual.

En los contratos de arrendamiento de vivienda habitual sujetos a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en los que, dentro del periodo comprendido desde la entrada en vigor de este real decreto-ley y hasta el 28 de febrero de 2022, finalice el periodo de prórroga obligatoria previsto en el artículo 9.1, o el periodo de prórroga tácita previsto en el artículo 10.1, ambos artículos de la referida Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, podrá aplicarse, previa solicitud del arrendatario, una prórroga extraordinaria del plazo del contrato de arrendamiento por un periodo máximo de seis meses, durante los cuales se seguirán aplicando los términos y condiciones establecidos para el contrato en vigor. Esta solicitud de prórroga extraordinaria deberá ser aceptada por el arrendador, salvo que se hayan fijado otros términos o condiciones por acuerdo entre las partes, o en el caso de que el arrendador haya comunicado en los plazos y condiciones establecidos en el artículo 9.3 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, la necesidad de ocupar la vivienda arrendada para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial.

Artículo 3. Moratoria de deuda arrendaticia.

Se establecen medidas conducentes a procurar la moratoria de la deuda arrendaticia para las personas arrendatarias de vivienda habitual en situación de vulnerabilidad económica a causa del COVID-19, desde este artículo y hasta el artículo 9, ambos incluidos.

Artículo 4. Aplicación automática de la moratoria de la deuda arrendaticia en caso de grandes tenedores y empresas o entidades públicas de vivienda.

1. La persona arrendataria de un contrato de vivienda habitual suscrito al amparo de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, que se encuentre en situación de vulnerabilidad económica, tal y como se define en el artículo siguiente, podrá solicitar de la persona arrendadora cuando esta sea una empresa o entidad pública de vivienda o un gran tenedor, entendiendo por tal la persona física o jurídica que sea titular de más de diez inmuebles urbanos, excluyendo garajes y trasteros, o una superficie construida de más de 1.500 m², hasta el 28 de febrero de 2022, el aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta, siempre que dicho aplazamiento o la condonación total o parcial de la misma no se hubiera conseguido ya con carácter voluntario por acuerdo entre ambas partes.

2. En el caso de que el acuerdo no se hubiese producido, el arrendador comunicará expresamente al arrendatario, en el plazo máximo de 7 días laborables, su decisión, escogida entre las siguientes alternativas:

a) Una reducción del 50% de la renta arrendaticia durante el tiempo que dure el estado de alarma decretado por el Gobierno y las mensualidades siguientes si aquel plazo fuera insuficiente en relación con la situación de vulnerabilidad provocada a causa del COVID-19, con un máximo en todo caso de cuatro meses.

b) Una moratoria en el pago de la renta arrendaticia que se aplicará de manera automática y que afectará al periodo de tiempo que dure el estado de alarma decretado por el Gobierno y a las mensualidades siguientes, prorrogables una a una, si aquel plazo fuera insuficiente en relación con la situación de vulnerabilidad provocada a causa del COVID-19, sin que puedan superarse, en ningún caso, los cuatro meses. Dicha renta se aplazará, a partir de la siguiente mensualidad de renta arrendaticia, mediante el fraccionamiento de las cuotas durante al menos tres años, que se contarán a partir del momento en el que se supere la situación aludida anteriormente, o a partir de la finalización del plazo de los cuatro meses antes citado, y siempre dentro del plazo a lo largo del cual continúe la vigencia del contrato de arrendamiento o cualquiera de sus prórrogas. La persona arrendataria no tendrá ningún

tipo de penalización y las cantidades aplazadas serán devueltas a la persona arrendadora sin intereses .

Los arrendatarios afectados son aquellos que se encuentran en una situación de vulnerabilidad económica causada por la crisis del COVID-19, por lo que se aplica la reducción del 50% de la renta, solo en el caso de los contratos de arrendamiento de vivienda.

CAPITULO V

ANÁLISIS DE LOS HECHOS

El incumplimiento de la obligación por parte de los arrendatarios debería ampararse en la figura de caso fortuito o fuerza mayor siempre y cuando los mismos hayan venido honrando su deuda los meses anteriores , como se hace referencia a tres factores que deben ser cumplidos en su totalidad para poder invocar esta figura jurídica es decir que el evento que causa el incumplimiento de la obligación sea extraordinario, imprevisible e irresistible.

Con respecto a la excesiva onerosidad de la prestación se vuelve onerosa cuando el poder de pago de los arrendatarios se ve vulnerado por acontecimientos inesperados como la pandemia que estamos viviendo.

La regulación realizada por el gobierno nacional en el marco COVID-19 estableció lineamientos para el tratamiento de los contratos de arrendamiento, en principio en los contratos prima la autonomía de la voluntad, las relaciones de derecho privado se ven también afectados por estas circunstancias. Para contribuir efectivamente a mejorar el estado de vulnerabilidad de la parte mas afectada en este tipo de circunstancias producidas por el contrato privado de arrendamiento.

Las medidas gubernamentales implementadas para contener y prevenir el contagio de COVID-19 en nuestro país principalmente, el confinamiento ciudadano obligatorio son eventos cuya ocurrencia, magnitud y características normalmente cumplen con los requisitos de la imposibilidad sobrevenida respecto a las partes de los contratos de arrendamiento.

Como se menciona líneas arriba el gobierno nacional adopta medidas de contención a través de la ley excepcional de arrendamiento tanto arrendadores que se ven beneficiados con la condonación del pago del impuesto mensual del Régimen Complementario al Impuesto al Valor Agregado (RC-IVA), y para los arrendatarios se reduce en un 50% el canon de

alquiler. Se vio afectada la relación contractual debido al incumplimiento por parte del arrendador otorgándole una prórroga para el cumplimiento total del pago del canon de alquiler, al encontrarse el arrendatario en una situación de vulnerabilidad debido a que el arrendador no cumplió con las medidas de reducción en un 50%, argumentando que el canon de alquiler que percibe es su única fuente de ingresos para solventar sus necesidades o pagar a la entidad financiera.

La emergencia sanitaria con sus consecuencias económicas, torna de muy difícil cumplimiento, para una importante cantidad de arrendatarios, hacer frente a sus obligaciones en los términos estipulados en los contratos, redactados para una situación muy distinta a la actual, en la que la epidemia producida por el coronavirus ha modificado la cotidianidad, los ingresos y las previsiones de los y las habitantes del país.

Ante esta coyuntura el mejor conducto es la conciliación a que deben arribar las partes con la finalidad de evitar perjuicios de mayor magnitud pues tienen claro que siempre va a existir un daño y lo que desean es aminorarlo siendo de esta forma consecuente con el principio de autonomía privada de la voluntad.

La mayoría de los casos no llegaron hasta el TRIBUNAL DEPARTAMENTAL DE JUSTICIA – LA PAZ para la correspondiente CONCILIACION entre arrendador y arrendatario conforme establece el Art. 296 Par. I del Código Procesal Civil.

CAPITULO VI

PROPUESTA DE LA INVESTIGACIÓN

No siendo obligatorio para el arrendador la aplicación de las medidas dispuestas por el gobierno nacional, se debe implementar medidas rigurosas o sanciones para el arrendador que incumple, de esta manera proteger al que se encuentra en una situación de mayor vulnerabilidad económica causada por la crisis del COVID-19, y así de esta manera tutelar el derecho de propiedad y de los derechos fundamentales relacionados con la dignidad humana.

CAPITULO VII

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

1. CONCLUSIONES

- Sobre autonomía privada de la voluntad se concluye que, al ser el contrato de arrendamiento un contrato netamente privado, por lo cual se basa en lo pactado por las partes intervinientes de dicho contrato, y que va primar la voluntad de las partes respecto de algún incumplimiento; es así que debido a la pandemia del COVID-19 y como consecuencia se generó deudas debido a la falta o disminución de ingresos económicos de algunos arrendatarios, entonces cabe decir que el arrendador y el arrendatario son quienes tienen que ejercer su derecho a la autonomía privada de la voluntad y conciliar respecto algún incumplimiento de contrato.
- Los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles si se ven afectados durante el estado de emergencia sanitaria, debido a que el aislamiento social obligatorio impuesto por el gobierno generó que muchas familias que dependen de un ingreso económico diario, dejen de percibir el mismo y en consecuencia tuvieron problemas con el cumplimiento del pago de la obligación respecto de los arrendamientos; y que estos incumplimientos surgieron debido a las medidas adoptadas a raíz del COVID-19.
- Como derivación del principio de buena fe como lo establecen normas y principios contractuales puedan resolver entre ellos las contingencias producidas ante la imposibilidad de dar cumplimiento a los contratos de arrendamiento, el reajuste o renegociación contractual se presenta así como una forma de mitigar los daños que la pandemia COVID-19 produce a las relaciones contractuales.
- Del análisis realizado podemos determinar que el arrendador incumplió con la reducción del 50% del canon de alquiler, como consecuencia de que no existe un

mecanismo de coerción que obligue al arrendador con el cumplimiento de la aplicación de la ley Excepcional de Arrendamiento.

- Los derechos se ven afectados cuando hay conflictos contractuales de arrendamiento privado son: el derecho de propiedad y el derecho a la dignidad de la persona.

2. RECOMENDACIONES

Para que los contratos realizados entre privados resulten más eficaces en el momento en que se presente un caso como el que estamos atravesando, las partes deberían incluir en sus contratos la figura jurídica de caso fortuito o fuerza mayor, pues nuestro poder judicial es muy apegado a las normas por lo tanto si de manera puntual se observa invocado dicho artículo en los contratos entonces será más beneficioso para ambas partes ya que tendrán ahorro de tiempo y también de dinero al momento de afrontar una situación como esta, para una pacífica convivencia, libre, armónica dentro de la filosofía del vivir bien.

Con respecto a la excesiva onerosidad de la prestación las partes deben ser muy cautelosas ya que aquí se analizará cada caso de manera particular por lo mismo es de buen menester que al momento de la celebración del contrato las partes observen para que fines se realiza el arrendamiento.

El principio de autonomía privada de la voluntad encierra una serie de atribuciones que el Estado le confiere a las partes y como bien es sabido de este se desencadenan tanto la libertad contractual como la libertad de contratar y por lo mismo hay que ser muy cuidadosos al momento de señalar el contenido de los contratos ya que esto no quiere decir que las partes puedan especificar en el mismo lo que se les ocurra. De otro lado es fundamental que las partes observen primero la posibilidad de conciliar ya que es la salida más salomónica y pacífica por la que puedan optar estando inmersos en una situación de contingencia pues como sabemos la conciliación es una alternativa rápida, formal y eficiente que finalmente ayuda a las partes a evitar el engorroso proceso judicial.

BIBLIOGRAFÍA

1. Constitución Política del Estado Plurinacional de Bolivia
2. Estado Plurinacional de Bolivia, Ley Excepcional de Arrendamiento 1342
3. Carlos Morales Guillen Código Civil concordado y anotado tomo I
4. Tratado Elemental de Derecho Civil: Marcel Planiol y Georges Ripert, 12va. Edición,
5. Raúl Romero Sandoval, Derecho de Obligaciones, Colección Jurídica GUTTENTAG.
6. LECCIONES DE DERECHO CIVIL: Henry, León y Jeas Mazzeaud, Ediciones Jurídicas Europa América, Buenos Aires.
7. Derecho Civil y Comercial: Francesco Messineo, Editorial Jurídicas Europa América, Buenos Aires, 1971.
8. Tratado de Derecho Civil de Guillermo Borda, Argentina.
9. Enciclopedia Jurídica OMEBA.
10. Curso de derecho civil contratos Tomo I Walter Kaune Arteaga
11. Mostajo Machicado Mx, “Los 14 Temas del Seminario Taller de Grado y la Asignatura CJR-OOO Técnicas de Estudio” Primera Edición, La Paz Bolivia 2005.
12. Contratos de compra venta, permuta y donación en el Código Civil Boliviano Castellanos Trigo Gonzalo.
13. Derecho Constitucional Decima Edición Pablo Dermizaky Peredo.
- 14.- La alteración de las circunstancias contractuales: un análisis jurisprudencial, Madrid, Civitas, 2003.

ANEXOS

ENCUESTA

- 1) ¿Cree usted que la situación de vulnerabilidad esta netamente ligado al estado de emergencia sanitaria? Efectivamente, el estado de vulnerabilidad actualmente está ligado no solo al estado de emergencia sanitaria sino más bien a la pandemia que atraviesa el mundo. En líneas generales el estado de emergencia no solo trae problemas económicos sino también acarrea problemas de delincuencia y problemas sociales puntualizo.
- 2) ¿El estado de emergencia sanitaria ocasiona que los arrendatarios generen deudas con sus arrendadores respecto de la renta pactada? El estado de emergencia sanitaria, dio origen al aislamiento social obligatorio, lo cual en corto tiempo generó un desbalance significativo en la economía de muchos de los hogares de nuestro país, es así que se dio origen a deudas por arrendamiento de un local comercial, o por arrendamiento de casa habitación generando desalojo o una conciliación.
- 3) ¿Durante el estado de emergencia sanitaria la prestación del pago del arrendatario se vuelve excesivamente onerosa? Responde al momento que fue acordado por las partes y que, si posteriormente se ha convertido en excesivamente oneroso para el arrendatario, eso tendría que evaluarse en cada caso concreto.
- 4) ¿Cree usted qué los obstáculos por los que pasa el arrendatario para cumplir el pago del arriendo son ajenos a su voluntad y de ser así podrían considerarse como un caso fortuito o fuerza mayor? Es difícil contestar la pregunta en cuál de las dos preguntas se encuentra ubicada la emergencia sanitaria, podríamos decir que tiene un poco de las dos, porque ninguna política de salud y económica en el mundo ha podido resistir lo violento de la pandemia, esto sin perjuicio de los actos de corrupción que tanto daño hacen al ser humano.
- 5) ¿Cómo considera el hecho de los casos en que los arrendadores desalojan a los arrendatarios aun cuando estos realicen el pago del arriendo ya sea en partes o de manera tardía debido a la crisis de emergencia? Se trata de hechos ajenos a los que establece el ordenamiento jurídico nacional, refiere que tendríamos que evaluar cada caso concreto para poder emitir una opinión más acertada.
- 6) ¿La inmovilización social perjudica el respeto de los acuerdos contractuales que inicialmente se pactaron por el arrendamiento? En algunos casos si, en tanto cambia las circunstancias y con ello las posibilidades de que el arrendatario pueda cumplir con cabalidad con el pago puntual de la obligación.
- 7) ¿Considera oportuno plantearse voluntariamente un acuerdo conciliatorio entre arrendador y arrendatario? Es salomónico que, entre los contratantes, cuando la situación varía ostensiblemente con la realidad que se vivió al momento de aceptar las cláusulas del contrato, lo correcto es renegociar el contrato, para no perderlo de forma integral, si al arrendatario le interesa seguir viviendo en determinado lugar y al arrendador le interesa seguir percibiendo la renta.



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL PLURINACIONAL

SENTENCIA CONSTITUCIONAL PLURINACIONAL 0295/2021-S4

Sucre, 2 de julio de 2021

SALA CUARTA ESPECIALIZADA:

Magistrado Relator: René Yván Espada Navia **Acción de amparo constitucional:**

Expediente: 34876-2020-70-AAC

Departamento: Cochabamba

En revisión la Resolución 0026/2020 de 19 de junio, cursante de fs. 63 a 69, pronunciada dentro de la acción de amparo constitucional interpuesta por Eliana Pizarro Mayta, por sí y en representación de su hijo NN de doce años de edad contra Alfredo Rojas Rojas y Asteria Luizaga Jiménez.

I. ANTECEDENTES CON RELEVANCIA JURÍDICA

I.1. Contenido de la demanda

Por memorial presentado el 12 de junio de 2020, cursante de fs. 25 a 38, la accionante expresó los siguientes argumentos de hecho y de derecho:

I.1.1. Hechos que motivan la acción

El 4 de julio de 2018, mediante la intermediación de Alfredo Rojas Rojas, como esposo de la propietaria, suscribió con Asteria Luizaga Jiménez, un contrato de arrendamiento de dos dormitorios, un hall, living comedor, cocina, baño, lavandería y tienda a la calle; emplazados en el inmueble ubicado en la calle Buenos Aires 970 de la ciudad de Cochabamba, conviniendo como canon de arrendamiento la suma de Bs4 200.- (cuatro mil doscientos bolivianos) mensual y que los ambientes serían utilizados como vivienda y restaurante. De esa forma, junto a su hijo de doce años, comenzó a habitar el inmueble por un año forzoso y otro voluntario, computable a partir de la fecha de suscripción del contrato.

Como es de conocimiento público, la pandemia provocada por el coronavirus y el COVID-19, restringió muchas actividades por las medidas de confinamiento dispuestas, de manera que sus

ingresos disminuyeron considerablemente; lo que impidió cubrir los gastos de manutención de su familia. Por su parte, los locadores cobraron el canon de arrendamiento por mes adelantado a pesar de la expresa prohibición contenida en el “art. 15 inc. f) de la Ley del Inquilinato”; y no obstante que la crisis económica se constituye en un caso fortuito, Alfredo Rojas Rojas, intentó cobrar el monto acordado por el mes de abril de 2020, que no pudo cubrir; y a pesar de sus ruegos y súplicas, sus razones no fueron aceptadas, advirtiéndole que si no pagaba los alquileres, tendría que desalojar los ambientes.

Lamentablemente, el domingo 24 de mayo del mismo año, cuando salió de su vivienda para obtener alimentos y para que su hijo pudiese enviar su tarea por internet, al retornar aproximadamente a las 00:00, se percató que los candados de las puertas de ingreso habían sido cambiados, pudiendo observar por las rendijas de la puerta que alguno de sus enseres personales habían sido dejados en el patio, motivo por el que, tocaron desesperadamente la puerta porque estaban en la calle en plena llovizna, pero fue en vano porque fueron expulsados de su domicilio en plena pandemia. Agregó que llamó a la Policía para pedir auxilio, pero sus líneas se encontraban saturadas y cuando acudió a la Fuerza Especial de Lucha Contra el Crimen (FELCC) de la laguna Alalay, le dijeron que no era su competencia; por lo que finalmente, pidió a una persona amiga que les diera cobijo en su domicilio, en el que se encuentran en la actualidad.

Tomando en cuenta que los ambientes arrendados no solamente les servían como vivienda sino también como fuente laboral, acudió nuevamente a buscar a los demandados a los que no encontró en el inmueble; pero pudo observar que los candados de las habitaciones habían sido cambiados; que sus pertenencias estaban en el patio al igual que sus documentos personales; por lo que tampoco pudo cobrar el bono universal que le corresponde; y, que habían clausurado las conexiones de los servicios básicos. Añadió que, para evitar que pueda abrir su negocio, dejaron un automóvil para asegurarse que no pueda abrir al público, privándola de la posibilidad de conseguir ingresos para la subsistencia de su hijo.

El 5 de junio de 2020, por intermedio de la Notaría de Fe Pública 32, Asteria Luizaga Jiménez, reconoció la existencia del contrato de arrendamiento, y que ejerció justicia por mano propia contra su hijo y ella. Resalta también, la contradicción en sus argumentos, porque no es evidente que alguna vez le entregaran recibos por el pago de alquileres; y tampoco que adeude once meses por los mismos.

Concluyó denunciando que los propietarios de la vivienda se encuentran en posición de superioridad frente a una madre soltera y un niño; y que, abusaron de su dominio y mediante medidas de hecho, afectando sus derechos fundamentales por el despojo de su vivienda y fuente de ingresos en plena emergencia sanitaria nacional, sumado al hecho que con el secuestro de su documentación personal, les privó del derecho a percibir el bono universal.

I.1.2. Derechos y garantías supuestamente vulnerados

La impetrante de tutela, denunció que las acciones de hecho ejercidas en su contra, vulneran sus derechos a la vivienda, a la dignidad, al trabajo, al comercio, a una vida libre de violencia y acceso a la justicia, afectando además, el derecho a la educación de un niño, citando al efecto, los arts. 13.1, 15, 19.1, 21.3, 115.1 y 256 de la Constitución Política del Estado (CPE), así como la Convención Interamericana para prevenir, sancionar y erradicar la Violencia contra la Mujer; y el art. 6 inc. a) de la Ley 348 de 9 de marzo de 2013, Ley Integral para garantizar a las Mujeres una Vida Libre de Violencia.

I.1.3. Petitorio

Solicitó se conceda la tutela y se ordene a los demandados, la inmediata restitución del inmueble que es vivienda y lugar de trabajo; se garantice la provisión continua de los servicios básicos, así como la devolución de su documentación, herramientas de trabajo y enseres domésticos; y, se les conceda la garantía de no repetición, a través de un compromiso formal que deben suscribir los esposos Alfredo Rojas Rojas y Asteria Luizaga Jiménez. Adicionalmente, se retire el vehículo y cualquier otro objeto que impida que abra su restaurante, así como el resarcimiento integral de daños y perjuicios.

I.2. Audiencia y Resolución del Juez de garantías

Celebrada la audiencia pública el 19 de junio de 2020, según consta en el acta que cursa de fs. 60 a 62 vta., presentes la parte accionante por sí y en representación de su hijo de doce años, asistida por su abogado y de los demandados y su abogado, se produjeron los siguientes actuados:

I.2.1. Ratificación y ampliación de la acción

La impetrante de tutela constitucional, a través de su abogado, ratificó los argumentos de su acción de amparo constitucional.

I.2.2. Informe de los particulares demandados

Alfredo Rojas Rojas y Asteria Luizaga Jiménez, a través de su abogado, informaron en audiencia lo siguiente: a) Los argumentos de la accionante son falsos porque no existe un contrato de alquiler vigente, por cuanto en la cláusula sexta de dicho documento, se establecieron normas de resolución del indicado acuerdo de voluntades que de acuerdo con lo señalado en el Auto Supremo 1085/2015 de 18 de noviembre, se producen ipso iure, destruyendo las obligaciones o la transferencia de derechos de pleno derecho; y, de acuerdo a la declaración voluntaria notariada de Hugo Eric Terán Fernández, la accionante le subalquiló una habitación en el inmueble en el que ella residía, por la suma de Bs500.- (quinientos bolivianos), b) El año forzoso ya se cumplió hace once meses, mientras que el año voluntario, debía cumplirse el 4 de julio de 2020; vale decir, en menos de doce días, aspecto que pide tomar en cuenta en el caso hipotético de que se concediera la tutela; c) La inquilina incumplió el pago del canon de arrendamiento desde hace once meses; señalando que ya iba a desocupar el inmueble, hecho que coincide con el cumplimiento del año forzoso; y, d) La accionante se comprometió a dejar el inmueble e indicó que retornaría con un automóvil para sacar sus enseres y pertenencias; lo cual no sucedió, constando en la notificación de "28 de mayo" (sic), que fue realizada precisamente para solucionar esta situación; sin embargo, además de no cumplir su obligación, tampoco canceló el consumo de energía eléctrica, como se demuestra con la documentación que también adjunta, lo que implica que no habitaba el inmueble.

I.2.3. Resolución

La Sala Constitucional Primera del Tribunal Departamental de Justicia de Cochabamba, a través de la Resolución 0026/2020 de 19 de junio, cursante de fs. 63 a 69, concedió la tutela solicitada y ordenó, que Asteria Luizaga Jiménez y Alfredo Rojas Rojas, restituyan en forma inmediata el inmueble, en función al contrato de alquiler suscrito con la accionante; sin lugar a costas procesales y multas, señalando al efecto: 1) La solicitante de tutela por sí y en representación de su hijo de doce años de edad, acompañó como prueba documental, un contrato de arrendamiento suscrito el 4 de julio de 2018, de dos dormitorios y una habitación ocupados como vivienda; y también, como actividad principal una empresa unipersonal que brinda servicio de comidas, el cual tenía vigencia de un año forzoso y uno voluntario; es decir, del 4 de julio de 2018 al 4 de julio de 2020, resultando evidente la relación contractual entre las partes; 2) De igual forma, ha demostrado que lo habitaba junto a su hijo menor de edad, y de acuerdo a las fotografías

adjuntas y el acta notarial, evidentemente la puerta de ingreso se encuentra con candados, impidiéndoles el ingreso a su vivienda, actuaciones que no fueron desvirtuadas por los demandados, confirmándose la existencia de una medida de hecho en contra de los derechos de los impetrantes de tutela; y, 3) Los demandados señalaron que existiría incumplimiento del contrato por parte de la accionante, que habría subarrendado el inmueble; sin embargo, esos hechos deben ser dilucidados en la vía judicial o instancia correspondiente; puesto que las medidas de hecho descritas, fueron cometidas omitiendo los procedimientos establecidos en el ordenamiento jurídico, generando un abuso de poder al impedir el ingreso a la vivienda habitada por un niño, de manera que no existe sustento legal.

II. CONCLUSIONES

De la revisión y compulsas de los antecedentes que cursan en obrados, se establece lo siguiente:

II.1. Por documento privado suscrito el 4 de julio de 2018, Asteria Luizaga Jiménez, entregó en arrendamiento el inmueble ubicado en calle Buenos Aires 970 de la ciudad de Cochabamba, el cual consta de dos dormitorios, un hall, un living comedor, cocina, baño, lavandería, una tienda hacia la calle y garaje, a favor de Eliana Pizarro Mayta, por el plazo de un año forzoso y otro voluntario, computables desde la fecha de suscripción, estableciéndose un canon de arrendamiento de Bs4 200.- (cuatro mil doscientos bolivianos), a pagarse en forma adelantada hasta el 4 de cada mes; y una suma similar como garantía (fs. 4 a 5).

II.2. El Acta notarial 26/2020 de 9 de junio, de verificación, da cuenta que la puerta de ingreso al restaurante-vivienda ubicada en calle Buenos Aires 970, se encuentra cerrada con seguro (chapa) que no pudo ser abierta por Eliana Pizarro Mayta; por lo que, no pudo ingresar. En cuanto a la puerta de ingreso a la casa, construida al fondo del lote de terreno, estaba igualmente asegurada. Viendo por un espacio que queda en la puerta, constató que Asteria Luizaga de Rojas se encontraba dentro del inmueble (fs. 6 y vta.).

II.3. El certificado de nacimiento de NN, evidencia que nació el 29 de mayo de 2008 (fs. 12).

II.4. Mediante carta de 5 de junio de 2020, Asteria Luizaga Jiménez, solicitó a Eliana Pizarro Mayta, el cumplimiento de su compromiso de recojo de bienes o pertenencias, por haber sido descubierta subalquilando una habitación en el inmueble de su propiedad; además de realizar modificaciones no autorizadas en el predio, que ocasionó destrozos; y finalmente, no canceló el alquiler durante once meses (fs. 15 a 17).

II.5. Cursa también, una carta notariada suscrita el 8 de junio de 2020, por Eliana Pizarro Mayta; por la que respondió a la anterior comunicación, señalando que no existió ningún acuerdo que habrían suscrito, por el que ella se comprometiera a dejar el inmueble arrendado (fs. 13).

II.6. Las fotografías que cursan de fs. 17 a 23, muestran fotografías de puertas con candados, un patio con algunos muebles y personas al interior del inmueble; que además, colocaron un cerco para elevar el muro perimetral.

III. FUNDAMENTOS JURÍDICOS DEL FALLO

La accionante denunció que los demandados vulneraron sus derechos y los de su hijo de doce años de edad, a una vivienda, a la dignidad, al trabajo, al comercio, a una vida libre de violencia, al acceso a la justicia y educación; puesto que, mediante acciones de hecho, les privaron del ingreso

a su vivienda, al cambiar los candados de la misma, dejándolos en la calle, totalmente indefensos en plena cuarentena, sin documentos personales que les habrían permitido acceder al cobro del bono universal.

En consecuencia, en revisión de la Resolución dictada por el Juez de garantías, corresponde dilucidar si tales extremos son evidentes y si constituyen actos lesivos de los derechos fundamentales o garantías constitucionales del accionante, a fin de otorgar o denegar la tutela solicitada.

III.1. Protección directa e inmediata, otorgada en forma excepcional por la acción de amparo, ante medidas de hecho Conforme señala la SCP 1047/2019-S4 de 10 de diciembre, "...De la naturaleza jurídica de la presente acción de defensa, se colige que se encuentra regida por los principios de subsidiariedad e inmediatez, en virtud a los cuales, le corresponde al actor, de un lado, agotar todos los mecanismos intraprocesales idóneos de impugnación; y de otro, cuidar que la misma sea presentada dentro del plazo máximo de seis meses computables a partir de la comisión de la vulneración alegada o de notificada con la última decisión administrativa o judicial; el incumplimiento de estos requisitos da lugar a la denegatoria de tutela, sin ingresar al análisis de fondo de la problemática planteada. No obstante, ello, la jurisprudencia constitucional, en ciertos casos, instituyó excepciones a las reglas antes anotadas.

Por ser de interés al tema de análisis, a continuación nos referiremos a la naturaleza subsidiaria de la acción de amparo constitucional y las excepciones establecidas vía jurisprudencial a la misma. En ese orden, se debe señalar que, la exigencia de agotamiento de mecanismos idóneos de impugnación, cede en su aplicación, cuando se advierten lesiones de los derechos fundamentales o garantías constitucionales que previsiblemente pueden ocasionar un daño irreparable e irremediable o bien cuando se constata la ejecución de vías o medidas de hecho, situaciones que merecen protección inmediata por parte de este órgano de control de constitucionalidad, porque de lo contrario, aplicar la regla sin analizar las implicancias específicas de cada caso y las consecuencias posteriores, daría lugar a una tutela ineficaz, y por lo tanto, a la consolidación de lesiones a los derechos fundamentales y garantías constitucionales.

En ese sentido, la SC 0832/2005-R de 25 de julio, señaló lo siguiente: "...Dentro de esos supuestos excepcionales, en los que el amparo entra a tutelar de manera directa e inmediata, prescindiendo inclusive de su carácter subsidiario, está la tutela contra acciones o medidas de hecho cometidas por autoridades públicas o por particulares, entendidas éstas como los actos ilegales arbitrarios que desconocen y prescinden de las instancias legales y procedimientos que el ordenamiento jurídico brinda, realizando justicia directa, con abuso del poder que detentan frente al agraviado, actos que resultan ilegítimos por no tener respaldo legal alguno y que por el daño ocasionado y la gravedad de los mismos, merecen la tutela inmediata que brinda el amparo por vulnerar derechos fundamentales. La idea que inspira la protección no es otra que el control al abuso del poder y el de velar por la observancia de la prohibición de hacerse justicia por mano propia, control que se extiende tanto a las autoridades públicas como a los particulares que lo ejercen de manera arbitraria por diferentes razones y en determinadas circunstancias".

En resumen, todo acto o acción de hecho que se adopte sea por una o un grupo de personas u organizaciones, constituye un acto ilegal lesivo de los derechos fundamentales, en razón de que ante las supuestas irregularidades cometidas por un servidor público o particular, se debe acudir en reclamo a las instancias legales competentes y no pretender hacer justicia por mano propia ni arrogarse atribuciones no reconocidas por ley, dado que las acciones de hecho constituyen la negación de: "...un Estado de Derecho, todos los habitantes y las organizaciones que los representa deben ceñir su conducta a lo dispuesto por el ordenamiento jurídico nacional, sin que les esté permitido pretender hacerse justicia por mano propia o arrogarse atribuciones que no les están reconocidas en la ley..." (SC 0678/2004-R de 4 de mayo).

III.2. Tutela provisional e inmediata ante medidas de hecho

Por su parte, la SCP 0081/2018-S4 de 27 de marzo citó lo siguiente: “El marco de uno de los fines del Estado Unitario Social Plurinacional y Comunitario, como es el de materializar la justicia social, se instituye una obligatoriedad para su cumplimiento, no sólo de la estatalidad, sino también entre particulares, efectivizando así su eficacia que en la teoría alemana se denomina *Drittwirkung*, que significa condicionar la operatividad de los derechos en las relaciones privadas, a la mediación de un órgano del Estado, que en el caso de la administración judicial serán los tribunales y jueces ordinarios, mientras que en la justicia constitucional, será el Tribunal Constitucional Plurinacional, quienes deberán velar por su eficacia en las relaciones privadas, por ello, la Constitución Política del Estado en el marco de la doble dimensión de los derechos, en su ámbito objetivo instituye las excepciones en la acción de amparo constitucional, el cual puede activarse incluso prescindiendo del principio de subsidiariedad cuando existen de por medio medidas de hecho, que tomen por sí mismos los particulares o servidores públicos y que vulneren derechos fundamentales y/o garantías constitucionales, sin acudir previamente a las vías jurisdiccionales o administrativas establecidas por ley, resguardando así el ejercicio efectivo de tales derechos entre los particulares, con la finalidad de otorgar la inmediata protección que merece, teniendo como resultado que tales medidas de hecho deban cesar inmediatamente, restableciendo la lesión ocasionada, precautelando una interpretación más favorable, en cumplimiento del principio *pro actione*.”

Bajo dicha concepción, la protección otorgada por la acción de amparo constitucional, en cuanto al resguardo de los derechos y/o garantías constitucionales cuando se detectan medidas de hecho o asumidas por mano propia con total prescindencia de las formas legales para lograr el restablecimiento de estos, resulta ser provisional, rápida e inmediata. Provisional porque se trata de una protección temporal, hasta que la problemática de fondo sea analizada y resuelta por la vía legal idónea para ello; y es rápida e inmediata, por cuanto aplica la excepcionalidad a la subsidiariedad para brindar una tutela inmediata, sin aguardar que los accionantes acudan previamente a las vías legales idóneas.

Esta doctrina incorporada en la jurisprudencia constitucional, ha sido prevista para evitar un desmedro en el derecho a la dignidad de las personas, puesto que de su protección, sin duda depende la materialización de otros derechos, como son el acceso a una vivienda digna y a los servicios básicos, logrando la transversalización de la justicia social para constituir una sociedad justa y armoniosa, cimentada en la descolonización, sin discriminación ni explotación para consolidar las identidades plurinacionales.

Dichas razones han conllevado a esta jurisdicción, en su ámbito de garantías, en casos de medidas de hecho en las que no se encuentren derechos controvertidos o en pugna, a otorgar una tutela inmediata, prescindiendo inclusive de su carácter subsidiario; estableciendo que para la concreción de la tutela judicial efectiva, ante estas medidas, no se exija que previamente, los afectados acudan a las vías jurisdiccionales o administrativas señaladas por ley, para la solución del conflicto; porque comprendió que dicha protección podría ser tardía y poner en serio riesgo el ejercicio del derecho y valor superior de la dignidad humana. Razones por las cuales, esta jurisdicción otorga una protección provisional, sin ingresar a delimitar otro tipo de derechos, como el de propiedad o de los arrendatarios, locatarios, anticresistas y otros; restringiendo su ámbito de ejercicio, únicamente a evitar que se cometan acciones de hecho y que las mismas impliquen una vulneración de los derechos primordiales reconocidos por el bloque de constitucionalidad, dado que las vías de hecho, al ser actos ilegales graves, atentan contra los pilares propios del Estado de Derecho, de acuerdo al mandato contenido en el art. 25 de la Convención Americana sobre Derechos Humanos, para lo cual, la acción de amparo constitucional es un medio idóneo para la tutela eficaz, pronta y oportuna de los derechos fundamentales, lesionados como consecuencia de las vías de hecho.

En ese entendido, las partes tienen la carga procesal de demostrar, de un lado, la existencia irrefutable de la comisión de una medida, de hecho ejecutada con prescindencia total de las formas legales vigentes, y de otro lado, la vinculación de dicha medida con la vulneración de un derecho fundamental de carácter primario, y que ello requiera una tutela inmediata; como ser el acceso a la vivienda y a los servicios básicos; puesto que no podrá pensarse en la concretización de una vida digna suprimiendo tales derechos. De lo contrario, la protección otorgada por la vía constitucional no será viable...”.

III.3. Medidas de protección reforzada de la salud

Es un hecho de dominio público, que el virus denominado SARS-CoV-2, causante del COVID-19, fue descubierto en diciembre de 2019 y que se difundió mundialmente, provocando que el 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud (OMS), declarara globalmente estado de pandemia. En Bolivia, los primeros dos casos de coronavirus fueron reportados el 10 de marzo del mismo año.

En respuesta a la pandemia, el Gobierno del Estado boliviano fue uno de los primeros en la región en implementar medidas de confinamiento rígidas, emitiendo la normativa correspondiente; así el Decreto Supremo (DS) 4199 de 21 de marzo de 2020, declaró cuarentena total a partir del 22 del mismo mes y año, hasta el 4 de abril del mismo año, término ampliado hasta el 15 de abril por DS 4200 de 25 de marzo; y, hasta el 30 de abril por disposición del DS 4214 de 14 de abril, todos de 2020; periodo durante el que se prohibió el ejercicio de actividades públicas y privadas. Posteriormente, el DS 4229 de 29 de abril de 2020, amplió la vigencia de la cuarentena por la emergencia sanitaria nacional desde el 1 al 31 de mayo del citado año; estableciendo una modalidad de cuarentena condicionada y dinámica sobre la base de las condiciones de riesgo determinadas por el Ministerio de Salud. Resulta relevante mencionar que la Ley 1293 de 1 de abril de 2020, declaró de interés y prioridad nacional, las actividades, acciones y medidas necesarias para la prevención, contención y tratamiento del COVID-19.

El DS 4245 de 28 de mayo de 2020, dispuso la continuación de la cuarentena nacional, condicionada y dinámica hasta el 30 de junio del mismo año, según las condiciones de riesgo en las jurisdicciones de las Entidades Territoriales Autónomas – ETA's. El DS 4302 de 31 de julio de 2020, amplió el plazo de la cuarentena nacional condicionada y dinámica hasta el 31 de agosto del indicado año.

La normativa precedente, evidencia que el Gobierno Nacional dio prioridad a la protección de salud de la población, ordenando el confinamiento para evitar contagios, de manera que permanecieran en sus domicilios; disponiendo, medidas paliativas para su economía, como el pago y reducción temporal de tarifas eléctricas y agua potable y el pago de bonos; entre ellos, el denominado Bono universal.

En materia de arrendamiento, la Asamblea Legislativa emitió la Ley 1342 de 27 de agosto de 2020; con el objeto de implementar medidas que mitiguen y distribuyan el impacto económico de la pandemia del COVID-19, sobre el pago de alquileres de bienes inmuebles destinados a vivienda, comercio, prestación de servicios e industria; previendo en su art. 2, que la finalidad de la indicada norma legal, era preservar la relación de paz, concordia y entendimiento entre inquilinos y propietarios o arrendadores afectada por la declaratoria de emergencia sanitaria y cuarentena en todas sus modalidades, que disminuyó los ingresos de los inquilinos imposibilitando el cumplimiento de las obligaciones contraídas con los propietarios y arrendadores; base sobre la que: i) Redujo en un 50% el canon de alquiler, estableciendo a cambio, la condonación del pago del impuesto mensual del RC-IVA, hasta el levantamiento de la declaración de cuarentena en sus distintas modalidades; ofreciendo a cambio beneficios impositivos otorgados a los propietarios por los Gobiernos Autónomos Municipales; ii) Prohibió el desalojo durante el tiempo que dure la

cuarentena, en sus diferentes modalidades, y hasta tres meses posteriores a la misma, iii) Suspendió la ejecución de sentencias judiciales cuyo objeto sea el desalojo de inmuebles, por el tiempo que dure la cuarentena en sus diferentes modalidades y hasta tres meses posteriores a la misma, siempre que el litigio se haya promovido por el incumplimiento de pago de alquiler; y, iv) Congeló los cánones de arrendamiento de inmuebles destinados a vivienda, comercio, servicios e industria hasta el 31 de diciembre de 2020, no pudiendo incrementarse el monto convenido con anterioridad a la promulgación de la mencionada ley.

Resulta pertinente considerar que por DS 4314 de 27 de agosto de 2020, la cuarentena nacional condicionada y dinámica establecida por DS 4229 de 29 de abril de 2020, concluyó el 31 de agosto del mismo año, estableciéndose a partir del DS 4314 de 27 del mismo mes y año, medidas de transición a la fase de post confinamiento, estableciendo medidas de vigilancia comunitaria activa a partir del 1 de septiembre de similar año.

La normativa señalada precedentemente, emitida en circunstancias extraordinarias para la humanidad y para el Estado boliviano, acredita que durante la cuarentena rígida, flexible y la dinámica, la protección a la salud de la población boliviana, incluyó no solo medidas de restricción a su libre locomoción sino también, medidas paliativas para su economía originadas en el mismo motivo y de específica protección del derecho a la vivienda; de manera que conforme a lo dispuesto por la Ley 1342 de 27 de agosto de 2020, se extendieron en el caso específico de los contratos de arrendamiento hasta el 31 de diciembre del indicado año; computados a partir del 1 de septiembre del mismo año, en que se ingresó a la fase de post confinamiento.

III.4. Protección reforzada de los derechos de los niños, niñas y adolescentes

La Convención sobre los Derechos del Niño, define que son niños las personas menores de dieciocho años; y, entre los diez y los diecisiete años, son niños y al mismo tiempo adolescentes, en ese contexto, la SCP 0019/2018-S2 de 28 de febrero, precisó la notable relevancia del empleo de estándares normativos nacionales e internacionales relacionados a la protección de los derechos en este grupo prioritario; puesto que el soporte jurídico-constitucional y convencional, es la esperanza de la niñez y supone una alternativa sutil de afianzamiento en la adolescencia.

Los derechos son normas que fundamentalmente se deben hacer cumplir para garantizar el bienestar psicológico, emocional y jurídico de cualquier persona en cualquier sociedad o nación. En el caso de los derechos de los niños y niñas deben ser tomados con mucha más atención, pues al no tener capacidad para poder hacer cumplir los derechos mismos, son los padres o el Estado quienes tienen que abogar por que se cumplan los mismos, pues son un grupo vulnerable. Entre los derechos protegidos, se encuentran la salud, la vivienda, la alimentación, la educación y especialmente la protección, por la que deben vivir en un entorno seguro, sin amenaza y sin sufrir maltrato alguno.

Se concluye entonces que el Tribunal Constitucional Plurinacional estableció en su jurisprudencia, excepciones a la subsidiariedad de la acción de amparo constitucional; cuando existen de por medio medidas de hecho, que tomen por sí mismos los particulares o servidores públicos y que vulneren derechos fundamentales y/o garantías constitucionales; sin acudir previamente a las vías jurisdiccionales o administrativas establecidas por ley, resguardando así el ejercicio efectivo de tales derechos entre los particulares; con la finalidad de otorgar inmediata protección, teniendo como resultado que tales medidas de hecho deban cesar inmediatamente, restableciendo la lesión ocasionada, precautelando una interpretación más favorable, en cumplimiento del principio pro actione.

En ese contexto, la protección otorgada por la acción de amparo constitucional, en cuanto al resguardo de los derechos y/o garantías constitucionales; cuando se detectan medidas de hecho o asumidas por mano propia, con total prescindencia de las formas legales para lograr el restablecimiento de estos; resulta ser provisional, rápida e inmediata, especialmente si las medidas de hecho, se agravan; cuando fueron adoptadas en un momento en el que, por circunstancias extraordinarias, se declaró cuarentena rígida, flexible y dinámica con el objetivo de proteger la salud de la población, asumiendo no sólo medidas de restricción a su libre locomoción; sino también, paliativas para su economía; y, de protección del derecho a la vivienda hasta tres meses posteriores a la misma; más aún si afectan directamente los derechos de los niños, niñas y adolescentes, que gozan de especial protección, por ser un grupo vulnerable.

III.5. Análisis del caso concreto

La accionante denunció que los demandados, vulneraron sus derechos y los de su hijo de doce años de edad, a una vivienda, a la dignidad, al

1 La protección de los derechos de las niñas, niños y adolescentes en la justicia constitucional. Paul Franco Zamora, 2021.

trabajo, al comercio, a una vida libre de violencia, acceso a la justicia y educación; puesto que, mediante acciones de hecho, les privaron del ingreso a su vivienda, dejándolos en la calle, totalmente indefensos en plena cuarentena, sin documentos personales que les habrían permitido acceder al cobro del bono universal.

Según informan los antecedentes de la acción de amparo constitucional que se revisa; por documento privado suscrito el 4 de julio de 2018, Asteria Luizaga Jiménez, entregó en arrendamiento el inmueble de su propiedad ubicado en calle Buenos Aires 970 de la ciudad de Cochabamba, a favor de Eliana Pizarro Mayta –hoy accionante–, para que fuera utilizado como vivienda y restaurante por un año forzoso y otro voluntario, computables desde la fecha de suscripción; estableciéndose un canon de arrendamiento de Bs4 200.-, que debía pagarse en forma adelantada hasta el 4 de cada mes.

Empero; conforme señala la solicitante de tutela que es madre de un hijo de doce años de edad, que se encuentra bajo su guarda, el domingo 24 de mayo de 2020, cuando salió de su vivienda para obtener alimentos y para que su hijo pudiese enviar su tarea por internet, al retornar aproximadamente a las 00:00, encontró que los candados de las puertas de ingreso habían sido cambiados por los demandados; pudiendo observar por las rendijas de la puerta que algunos enseres personales habían sido dejados en el patio, motivo por el que tocaron desesperadamente la puerta porque estaban en la calle en plena llovizna; pero fue en vano porque fueron expulsados de su domicilio en plena cuarentena. Finalmente, ante la imposibilidad de ingresar a su domicilio, sin documentos personales, se vieron obligados a pedir a una persona amiga que les diera cobijo y no pudieron cobrar el bono universal al que tenían derecho. Este hecho no fue desmentido por los demandados en la acción de amparo constitucional venida en revisión.

De acuerdo al acta notarial 26/2020, el 9 de junio de 2020, dicha situación persistía a esa fecha, pues la Notaria de Fe Pública, evidenció que tanto la puerta de ingreso al restaurante como la correspondiente a la vivienda ubicada en calle Buenos Aires 970, se encontraban cerradas y no pudieron ser abiertas por Eliana Pizarro Mayta, verificándose también, que dentro del inmueble se encontraba la propietaria Asteria Luizaga de Rojas y que los muebles y enseres personales de la impetrante de tutela estaban en el patio. De igual forma, las fotografías que cursan de fs. 17 a 23, muestran fotografías de puertas con candados, un patio con algunos muebles y personas al interior del inmueble; quienes además, colocaron un cerco para elevar el muro perimetral.

Queda así configurada la medida de hecho que, a manera de justicia por mano propia, fue ejecutada por los particulares demandados; quienes violentando el derecho a la inviolabilidad del domicilio de la accionante y su hijo de doce años de edad, así como el derecho a la protección del mismo, aprovecharon su ausencia para ingresar al inmueble que entregaron en arrendamiento, sacaron sus pertenencias al patio y luego cambiaron cerraduras; de manera que a su retorno en horas de la noche, no pudieron ingresar al mismo, viéndose obligados a buscar resguardo en la casa de una persona amiga; cuando en el país, a raíz de circunstancias extraordinarias, el Gobierno Nacional dio prioridad a la protección de salud de la población, ordenando el confinamiento para evitar el contagio del COVID-19, de manera que permanecieran en sus domicilios; es decir, que en la cuarentena dinámica, que únicamente permitía salir de las viviendas en horas determinadas para satisfacer necesidades básicas como conseguir alimentos, la solicitante de tutela y su hijo de doce años, fueron echados a la calle por decisión arbitraria de la propietaria del inmueble y su esposo, dejándolos en total indefensión, con la ropa que tenían puesta; y, sin documentos personales que les permitieran acceder al cobro del bono universal; teniéndose presente asimismo que igualmente bloquearon el lugar en el que la solicitante de tutela, prestaba servicio de comidas en su restaurante, impidiéndole ejercer su derecho a dedicarse a una actividad lícita que le permitiera percibir ingresos para su manutención y la de su hijo, cuando las condiciones de la emergencia sanitaria así lo permitieran.

En ese contexto, se abre la tutela provisional que brinda este Tribunal Constitucional Plurinacional contra acciones o medidas de hecho cometidas por autoridades públicas o por particulares, cuando en sus actos desconocen y prescinden de las instancias legales y procedimientos que el ordenamiento jurídico brinda, realizando justicia directa y con abuso del poder que detentan frente al agraviado.

Ahora bien, los demandados en su intervención en la audiencia de amparo constitucional, sin desmentir los hechos denunciados por la accionante por sí y en representación de su hijo de doce años, señalaron que Eliana Pizarro Mayta, como locataria, incumplió el contrato de arrendamiento de 4 de julio de 2018, debido a que habría subarrendado el predio, además de realizar modificaciones no autorizadas, ocasionar destrozos; y, finalmente, no cancelar el alquiler durante once meses; motivo por el cual, se habrían producido de puro derecho los efectos resolutorios acordados en el contrato. Adujeron, que existirían hechos controvertidos; por lo que, no podría concederse la tutela; advirtiéndose de la revisión del cuaderno de la acción de amparo constitucional que, con similar argumentación, se negaron sistemáticamente a cumplir lo ordenado por la Sala Constitucional; constando también que, por Auto Constitucional 065/2020- CA/S de 16 de octubre, éste Tribunal rechazó la solicitud de medida cautelar planteada por los demandados (fs.156 a 158)

Al respecto; corresponde señalar que conforme se señaló en párrafos precedentes, resulta evidente la lesión del derecho a la vivienda de ambos accionantes, así como el derecho a la protección de un menor de doce años de edad, que fueron privados de su domicilio; entendido como el lugar en el que desarrollan su intimidad y personalidad mediante el libre ejercicio de su libertad, poniendo en grave riesgo su seguridad y salud; además de secuestrar sus documentos, efectos personales y su ropa e impidieron el ejercicio de la actividad comercial de la solicitante de tutela; por lo que, se abre la competencia del Tribunal Constitucional Plurinacional para conceder una tutela provisional que restituya dichos derechos, hasta que se operen los mecanismos previstos por la normativa ordinaria que pudieran corresponder; es decir, a partir del 2 de diciembre de 2020, que sería el plazo a partir del cual, cesaron los efectos de protección especial al derecho a la vivienda dispuestos por la Ley 1342 de 27 de agosto de 2020; pudiendo iniciarse el proceso extraordinario de desalojo señalado por el Código Procesal Civil, de manera que se garantice el derecho a la defensa de la solicitante de tutela.

La argumentación que precede, permite a la justicia constitucional conceder, de manera provisional, la protección otorgada por la acción de amparo constitucional, en cuanto al resguardo

de los derechos y/o garantías constitucionales; por la existencia de la medida de hecho analizada, ocurrida en vigencia de la cuarentena determinada por la emergencia sanitaria, la cual se extiende hasta el 31 de diciembre de 2020, inclusive.

En consecuencia, la Sala Constitucional, al conceder la tutela solicitada, adoptó la decisión correcta.

POR TANTO

El Tribunal Constitucional Plurinacional, en su Sala Cuarta Especializada; en virtud de la autoridad que le confiere la Constitución Política del Estado y el art. 12.7 de la Ley del Tribunal Constitucional Plurinacional; en revisión, resuelve: CONFIRMAR la Resolución 0026/2020 de 19 de junio, cursante de fs. 63 a 69, pronunciada por la Sala Constitucional Primera del Tribunal Departamental de Justicia de Cochabamba; y en consecuencia, CONCEDER la tutela provisional, impetrada por Eliana Pizarro Mayta, por sí y en representación de su hijo NN, de doce años de edad, ordenando el cese inmediato de las medidas de hecho asumidas por los particulares demandados, en la forma dispuesta por la Sala Constitucional.

Regístrese, notifíquese y publíquese en la Gaceta Constitucional Plurinacional.

René Yván Espada Navía

MAGISTRADO

Gonzalo Miguel Hurtado Zamorano

MAGISTRADO



TRIBUNAL CONSTITUCIONAL PLURINACIONAL

SENTENCIA CONSTITUCIONAL PLURINACIONAL 0323/2021-S4

Sucre, 20 de julio de 2021

SALA CUARTA ESPECIALIZADA

Magistrado Relator: René Yván Espada Navía Acción de amparo constitucional

Expediente: 35279-2020-71-AAC

Departamento: Chuquisaca

En revisión la Resolución 069/2020 de 22 de septiembre, cursante de fs. 25 a 26 vta. pronunciada dentro de la acción de amparo constitucional interpuesta por Gustavo Emilio Arequipa Pérez contra Fabiola Canaza Mamani.

I. ANTECEDENTES CON RELEVANCIA JURÍDICA

I.1. Contenido de la demanda

Por memoriales presentados el 14 y 17 de septiembre de 2020, cursante de fs. 8 a 10 vta; y 15 y vta. respectivamente, el accionante manifestó los siguientes argumentos de hecho y de derecho:

I.1.1. Hechos que motivan la acción

Mediante un contrato verbal asumido desde septiembre de 2019 con la demandada, tomó en contrato de arrendamiento, una habitación dentro de la vivienda de propiedad de la precitada, ubicada en calle Manuripi s/n de la ciudad de Sucre del departamento de Chuquisaca, por el canon de alquiler de Bs800.- (ochocientos bolivianos) mensuales, por tiempo indefinido.

Agrega que, el 9 de septiembre de 2020, se trasladó a la ciudad de Cochabamba para visitar a sus padres; sin embargo, a su retorno se sorprendió al encontrar todos sus muebles y demás pertenencias en el patio del inmueble antes indicado; por lo que, acudió en busca de un Notario de Fe Pública para que corrobore dichos hechos. Así cuando ambos retornaron al domicilio, verificaron que la chapa de la puerta principal de ingreso había sido cambiada, lo que imposibilitó su ingreso, dejándolo en total incertidumbre respecto a sus enseres; sin considerar además, su grado de discapacidad y los efectos de la pandemia como consecuencia del COVID-19 en el departamento; situaciones que le dificultan el traslado de sus pertenencias a otro lugar.

I.1.2. Derechos y garantías supuestamente vulnerados

El accionante alegó la lesión de sus derechos a la vivienda, al hábitat, a ser oído y juzgado previamente en un debido proceso; citando al efecto, los arts. 13.I, y IV, 19.I, “108.8”, 117.I y 410 de la Constitución Política del Estado (CPE); 11 inc. 1 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC).

I.1.3. Petitorio

Solicitó se conceda la tutela; y en consecuencia: a) Se ordene la apertura de la chapa de la puerta de acceso al domicilio ubicado en la calle Manuripi s/n, entre calles Victorino Vega y Luis Mendizábal; b) Se abra la puerta del departamento que ocupa dentro de la vivienda referida; y, c) Se instruya la inmediata restitución de su hábitat considerando su discapacidad.

I.2. Audiencia y Resolución de la Sala Constitucional

Celebrada la audiencia pública el 22 de septiembre de 2020, según consta en acta cursante de fs. 16 a 24, en presencia del accionante y la demandada, ambos asistidos por sus abogados, se produjeron los siguientes actuados:

I.2.1. Ratificación y ampliación de la acción

El accionante, a través de su abogado, ratificó los términos de su memorial de acción de amparo constitucional presentado y ampliándolo señaló lo siguiente: 1) La demandada, mediante medidas de hecho, procedió a retirar sus pertenencias y efectuar el cambio de chapas, tanto de la puerta del ambiente ocupado por él, como de la ubicada en el ingreso principal, lo que limitó el ejercicio de su derecho a la defensa; dado que lo que correspondía, era acudir a instancias legales que determinen su desalojo; 2) Por efecto de la pandemia no pudo conseguir otro ambiente; además de que, por a su discapacidad motora, le es complejo trasladar sus pertenencias; 3) La habitación alquilada la ocupa junto a su pareja y el hijo de ésta; quienes en su ausencia; debido a que, debe ausentarse constantemente a la ciudad Potosí, por su trabajo de maestro que desempeña en dicho lugar, residen en la misma; y, 4) Acordó con la demandada, desocupar el ambiente, pero por la pandemia no pudo encontrar una nueva vivienda; por lo que, la aludida le “hizo firmar un documento de desalojo en la plaza” (sic).

I.2.2. Informe del demandado

Fabiola Canaza Mamani, a través de su abogado, refirió: i) La habitación alquilada, era habitada por el hijastro del accionante, quien hizo uso de la misma para “fines ilícitos”, teniendo como último antecedente el ingreso de éste, al cuarto de una menor de trece años –hija de otro inquilino–; motivando con ello, el retiro de las pertenencias del primero; ii) El ahora impetrante de tutela, incumplió el acuerdo de desocupar hasta el 31 de agosto de 2020 su inmueble; pese a que, constantemente le envió recordatorios vía WhatsApp; iii) Debe tomarse en cuenta que, el solicitante de tutela no vivía en el inmueble y que éste cuenta con un supermercado; iv) La habitación le fue entregada el 4 de junio de 2019; empero, a partir del mes de octubre empezaron los conflictos, con el “hijastro”; puesto que, venía todos los fines de semana; y, v) Las pertenencias del accionante, fueron movidas al patio del domicilio; empero, los objetos de valor se encuentran resguardados en un ambiente cerrado.

I.2.3. Resolución

La Sala Constitucional Segunda del Tribunal Departamental de Justicia de Chuquisaca, por Resolución 069/2020 de 22 de septiembre, cursante de fs. 25 a

26 vta., concedió la tutela solicitada de forma provisional; disponiendo la restitución del acceso al inmueble, para permitir la ocupación de la habitación que fue otorgada en alquiler al impetrante de tutela, incluyendo la devolución de sus pertenencias; bajo el argumento, de que la demandada admitió la comisión de las medidas de hecho asumidas tras el incumplimiento del acuerdo entre ambas partes.

II. CONCLUSIONES

De la revisión y análisis de los antecedentes que cursan en obrados, se establece lo siguiente:

II.1. Por Acta de verificación 31/2020 de 11 de septiembre, labrada por Bertha Guerra Paucara, en calidad de Notaria de Fe Pública 12 de la ciudad Sucre; consta que, una vez apersonado el accionante al domicilio ubicado en la calle Manuripi s/n entre Luís Mendizábal y Victorino Vega, con el objeto de verificar la expulsión de los muebles y enseres al patio, de este último, solicitó: "al inquilino que abra la puerta, pero no se pudo abrir, ya por manifestó del mismo la chapa de la puerta de calle fue cambiada, entonces (...) procedió a tocar la puerta de calle, pero lamentablemente nadie nos abrió; asimismo, se pudo observar un balcón que da hacia la calle con la puerta totalmente abierta, que el compareciente refiere que [es] la puerta de su dormitorio" (sic [fs. 4 y vta.]).

II.2. A través de muestrario fotográfico, se evidencia la inaccesibilidad al domicilio ubicado en la calle Manuripi s/n entre Luís Mendizábal y Victorino Vega (fs. 5 a 6).

II.3. Del carnet de discapacidad emitido por la Dirección de Atención a la persona con Discapacidad del Gobierno Autónomo Departamental de Chuquisaca, signado bajo el número 01-19710524GAP, se evidencia que Gustavo Emilio Arequipa Pérez –ahora accionante–, cuenta con una deficiencia física motora del 35 % (fs. 3).

III. FUNDAMENTOS JURÍDICOS DEL FALLO

El accionante alegó la vulneración de sus derechos a la vivienda, al hábitat y a ser oído y juzgado previamente en un debido proceso; habida cuenta, que la demandada cambió arbitrariamente la chapa de la puerta principal del domicilio, donde tiene alquilado un ambiente para vivienda; negándole así el acceso a sus enseres personales, los cuales fueron puestos a la intemperie; sin considerar que, por la pandemia le resulta difícil encontrar un nuevo lugar para habitar; además de que por su discapacidad, no le resulta fácil trasladar sus pertenencias.

Por lo expuesto, corresponde en revisión, determinar si los argumentos son evidentes, a fin de conceder o denegar la tutela solicitada.

III.1. Respecto a las vías o medidas de hecho, jurisprudencia reiterada

La SCP 0998/2012 de 5 de septiembre, estableció lo siguiente: "En principio y en el marco de los postulados del Estado Constitucional de Derecho, debe definirse a las llamadas 'vías de hecho', a

cuyo efecto, es imperante señalar que la tutela de derechos fundamentales a través de la acción de amparo constitucional frente a estas vías de hecho, tiene dos finalidades esenciales:...a) Evitar abusos contrarios al orden constitucional vigente; y, b) Evitar el ejercicio de la justicia por mano propia; en ese orden, a partir de estas dos finalidades y dentro del alcance de los presupuestos de activación de la acción de amparo constitucional como mecanismo idóneo para la eficacia tanto vertical como horizontal de derechos fundamentales, las vías de hecho se definen como el acto o los actos cometidos por particulares o funcionarios públicos, contrarios a los postulados del Estado Constitucional de Derecho por su realización al margen y en prescindencia absoluta de los mecanismos institucionales vigentes para una administración de justicia, afectando así derechos fundamentales reconocidos por el bloque de constitucionalidad, por lo que al ser actos ilegales graves que atentan contra los pilares propios del Estado Constitucional de Derecho, de acuerdo al mandato inserto en el art. 25 de la Convención Americana de Derechos Humanos, la acción de amparo constitucional, es un medio idóneo para la tutela eficaz, pronta y oportuna de los derechos fundamentales lesionados como consecuencias de vías de hecho”.

Respecto a la aplicación de medidas de hecho entre particulares, la SCP 1478/2012 de 24 de septiembre, concluyó que: “De manera general, cuando los particulares o el Estado invocando supuesto ejercicio legítimo de sus derechos o intereses adoptan acciones vinculadas a medidas o vías de hecho en cualesquiera de sus formas: i) Avasallamientos u ocupaciones por vías de hecho de predios urbanos o rurales privados o públicos con limitación arbitraria del derecho a la propiedad, la pérdida o perturbación de la posesión o la mera tenencia del bien inmueble; ii) Cortes de servicios públicos (agua, energía eléctrica); y, iii) Desalojos extrajudiciales de viviendas; entre otros supuestos, desconociendo que existen mecanismos legales y autoridades competentes en el orden constitucional para la solución de sus conflictos, excluyen el derecho a la jurisdicción o acceso a la justicia del afectado, que se constituye en el primer derecho fundamental común vulnerado en acciones vinculadas a medidas de hecho en cualesquiera de sus formas”.

Por su parte, la SCP 0929/2014 de 15 de mayo, refirió que: “...la tutela que se brinda por la acción de amparo constitucional ante la comisión de medidas o vías de hecho, en miras a garantizar la vigencia del Estado de Derecho y de garantizar a las personas la solución de sus controversias a través de canales institucionales, se constituye en una protección de naturaleza provisional y transitoria, pues si la justicia constitucional asume la postura de prescindir de los principios que rigen a la acción de amparo constitucional es exclusivamente porque existe una lesión de derechos fundamentales en proceso de consumación, y por ende, de no activar el mecanismo de una tutela extraordinaria la lesión de los derechos fundamentales será sistemática y no cesará o creará un daño de naturaleza irreparable. Pues la protección que otorga la justicia constitucional siempre debe ponderar dos elementos: i) Su efectividad dentro del ordenamiento jurídico; y, ii) La estricta relación entre inmediatez y protección de derechos fundamentales.

De ahí que la tutela excepcional provisoria y transitoria en situaciones de hecho se justifica en que el ordenamiento jurídico no tiene previsto otro mecanismo susceptible de ser invocado ante los jueces a objeto de lograr la protección inmediata del derecho; es decir, la protección transitoria sólo puede ser brindada a través de la justicia constitucional, pues la misma representa un mecanismo de transición de una situación de hecho a una de Derecho...

De ahí que de la naturaleza transitoria y provisional de la tutela que brinda la acción de amparo constitucional se desprende que el accionante debe acreditar que la tutela requerida obedece a una situación de urgencia en la cual existe la inminencia de un perjuicio o afectación a los derechos fundamentales en la cual la tutela no puede ser postergada, y cuya finalidad es que cese la situación de hecho a efectos de que se restablezca el orden social...” (las negrillas nos corresponden).

III.2. De la protección de derechos en época de pandemia

La pandemia del coronavirus COVID-19, viene afectando gravemente la plena vigencia de los derechos humanos de la población en virtud de los serios riesgos para la vida, salud e integridad personal que supone dicha enfermedad; así como sus impactos a corto, mediano y largo plazo; sobre las sociedades en general, sobre las personas; y sobre todo, grupos en situación de especial vulnerabilidad.

Considerando que, mediante la restricción o limitaciones a los derechos, se pueden generar impactos en el goce de otros derechos de manera desproporcionada en toda la población, se hace necesaria la adopción de medidas positivas de protección adicionales para estos; puesto que la crisis del coronavirus, ha producido que la totalidad de las relaciones jurídicas se vea impactada por la acción estatal a escala global. Las nociones de propiedad, comercio y contrato, las relaciones interpersonales, y aun las de familia, se ponen en cuestionamiento.

Así, la pandemia ha generado una gran restricción de derechos, incluso en las relaciones privadas. Esta crisis se da también en un contexto económico crítico de la economía boliviana; por lo que, toda medida que se asuma debe ir en el marco de la doctrina de emergencia.

III.2.1. Declaratoria de emergencia sanitaria a raíz de la pandemia del COVID-19 en Bolivia

Los efectos que ha producido el Coronavirus COVID-19 en el mundo, los países americanos y Bolivia, son de gravedad; puesto que, tiene un alcance que repercute a nivel político, económico y social; crisis que estalló en China el 31 de diciembre de 2019, y desde entonces se ha vivido una propagación ascendente y continuada, que tuvo sus picos altos en Europa y en América, donde se presentan la mayor cantidad de contagios y fallecimientos.

Según, el Ministerio de Sanidad de España, “El 31 de diciembre de 2019, la Comisión Municipal de Salud y Sanidad de Wuhan (provincia de Hubei, China) informó sobre un grupo de veintisiete casos de neumonía de etiología desconocida, con una exposición común a un mercado mayorista de marisco, pescado y animales vivos en la ciudad de Wuhan, incluyendo siete casos graves. El inicio de los síntomas del primer caso fue el 8 de diciembre de 2019. El 7 de enero de 2020, las autoridades chinas identificaron como agente causante del brote, un nuevo tipo de virus de la familia Coronaviridae, que posteriormente ha sido denominado SARS-CoV-2; cuya secuencia genética fue compartida por las autoridades chinas el 12 de enero del referido año.

El día 11 de marzo, la OMS declaró la pandemia mundial...”.

“Desde el inicio de la emergencia sanitaria global, los esfuerzos en las Américas para detener el virus y su enfermedad se han visto negativamente afectados por el contexto propio del continente, anterior a la pandemia, incluyendo la discriminación, la pobreza, la desigualdad, la debilidad estructural de los sistemas públicos de salud y, muchas veces, la falta de estabilidad política e institucional. Estos factores han dificultado la eficacia de las medidas de confinamiento y distanciamiento social y otras acciones en concordancia con el Reglamento Sanitario Internacional (RSI) y las recomendaciones emitidas por la Organización Mundial de la Salud (OMS) y la Organización Panamericana de la Salud (OPS)”², En Bolivia, el 10 de marzo de 2020, se detectaron los dos primeros según informó el entonces Ministro de Salud Aníbal Cruz, en una conferencia el 11 de marzo de 2020, desde entonces los casos están en alza en todos sus departamentos.

En este contexto, se emitió el Decreto Supremo (DS) de 4179 de 12 de marzo de 2020, que tomando en cuenta lo previstos en los arts. 35.I, 37, 108. 11 de la CPE; 2, 5.1, 32, 36 inc. e), 39 inc. a) núm. 1 de la Ley 602 de 14 de noviembre de 2014 y el 100.I de la Ley 031 de 19 de julio de

2010; declaró la situación de emergencia nacional ante la presencia del brote de Coronavirus (COVID-19) y fenómenos adversos reales e inminentes provocados por amenazas: naturales, socio-naturales y antrópicas, en el territorio nacional, autorizando a las instituciones, entidades públicas y las entidades territoriales autónomas, en el marco de sus atribuciones y competencias, realizar los ajustes presupuestarios correspondientes para la atención de tal emergencia; disponiendo además, que las instituciones, entidades del nivel central del Estado y las entidades territoriales autónomas; cuando corresponda, podrán solicitar al Ministerio de Defensa, a través del Viceministerio de Defensa Civil, el apoyo y soporte correspondiente, en el marco del art. 5.4 de la Ley 602; y que, para el cumplimiento de dicho Decreto Supremo, los Ministerios que conforman el Consejo Nacional para la Reducción de Riesgos, Atención de Desastres y/o Emergencias (CONARADE), podrán solicitar al Ministerio de Economía y Finanzas Públicas, la asignación de recursos en el marco del Plan Nacional de Emergencia 2020; debiendo además, las y los Ministros de Estado en sus respectivas Carteras en el marco de sus atribuciones y competencias, puedan adoptar las medidas necesarias de prevención y atención, para evitar la expansión del Coronavirus (COVID-19).

Posteriormente; mediante DS 4196 de 17 de marzo de 2020, se declaró la emergencia sanitaria nacional y cuarentena en todo el territorio del Estado Plurinacional de Bolivia, contra el brote del Coronavirus (COVID-19); disponiendo la aplicación de la medida de cuarentena por la que, todos los estantes y habitantes del Estado Plurinacional de Bolivia deberán permanecer en sus domicilios a partir de las 17:00 horas hasta las 05:00 horas del día siguiente; estableciendo algunas excepciones, imponiendo un criterio de temporalidad de la medida, al determinar que la emergencia sanitaria nacional y cuarentena en todo el territorio del Estado Plurinacional de Bolivia, regirá a partir de la publicación del citado Decreto Supremo hasta el 31 de marzo de 2020; estableciendo además un horario de atención al público de locales y establecimientos comerciales y la prohibición de todas las reuniones y actividades sociales, culturales, deportivas, religiosas y otras que impliquen aglomeración de personas; así como el cierre de fronteras en todo el territorio del Estado Plurinacional de Bolivia, que no incluía a ciudadanas bolivianas, bolivianos y residentes que retornen a territorio boliviano; mismos que deberán cumplir el protocolo y procedimientos del Ministerio de Salud, y otras excepciones detalladas en el citado Decreto Supremo.

III.2.2. Normativa nacional relevante

La Ley 602 de 14 de noviembre de 2014 –Ley de Gestión de Riesgos– que tiene por objeto regular el marco institucional y competencial para la gestión de riesgos, que incluye la reducción del riesgo a través de la prevención, mitigación y recuperación; y la atención de desastres y/o emergencias a través de la preparación, alerta, respuesta y rehabilitación ante riesgos de desastres ocasionados por amenazas naturales, socio-naturales, tecnológicas y antrópicas, así como vulnerabilidades sociales, económicas, físicas y ambientales (art. 1); y, tiene por finalidad definir y fortalecer la intervención estatal para la gestión de riesgos, priorizando la protección de la vida y desarrollando la cultura de la prevención, con participación de todos los actores y sectores involucrados; normativa que en su art. 6 establece definiciones para comprender dicha ley; y que, en cuanto a la amenaza determina lo siguiente: “Es la probabilidad de que un evento de origen natural, socio-natural o antrópico, se concrete y se produzca en un determinado tiempo o en una determinada región”; entendiéndose por riesgo socio-natural, aquella circunstancia que genera la probabilidad de que una amenaza natural, entre las que se encuentran las biológicas que son de origen orgánico, incluye la exposición a microorganismos patógenos, toxinas y sustancias bioactivas que pueden ocasionar la muerte, enfermedades u otros impactos a la salud.

Ley que además regula la conformación del Consejo Nacional para la Reducción de Riesgos, Atención de Desastres y/o Emergencias (CONARADE); el Comité de Operaciones de Emergencia Nacional (COEN); el Comité Departamental de Reducción de Riesgos y Atención de Desastres (CODERADE); el Comité Municipal de Reducción de Riesgos y Atención y Desastres (COMURADE); así como del Comité de Operaciones de Emergencia Departamental (COED); y,

Comité de Operaciones de Emergencia Municipal (COEM); como entidades encargadas de afrontar y trabajar en los estados de emergencia, definiendo sus atribuciones y los presupuestos para declarar el estado de alerta y el de emergencia y desastre.

El DS de 4179 de 12 de marzo de 2020; por el que se declaró la situación de emergencia nacional, ante la presencia del brote de Coronavirus (COVID-19) y el DS 4196 de 17 de marzo de 2020; por el que se declaró la emergencia sanitaria nacional, disponiendo la medida de la cuarentena en todo el territorio del Estado Plurinacional de Bolivia, contra el brote del Coronavirus (COVID-19), imponiendo un criterio de temporalidad de la medida, al determinar que la emergencia sanitaria nacional y cuarentena en todo el territorio del Estado Plurinacional de Bolivia, regirá a partir de la publicación del presente Decreto Supremo hasta el 31 de marzo de 2020; y otras disposiciones de prevención, como la prohibición de reuniones y aglomeraciones; y, la atención parcial de los locales comerciales y otras entidades; disposiciones que fueron modificadas, por los DDSS 4199 de 21 de marzo, 4200 de 25 de marzo, 4229 de 29 de abril, 4245 de 28 de mayo, y, 4276 de 26 de junio, todas del 2020; que determinaron ampliaciones y modificaciones al plazo y forma de la cuarentena; así como otras medidas, en procura de afrontar la pandemia que originó el estado de emergencia sanitaria.

III.2.3. Medidas de restricciones públicas; personas con discapacidad y el COVID-19

Las personas con discapacidad tienen un mayor riesgo de contraer COVID-19 debido a las barreras de accesibilidad a la información, la higiene, la independencia con el medio ambiente y la necesidad de personas de apoyo; así como las afecciones respiratorias, causadas por cierto tipo de discapacidades.

La implementación de cuarentenas o programas restrictivos similares, pueden implicar interrupciones en los servicios vitales para muchas personas con discapacidad; y socavar los derechos básicos, como la alimentación, la atención médica, la vivienda, la comunicación, que los lleva muchas veces al abandono.

Así, cuando se enferman con COVID-19, las personas con discapacidad pueden enfrentar barreras adicionales para buscar atención médica, por las dificultades de comunicación, desplazamiento y movilidad, y también experimentar discriminación de todo su entorno.

En ese marco; es que las medidas de restricciones públicas, deben considerar a las personas con discapacidad en igualdad de condiciones con los demás; por lo que, deben recibir apoyo para cumplir con sus requisitos de vida diaria, incluido el acceso a alimentos, vivienda, atención médica, apoyo en el hogar, la escuela y la comunidad; así como, la procura de contar o mantener el empleo y el acceso a transporte accesible; y, por sobre todo, en caso de necesitar servicios de salud debido a COVID-19, no pueden ser despriorizadas a causa de su discapacidad.

III.3. Análisis del caso concreto

El accionante alegó la vulneración de sus derechos a la vivienda, al hábitat, a ser oído y juzgado previamente en un debido proceso y defensa; bajo el argumento, de que la demandada cambió arbitrariamente la chapa de la puerta principal del domicilio, donde tiene alquilado un ambiente para vivienda; negándole así, el acceso a sus enseres personales, los cuáles fueron puestos a la intemperie; sin considerar que, por la pandemia le resulta dificultoso encontrar un nuevo lugar para habitar; además de que por su discapacidad, no le resulta fácil trasladar sus pertenencias; y lo que correspondía, era el uso de mecanismos legales pertinentes que le permitan presentar sus justificativos, frente al desalojo de hecho del que fue víctima.

Ahora bien; precisada la problemática formulada en la presente acción tutelar; en la que se alega, que la medida adoptada por la ahora demandada, vulneraría derechos fundamentales del accionante; corresponde a continuación ingresar al análisis de fondo.

Así, una vez revisados los antecedentes que cursan en el expediente, se evidencia que, tanto el impetrante de tutela como la demandada, acordaron disolver el contrato verbal de alquiler de una habitación al interior de la vivienda de propiedad de la última, estableciendo como fecha límite para ello, el 31 de agosto de 2020; debido a diferencias entre los inquilinos, para con el “hijastro” del primero; sin embargo, el 13 de septiembre del mismo año, cuando el solicitante de tutela retornó de un viaje, encontró que la habitación que alquila en la calle Manuripi s/n entre Luís Mendizábal y Victorino Vega, había sido abierta y que todas sus pertenencias habían sido expulsadas al patio de la vivienda principal; lo que significa, que se aperturó la chapa del dormitorio referido, sin su consentimiento; motivando con ello, que convoque a un Notario de Fe Pública para su verificación; empero, una vez apersonados ambos en la vivienda aludida, no lograron ingresar; debido a que la chapa de la puerta principal, había sido cambiada; y que, pese a tocar varias veces, nadie acudió, dejándolo a la intemperie en plena pandemia y sin considerar que se trata de una persona con discapacidad motora.

Previo a analizar la problemática planteada; resulta necesario recordar que, tal como se explicó en los Fundamentos Jurídicos precedentes, la acción de amparo constitucional se constituye en el mecanismo de protección inmediato e idóneo para evitar los abusos contrarios al orden constitucional, y el ejercicio de la justicia por mano propia; es decir, frente a la comisión de medidas de hecho; definidas como los actos ilegales arbitrarios que desconocen y prescinden de las instancias legales y procedimientos que el ordenamiento jurídico brinda, realizando justicia directa por mano propia con abuso del poder que detentan frente al agraviado, actos que resultan ilegítimos por no tener respaldo legal alguno; y que, por el daño ocasionado y la gravedad de los mismos, merecen la tutela inmediata que brinda la acción de amparo constitucional, por vulnerar derechos fundamentales y/o garantías constitucionales; haciendo abstracción del principio de subsidiariedad inclusive, cuando se trate de desalojos extrajudiciales de viviendas; entre otros supuestos, desconociendo que existen mecanismos legales y autoridades competentes en el orden constitucional, para la solución de sus conflictos; excluyen el derecho a la jurisdicción o acceso a la justicia del afectado, que se constituye en el primer derecho fundamental común vulnerado en acciones vinculadas a medidas de hecho en cualesquiera de sus formas.

En ese contexto, demostrada la existencia de un vínculo de inquilinato entre el impetrante de tutela y la demandada; puesto que, ambos aseveraron la existencia de una relación contractual verbal desde el 4 de junio de 2019; es que, se tiene acreditada la titularidad de los derechos que se invocan como vulnerados, como son el derecho a la vivienda y al hábitat; por lo que, tomando en cuenta el Acta de verificación 31/2020 elaborado por la Notaria de Fe Pública 12 de Sucre; quien constituida en el domicilio de la demandada, corroboró que la llave otorgada al impetrante de tutela no abría la puerta principal de la vivienda referida, evidenciando que éste no podía ingresar a la habitación que alquilaba; además de entrever a través de las ventanas de la vivienda, que las pertenencias del accionante se encontraban fuera la misma; y, que la demandada no demostró el cese de la medida asumida; al haberse restringido el acceso al inmueble a sabiendas que la finalidad de la ocupación del espacio alquilado persigue la finalidad de vivir en ella; por lo que, se tiene demostrada la vulneración de dichos derechos, como de los demás demandados; aún se refiera que, existen terceras personas ocupando la misma, o con lapsos en los que incluso haya llegado a estar desocupada; ya que por un lado, la demandada consintió la cohabitación de otros en la habitación y no negó que la ausencia del accionante se debía a temas laborales en otra ciudad.

Ahora bien, conforme al razonamiento señalado en el Fundamento Jurídico

III.1 del presente fallo constitucional, el cambio arbitrario de la chapa de la puerta principal de acceso a la vivienda, en la que el accionante alquila una habitación, y la apertura de la misma sin su consentimiento, para el retiro de sus pertenencias; constituyen medidas de hecho, cometidas por la demandada; quien omitió recurrir a mecanismos legales, para la solución del conflicto que emergió con el impetrante de tutela; de donde se evidencia que se vulneraron los derechos del precitado al debido proceso; y por ende, a la defensa; ya que, si la propietaria del inmueble consideraba incumplido el acuerdo que ambos refirieron en la audiencia de esta acción de defensa, debió solicitar a la autoridad jurisdiccional pertinente, el desalojo correspondiente y la emisión de la orden de desapoderamiento para tal efecto; instancia en la que, el solicitante de tutela pueda exponer sus alegatos de defensa; permitiendo el ejercicio pleno de los derechos de las partes involucradas, más aún considerando la situación de pandemia y emergencia sanitaria que viene atravesando el país; que como bien se señaló, en el Fundamento Jurídico III.2. de la presente Sentencia Constitucional Plurinacional, resulta primordial la adopción de medidas adicionales para la protección de los derechos que se ven limitados, a causa de las restricciones impuestas para evitar la propagación del COVID-19; más si se trata de una persona que forma parte de un grupo vulnerable –como se demuestra en relación al ahora accionante–; tomando en cuenta además que, en caso de medidas de restricción pública, las personas con discapacidad deben recibir apoyo para cumplir con sus requisitos de vida diaria, incluido el acceso a alimentos, vivienda, atención médica, apoyo en el hogar y la comunidad, entre otros aspectos.

Consiguientemente, la Sala Constitucional, al conceder la tutela impetrada de manera provisional, obró de forma correcta.

POR TANTO

El Tribunal Constitucional Plurinacional, en su Sala Cuarta Especializada, en virtud de la autoridad que le confiere la Constitución Política del Estado y el art. 12.7 de la Ley del Tribunal Constitucional Plurinacional; resuelve: CONFIRMAR, la Resolución 069/2020 de 22 de septiembre, cursante de fs. 25 a 26 vta., pronunciada por la Sala Constitucional Segunda del Tribunal Departamental de Justicia de Chuquisaca; y en consecuencia, CONCEDER la tutela solicitada de manera provisional y entretanto se resuelvan –de así determinarlo la parte demandada– los procesos que en la vía ordinaria pudieran ser abiertos; debiendo la parte demandada, abstenerse a futuro de incurrir en actos similares que afecten derechos constitucionales del impetrante de tutela; asimismo, se dispone la entrega inmediata de la llave de la puerta principal de la vivienda, en la que el accionante alquila una habitación, así como del ambiente que ocupa en dicho inmueble y la entrega inmediata de todas sus pertenencias.

Regístrese, notifíquese y publíquese en la Gaceta Constitucional Plurinacional.

René Yván Espada Navía Gonzalo Miguel Hurtado Zamorano

MAGISTRADO MAGISTRADO

TRIBUNAL DEPARTAMENTAL DE JUSTICIA - LA PAZ ACTA DE CONCILIACIÓN

NUREJ: 20357831 NRO. 037/2020

CONCILIADOR NRO. 19 DEL JUZGADO PÚBLICO CIVIL COMERCIAL 22°

En la Ciudad de la Paz, a horas 11:30 del día jueves 05 de noviembre del año 2020, en el Salón de Audiencia del Juzgado Público Civil y Comercial 22° de la Capital La Paz, se instaló la Audiencia de Conciliación Previa a la que se hicieron presentes de forma voluntaria por una parte: Germán Tancara Escobar con C.I. Nro. 2339399 LP y la Sra. Rosse Mary Quiroga Vargas con C.I. Nro. 1333106 Pt, ambos con domicilio en calle Francisco de Molina No. 356 Zona alto obrajes de esta ciudad y, por otra parte: Edwin Rafael Robles Rojas con C.I. Nro. 3337948 LP y Carmen Amparo Cortez Arauz con C.I. Nro. 3246348 SC, ambos con domicilio en Calle 6 No. 5204 Edif. Torrez Premium, Depto. 10.01 en la zona de obrajes de esta ciudad, quienes deciden concertar sus diferencias en audiencia de Conciliación Previa.

Dando cumplimiento con lo establecido en el Art. 296 Par. I del Código Procesal Civil, se verifico que ambas partes fueron legalmente notificadas por el Oficial de Diligencias del Juzgado, tal como consta a fojas 10 de obrados, de igual manera se notificaron con el 4to intermedio de fs. 11 Y 12 Previo al inicio de la audiencia se informó a las partes presentes sobre las ventajas de la Resolución de Conflictos mediante la Conciliación y sobre la forma en la que esta Audiencia se desarrollaría. Quedando claro para los presentes el procedimiento de las actuaciones en dicho acto.

PRIMERA (ANTECEDENTES)

El Sr. Germán Tancara refiere que, junto a su esposa en fecha 15 de mayo de 2019 firmaron con los Sres. Edwin Robles y Carmen Cortez un contrato de alquiler por un departamento de su propiedad, debido a la falta de pago de los alquileres acordados, solicita se resuelva el contrato y se restituya en su favor el inmueble alquilado.

El Sr. Edwin Robles por parte manifiesta que, está de acuerdo en resolver el contrato por el departamento que actualmente ocupa, empero solicita se pueda conceder un plazo para la devolución y el pago pendiente de alquileres.

SEGUNDA(ACUERDO)

Concluida las exposiciones de ambas partes en las que hicieron conocer sus posiciones, pretensiones y necesidades, de su libre y espontánea voluntad sin que medie ningún tipo de presión, han arribado en un ACUERDO TOTAL respecto de sus diferencias de conformidad a los puntos que a continuación se detallan:

- 1.El Sr. Germán Tancara Escobar y la Sra. Rosse Mary Quiroga Vargas, en fecha 15 de mayo de 2019 suscribieron con el Sr. Edwin Rafael Robles Rojas y la Sra. Carmen Amparo Cortez Arauz un contrato de alquiler por un departamento ubicado en el edificio Torres Premium Piso 10, depto. 10.01 en la Av. Hernando Siles y Calle 6 de la zona de obrajes de esta ciudad, estableciendo como canon de alquiler la suma de Bs. 3.480.- más el pago de servicios y el mantenimiento, además de un depósito de Bs. 6.960.- como garantía por el departamento.

2. Con el ánimo de dar solución al conflicto los Sres. Germán Tancara Escobar y la Sra. Rosse Mary Quiroga Vargas otorgan al Sr. Edwin Rafael Robles Rojas y la Sra. Carmen Amparo Cortez Arauz un plazo hasta el día 22 de enero de 2021 para que desocupen el inmueble descrito en el punto uno de los acuerdos, plazo que será improrrogable.

3. El Sr. Edwin Rafael Robles Rojas y la Sra. Carmen Amparo Cortez Arauz aceptan que se les otorgue el plazo hasta el 22 de enero de 2021 para la entrega del inmueble que actualmente ocupan, en la misma fecha harán entrega de las llaves del departamento y los recibos de pago de servicios cancelados al día además de los recibos por el pago de mantenimiento del edificio.

4. A la fecha se tiene pendiente el pago de 13 mensualidades haciendo un total de Bs. 45.240.- (Cuarenta y Cinco Mil Doscientos Sesenta 00/100 Bolivianos) desde octubre de 2019 hasta octubre de 2020

El alquiler de los meses de Noviembre de 2020 a Enero de 2021 suman un total de Bs. 10.440.- (Diez Mil Cuatrocientos Cuarenta 00/100 Bolivianos).

El monto total que adeudarían los Sres. Edwin Rafael Robles Rojas y Carmen Amparo Cortez Arauz será la suma de Bs. 55.680.- (Cincuenta y Cinco Mil Seiscientos Ochenta 00/100 Bolivianos) por los alquileres devengados y los alquileres de los próximos tres meses.

5. Por el pago de expensas se adeuda la suma de Bs.- 3.480.- (Tres Mil Cuatrocientos Ochenta)

6. El Sr. Edwin Rafael Robles Rojas y la Sra. Carmen Amparo Cortez Arauz reconocen la deuda por el pago de alquileres devengados y los alquileres de los próximos tres meses que hacen el total de Bs.- 55.680.- (Cincuenta y Cinco Mil Seiscientos Ochenta 00/100 Bolivianos), comprometiéndose a cancelar estos dineros hasta el día 22 de enero de 2020 de forma improrrogable.

7. El Sr. Edwin Rafael Robles Rojas y la Sra. Carmen Amparo Cortez Arauz cancelar el monto de Bs.- 3.480.- hasta el día 10 de noviembre de 2020 por un mes de alquiler devengado

8. En el caso de que la el Sr. Edwin Rafael Robles Rojas y la Sra. Carmen Amparo Cortez Arauz restituyeran el departamento antes de la fecha acordada se suprimirán los pagos que corresponda

9. Ambas partes señalan expresamente que fuera de lo acordado y señalado en la presente audiencia de conciliación, no existe ninguna otra obligación pendiente emergente motivo de la presente demanda reconocida entre ambas partes.

10. Finalmente las partes intervinientes, hacen constar que el incumplimiento de los acuerdos insertos en este instrumento jurídico, dará lugar a que la parte perjudicada pueda acreditar este documento como prueba del incumplimiento ante la autoridad llamada por ley.

TERCERA (DEL CUMPLIMIENTO)

Las partes acuerdan expresamente cumplir y reconocer los efectos legales dispuestos por el Art. 296 parágrafos VI, VII y XI de la Ley N° 439 del Código Procesal Civil. De común acuerdo se

establece que para el caso de incumplimiento y de la ejecución forzosa de la presente Acta de Conciliación, la autoridad jurisdiccional competente deberá imprimir el procedimiento de ejecución como en cualquier sentencia pasada en autoridad de cosa juzgada, de conformidad a las previsiones establecidas en los artículos 237, 397, 398 y 399 del Código Procesal Civil, asimismo se establece que ante cualquier incumplimiento, el obligado asumirá el pago de costas, averiguables en ejecución del acta de conciliación Aprobada. Por otro lado se deja sin efecto el contrato de alquiler suscrito en fecha 15 de mayo de 2019, mismo que cursa a fs. 13 de obrados. Documento que fue Dejado por el Sr. Germán Tancara Escobar. CUARTA (DEL INCUMPLIMIENTO)

a) En el caso de que el Sr. Edwin Rafael Robles Rojas y la Sra. Carmen Amparo Cortez Arauz incumplieran con la entrega del bien inmuebles en el plazo acordado, autorizan y aceptan se libre el correspondiente mandamiento de lanzamiento del un departamento ubicado en el edificio Torres Premium Piso 10, depto. 10.01 en la Av. Hernando Siles y Calle 6 de la zona de obrajes de esta ciudad, inmuebles de propiedad del Germán Tancara Escobar y la Sra. Rosse Mary Quiroga Vargas, renunciando a cualquier reclamo o ampliación del plazo señalado en el acta de conciliación, responsabilizándose de las costas en favor de la propietaria.

b) Si el Sr. Edwin Rafael Robles Rojas y la Sra. Carmen Amparo Cortez Arauz incumplieran con el pago de lo pactado en dicha acta conciliatoria en relación a la cancelación de Bs.- 55.680.- (Cincuenta y Cinco Mil Seiscientos Ochenta 00/100 Bolivianos) al Sr. Germán Tancara Escobar y la Sra. Rosse Mary Quiroga Vargas por el pago de alquileres devengados del departamento que ocupan, en el tiempo acordado voluntariamente por ambas partes, y existiendo una aceptación voluntaria de una acreencia impaga exigible, acepta que en la vía de auxilio judicial, el Juez titular del presente proceso, proceda a la ejecución de sus bienes propios habidos y por haber para el cumplimiento efectivo del presente acuerdo conciliatorio, disponiendo se traben las medidas cautelares necesarias; aceptando de manera voluntaria que la Sra. Juez del Juzgado Publico Civil y Comercial 22° expresamente disponga previas las formalidades de ley el remate de los mismos para el pago de lo debido o en su defecto el pago de la obligación con el dinero que tuviese en el sistema financiero, previa liquidación de capital

QUINTA (CONFORMIDAD)

Leída el Acta de Conciliación, las partes expresan su conformidad comprometiéndose a su fiel y estricto cumplimiento y en señal de su aceptación, firman conjuntamente con el suscrito conciliador en los ejemplares requeridos.

Concluyendo de esta manera con la Audiencia de Conciliación Previa y en cumplimiento con el protocolo de aplicación del Código Procesal Civil 189/2017 aprobado en Sala Plena de fecha 13 de noviembre de 2017 se remiten obrados junto a la presente acta de CONCILIACIÓN TOTAL a conocimiento de la Sra. Juez Público en lo Civil y Comercial 22° de la Capital La Paz, para que dispusiere lo que fuere de ley.

Germán Tancara Escobar

Edwin Rafael Robles Rojas

C.I. Nro. 2339399 LP

C.I. Nro. 3337948 LP

Rosse Mary Quiroga Vargas

Carmen Amparo Cortez Arauz

C.I. Nro. 1333106 Pt

C.I. Nro. 3246348 SC

TRIBUNAL DEPARTAMENTAL DE JUSTICIA - LA PAZ ACTA DE CONCILIACIÓN

NUREJ: 20362557 NRO. 041/2020

CONCILIADOR NRO. 19 DEL JUZGADO PÚBLICO CIVIL COMERCIAL 22°

En la Ciudad de la Paz, a horas 10:30 del día viernes 20 de noviembre del año 2020, en el Salón de Audiencia del Juzgado Público Civil y Comercial 22° de la Capital La Paz, se instaló la Audiencia de Conciliación Previa a la que se hicieron presentes de forma voluntaria por una parte: Eric Osvaldo Baldiviezo Gamarra con C.I. Nro. 4853704 LP en representación de Mirtha Karen Chungara Rodríguez de acuerdo a testimonio poder nro. 463/2020 de fecha 12 de noviembre de 2020 otorgado ante la Notaría de Fe Publica No. 48 de La Paz a cargo de la Abog. Roxana Santa Cruz Wischart y, por otra parte: Gabriel Alejandro Paredes Tapia con C.I. Nro. 2285877 LP y Rita Vilma Villamil Argote con C.I. Nro. 4819991 LP ambos con domicilio en calle Rosendo Villa No. 1563 zona villa Pabon de esta ciudad, quienes deciden concertar sus diferencias en audiencia de Conciliación Previa.

Dando cumplimiento con lo establecido en el Art. 296 Par. I del Código Procesal Civil, se verifico que ambas partes fueron legalmente notificadas con el señalamiento de audiencia de fs. 12, así consta en el form. de fs, 14 de obrados, de igual manera se notificaron con el 4to intermedio de fs. 18 Previo al inicio de la audiencia se informó a las partes presentes sobre las ventajas de la Resolución de Conflictos mediante la Conciliación y sobre la forma en la que esta audiencia se desarrollaría. Quedando claro para los presentes el procedimiento de las actuaciones en dicho acto.

PRIMERA (ANTECEDENTES)

El Sr. Eric Baldiviezo a nombre de su mandante refiere que, su poderdante dio en calidad de alquiler una tienda a favor de los ahora convocados, habiendo transcurrido el plazo de vencimiento del contrato solicita se restituya la tienda alquilada y además se cumpla con el pago de los alquileres devengados. El Sr. Alejandro Paredes y la Sra. Vilma Argote manifiestan que, reconocen que adeudan varios meses de alquiler de la tienda y manifiestan también que se encuentran imposibilitados de cancelar la totalidad de lo adeudado, por otro lado están dispuestos a restituir de forma inmediata la tienda que ocupan previo acuerdo.

SEGUNDA(ACUERDO)

Concluida las exposiciones de ambas partes en las que hicieron conocer sus posiciones, pretensiones y necesidades, de su libre y espontánea voluntad sin que medie ningún tipo de presión, han arribado en un ACUERDO TOTAL respecto de sus diferencias de conformidad a los puntos que a continuación se detallan:

1.La Sra. Mirtha Karen Chungara Rodríguez (arrendadora) en fecha 20 de marzo de 2018 suscribió con los Sres. Gabriel Alejandro Paredes Tapia y Rita Vilma Villamil Argote (arrendatarios) un contrato de alquiler de una tienda ubicada en el inmueble de Av. Sucre No. 765 zona Norte de esta ciudad, por un canon mensual de Bs. 2.500.- además del pago de servicios de agua y luz. Este contrato de alquiler fue el último después de varios años.

2. En fecha 8 de agosto de 2014 los Sres. Gabriel Alejandro Paredes Tapia y Rita Vilma Villamil Argote entregaron la suma de Bs. 5.000.- como garantía de la tienda que ocupan.

El Sr. Eric Osvaldo Baldiviezo Gamarra a nombre de su mandante reconoce la recepción de los dineros por la garantía.

El Sr. Eric Osvaldo Baldiviezo Gamarra a nombre de su mandante reconoce que, los Sres. Gabriel Alejandro Paredes Tapia y Rita Vilma Villamil Argote entregaron a favor de la Sra. Mirtha Karen Chungara Rodríguez una reja para el colocado delante de la puerta de la tienda. Dicha reja tiene un valor de Bs. 1.500.-

3. Los arrendatarios reconocen que, por alquileres devengados el monto alcanza la suma de Bs. 20.000.- por ocho meses (abril de 2020 a noviembre de 2020) mas Bs. 406 por el pago de servicios de agua y luz.

Estando vigente la Ley 1342 (Ley Excepcional de Arrendamientos) y con el animo de dar solución al conflicto, el Sr. Eric Osvaldo Baldiviezo Gamarra a nombre de su mandante, acepta reducir el monto adeudado en un 50% tal como establece la referida Ley. Por lo que el monto adeudado se reduce a Bs.- 10.000.- (Diez Mil 00/100 Bolivianos)

La Sra. Rita Vilma Villamil Argote y el Sr. Gabriel Alejandro Paredes Tapia en marzo de 2020 habrían cancelado la suma de Bs. 2.500.- por alquiler por adelantado.

El Sr. Eric Osvaldo Baldiviezo Gamarra a nombre de su mandante acepta que, la suma recibida por su mandante en fecha 08 de marzo de 2020 por la suma de Bs.- 2.500.- sea descontada a la suma adeudada.

El Sr. Eric Osvaldo Baldiviezo Gamarra a nombre de su mandante, acepta que, el monto recibido en fecha 08 de agosto de 2014 por la suma de Bs. 5.000.- (garantía de la tienda) también sea descontado de la suma adeudada.

El Sr. Eric Osvaldo Baldiviezo Gamarra a nombre de su mandante acepta que, el valor de la reja recibida de la Sra. Rita Vilma Villamil Argote sea descontado de la suma adeudada. (Bs. 1.500.-)

Detalle

Deuda Reconocida	Bs.	20.000.-
- Descuento de acuerdo a ley 1342	Bs.	10.000.-
Garantia por la tienda	Bs.	5.000.-
Pago de alquiler anticipado	Bs.	2.500
Reja metálica	Bs.	1.500.-
SALDO ADEUDADO	Bs.	1.000.-

4. El Sr. Eric Osvaldo Baldiviezo Gamarra a nombre de su mandante de este último saldo acepta descontar el 50% es decir que la deuda total adeudada alcanza la suma de Bs. 500.- (Quinientos 00/100 Bolivianos)

5. El Sr. Gabriel Alejandro Paredes Tapia y la Sra. Rita Vilma Villamil Argote aceptan cancelar en favor de la Sra. Mirtha Karen Chungara Rodríguez la suma de Bs. Bs. 500.- (Quinientos 00/100 Bolivianos) hasta el día 20 de diciembre de 2020.

El Sr. Gabriel Alejandro Paredes Tapia y la Sra. Rita Vilma Villamil Argote realizarán el depósito de Bs. 500.- en el Banco 1000004921248 del BANCO UNION SA a nombre de la Sra. Mirtha Karen Chungara Rodríguez. En el caso de que el Sr. Gabriel Alejandro Paredes Tapia y la Sra. Rita Vilma Villamil Argote no se realicen el depósito de Bs. 500.- hasta la fecha acordada. Deberán cancelar la suma de Bs. 1.000.- sin el beneficio de descuento hecho por el Sr. Eric Osvaldo Baldiviezo Gamarra a nombre de su mandante.

6. Los Sres. Gabriel Alejandro Paredes Tapia y Rita Vilma Villamil Argote restituirán el favor de la Sra. Mirtha Karen Chungara Rodríguez la tienda que actualmente ocupan en las mismas condiciones de habitabilidad en las que hubieran recibido, tienda que se encuentra descrita en el punto uno de los acuerdos, entrega que realizarán hasta el día 27 de noviembre de 2020 a horas 10:00. debiendo además hacer entrega de las llaves de la tienda, así como de los recibos de las facturas canceladas al día. Caso contrario harán la cancelación de Bs. 52 por el servicio de agua y Bs. 354 por el servicio de Luz.

En el caso de existir problemas de filtración por cañerías deterioradas, estas reparaciones no correrán por parte de los arrendatarios. Con el ánimo de no tropezar en la entrega de la tienda, los Sres. Gabriel Alejandro Paredes Tapia y Rita Vilma Villamil Argote harán la entrega al Sr. Eric Osvaldo Baldiviezo Gamarra quien posterior a la recepción, responderá ante su poderdante la Sra. Mirtha Karen Chungara Rodríguez.

7. Ambas partes señalan expresamente que fuera de lo acordado y señalado en la presente audiencia de conciliación, no existe ninguna otra obligación pendiente emergente motivo de la presente audiencia reconocida entre ambas partes.

8. Finalmente las partes intervinientes, hacen constar que el incumplimiento de los acuerdos insertos en este instrumento jurídico, dará lugar a que la parte perjudicada pueda acreditar este documento como prueba del incumplimiento ante la autoridad llamada por ley.

TERCERA (DEL CUMPLIMIENTO)

Las partes acuerdan expresamente cumplir y reconocer los efectos legales dispuestos por el Art. 296 parágrafos VI, VII y XI de la Ley N° 439 del Código Procesal Civil. De común acuerdo se establece que para el caso de incumplimiento y de la ejecución forzosa de la presente Acta de Conciliación, la autoridad jurisdiccional competente deberá imprimir el procedimiento de ejecución como en cualquier sentencia pasada en autoridad de cosa juzgada, de conformidad a las previsiones establecidas en los artículos 237, 397, 398, 399 y 404 inc. 4) y 5) del Código Procesal Civil, asimismo se establece que ante cualquier incumplimiento, los convocados y obligados asumirán el pago de costas, averiguables en ejecución del acta de conciliación Aprobada. El presente acuerdo sustituye y deja sin efecto cualquier convenio verbal o escrito celebrado entre las partes con anterioridad en relación a los puntos del acuerdo en la presente acta de conciliación. En especial el documento suscrito en fecha 20 de marzo de 2018 cuya fotocopia cursa a fs. 2 de obrados y documento de fs. 19 cuyo original fue dejado por el Sr. Gabriel Alejandro Paredes Tapia.

CUARTA (DEL INCUMPLIMIENTO)

En el caso de que la Sra. Rita Vilma Villamil Argote y el Sr. Gabriel Alejandro Paredes Tapia incumplieran con la entrega de la tienda que actualmente ocupan en el plazo acordado entre partes, acepta se libre el correspondiente mandamiento de lanzamiento de la tienda comercial ubicada en el inmueble de Av. Sucre No. 765 zona Norte de esta ciudad de propiedad de la Sra. Mirtha Karen Chungara Rodríguez, renunciando los obligados a cualquier reclamo o ampliación del plazo señalado en el acta de conciliación, responsabilizándose de las costas y costos en favor de los afectados.

QUINTA (CONFORMIDAD)

Leída el Acta de Conciliación, las partes expresan su conformidad comprometiéndose a su fiel y estricto cumplimiento y en señal de su aceptación, firman conjuntamente con el suscrito conciliador en los ejemplares requeridos. Concluyendo de esta manera con la Audiencia de Conciliación Previa y en cumplimiento con el protocolo de aplicación del Código Procesal Civil 189/2017 aprobado en Sala Plena de fecha 13 de noviembre de 2017 se remiten obrados junto a la presente acta de CONCILIACIÓN TOTAL a conocimiento de la Sra. Juez Público en lo Civil y Comercial 22° de la Capital La Paz, para que dispusiere lo que fuere de ley.

Eñe Osvaldo Baldiviezo Gamarra

Gabriel Alejandro Paredes Tapia

C.I. Nro. 4853704 LP

C.I. Nro. 2285877 LP

En representación de la Sra. Mirtha Karen Chungara Rodríguez

Rita Vilma Villamil Argote C.I. Nro. 4819991 LP

TRIBUNAL DEPARTAMENTAL DE JUSTICIA - LA PAZ ACTA DE CONCILIACIÓN

NUREJ: 203970437 NRO. 064/2021

CONCILIADOR NRO. 19°

En la Ciudad de la Paz, a horas 10:30 del día miércoles 13 de octubre año 2021, en el Salón de Audiencia de Conciliador 19 de la Capital La Paz, se instaló la Audiencia de Conciliación Previa a la que se hicieron presentes de forma voluntaria por una parte: Percy Campana Iporre con C.I. Nro. 497552 LP y Simone Marie Viviane Breniere de Campana con Nro. de pasaporte 15CF69412 ambos con residencia en 140 impasse de Cantarane Bagard 30140 en la República de FRANCIA y, por otra parte: Marlene Bazualdo Vda. de Rivera con C.I. Nro. 2539671 LP, con domicilio en calle 28 No. 100 Edif. Bugarvillas Piso 4, Bloque "B" en la zona de Cota Cota de esta ciudad, quienes deciden concertar sus diferencias en audiencia de Conciliación Previa. En fecha 13 y 16 de septiembre, de manera virtual bajo la plataforma "CISCO WEBEX" ambas partes participaron de forma voluntaria en la Audiencia programada.

Dando cumplimiento con lo establecido en el Art. 296 Par. I del Código Procesal Civil, se verifico que ambas partes fueron con el señalamiento de audiencia de fs. 10 así consta en el form. de notificaciones de fs. 13 de obrados, de igual manera se notificaron con el 4to intermedio de fs. 14 y 15 Previo al inicio de la audiencia se informó a las partes presentes sobre las ventajas de la Resolución de Conflictos mediante la Conciliación y sobre la forma en la que esta Audiencia se desarrollaría. Quedando claro para los presentes el procedimiento de las actuaciones en dicho acto.

PRIMERA (ANTECEDENTES)

El Sr. Percy Campana presenta solicitud de conciliación refiriendo que, dio en calidad de alquiler un departamento de su propiedad a la Sra. Marlene Bazualdo, dicho contrato fenecía en febrero de 2020 y debido a que existen pagos atrasados por el alquiler solicita la restitución del inmueble alquilado. La Sra. Simone Viviane por su parte se allana a la solicitud de su esposo. La Sra. Marlene Bazualdo manifiesta que, debido a un accidente personal no puedo desocupar el inmueble en la gestión pasada, y debido a su estado de salud, solicita se pueda dar un plazo para desocupar el departamento.

SEGUNDA(ACUERDO)

Concluida las exposiciones de ambas partes en las que hicieron conocer sus posiciones, pretensiones y necesidades, de su libre y espontánea voluntad sin que medie ningún tipo de presión, han arribado en un ACUERDO TOTAL respecto de sus diferencias de conformidad a los puntos que a continuación se detallan:

1.El Sr. Percy Campana Iporre y la Sra. Simone Marie Viviane Breniere de Campana son propietarios de un departamento ubicado en Calle 28 No. 100 Edif. Bugarvillas, piso 4, bloque "B" de la zona de Cota Cota, registrado ante las oficinas de Derechos Reales bajo el Folio Real No. 2.01.0.99.0134295 Dicho departamento fue dado en calidad de alquiler a la Sra. Marlene Bazualdo Vda. de Rivera con un canon mensual actual de Sus. 850.-actualmente

2.Con el ánimo de dar solución al conflicto el Sr. Percy Campana Iporre y la Sra. Simone Marie Viviane Breniere de Campana otorgan a la Sra. Marlene Bazualdo Vda. de Rivera un plazo hasta el

13 de abril de 2022 para que desocupe el inmueble descrito en el punto uno de los acuerdos, el plazo será improrrogable.

3. La Sr. Marlene Bazualdo Vda. de Rivera acepta que se le otorgue el plazo hasta el 13 de abril de 2022 para la entrega del inmueble que actualmente ocupa, en la misma fecha hará entrega de las llaves del departamento y los recibos de pago de servicios cancelados al día.

4. Siendo que la Sra. Marlene Bazualdo Vda. de Rivera ocupara el inmueble descrito en el punto de la presente clausula hasta el 13 de abril de 2022, los alquileres correspondientes a estos meses serán depositados al Nro. de cuenta 1639775018 del Banco "BISA" a nombre del Sr. Percy Campana Iporre, el canon de alquiler actual es la suma de Sus. 850.-

5. A la fecha se tiene pendiente el pago devengado de alquileres monto que ambas partes acuerdan en la suma de Sus. 5.950.- (Cinco Mil Novecientos Cincuenta 00/100 Dólares Americanos), dicho monto será cancelado en el plazo de un año a partir del mes de mayo de 2022 hasta el mes de mayo de 2023, la cancelación se realizara al Nro. de cuenta 1639775018 del Banco "BISA" a nombre del Sr. Percy Campana Iporre

6. Ambas partes señalan expresamente que fuera de lo acordado y señalado en la presente audiencia de conciliación, no existe ninguna otra obligación pendiente emergente motivo de la presente demanda reconocida entre ambas partes.

7. Finalmente las partes intervinientes, hacen constar que el incumplimiento de los acuerdos insertos en este instrumento jurídico, dará lugar a que la parte perjudicada pueda acreditar este documento como prueba del incumplimiento ante la autoridad llamada por ley.

TERCERA (DEL CUMPLIMIENTO)

Las partes acuerdan expresamente cumplir y reconocer los efectos legales dispuestos por el Art. 296 parágrafos VI, VII y XI de la Ley N° 439 del Código Procesal Civil. De común acuerdo se establece que para el caso de incumplimiento y de la ejecución forzosa de la presente Acta de Conciliación, la autoridad jurisdiccional competente deberá imprimir el procedimiento de ejecución como en cualquier sentencia pasada en autoridad de cosa juzgada, de conformidad a las previsiones establecidas en los artículos 237, 397, 398 y 399 del Código Procesal Civil, asimismo se establece que ante cualquier incumplimiento, el obligado asumirá el pago de costas, averiguables en ejecución del acta de conciliación Aprobada.

CUARTA (DEL INCUMPLIMIENTO)

a) En el caso de que la Sra. Marlene Bazualdo Vda. de Rivera incumpliera con la entrega del bien inmuebles en el plazo acordado, autoriza y acepta se libre el correspondiente mandamiento de lanzamiento del departamento ubicado en Calle 28 No. 100 Edif. Buganvillas, piso 4, bloque "B" de la zona de Cota Cota, registrado ante las oficinas de Derechos Reales bajo el Folio Real No. 2.01.0.99.0134295, inmueble de propiedad del Sr. Percy Campana Iporre y la Sra. Simone Marie Viviane Breniere de Campana, renunciando la Sra. Marlene Bazualdo Vda. de Rivera a cualquier reclamo o ampliación del plazo señalado en el acta de conciliación, responsabilizándose de las costas en favor de los propietarios.

QUINTA (CONFORMIDAD)

Leída el Acta de Conciliación, las partes expresan su conformidad comprometiéndose a su fiel y estricto cumplimiento y en señal de su aceptación, firman conjuntamente con el suscrito conciliador en los ejemplares requeridos. Concluyendo de esta manera con la Audiencia de Conciliación Previa y en cumplimiento con el protocolo de aplicación del Código Procesal Civil 189/2017 aprobado en Sala Plena de fecha 13 de noviembre de 2017 se remiten obrados junto a la presente acta de CONCILIACIÓN TOTAL a conocimiento del Sr. Juez Público en lo Civil y Comercial 23° de la Capital La Paz, para que dispusiere lo que fuere de ley.

Percy Campana IporreMarlene

Bazualdo Vda. de Rivera

C.I. Nro. 497552 LP

C.I. Nro. 2539671 LP

Simone Marie Viviane Breniere de Campana

Pasaporte No. 15CF69412