

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR

FACULTAD DE

JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES

“Análisis de las causales de terminación de los contratos de arrendamiento en la ley de inquilinato. Sugerencias sobre agregación o supresión de causales.”

TESIS PRESENTADA POR

José Antonio Mena

PREVIO A LA OPCION DEL TITULO DE

DOCTOR EN JURISPRUDENCIA Y

CIENCIAS SOCIALES

SAN SALVADOR, EL SALVADOR, C. A. - 1974

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR

R E C T O R

Dr. JUAN ALLWOOD PAREDES

SECRETARIO GENERAL

Dr. MANUEL ATILIO HASBUN

FACULTAD DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES

D E C A N O

Dr. LUIS DOMINGUEZ PARADA

S E C R E T A R I O

Dr. PEDRO FRANCISCO VANEGAS CABAÑAS



TRIBUNALES EXAMINADORES

EXAMEN GENERAL PRIVADO DE "MATERIAS PROCESALES Y LEYES ADMINISTRATIVAS".

PRESIDENTE: Dr. Mauricio Alfredo Clará
PRIMER VOCAL: Dr. Román Gilberto Zúniga Vélis
SEGUNDO VOCAL: Dr. Tomás Guerra Rivas

EXAMEN GENERAL PRIVADO DE "MATERIAS CIVILES, PENALES Y MERCANTILES".

PRESIDENTE: Dr. Luis Domínguez Parada
PRIMER VOCAL: Dr. Carlos Guillermo Girón
SEGUNDO VOCAL: Dr. José Eduardo Tenorio

EXAMEN GENERAL PRIVADO DE "CIENCIAS SOCIALES, CONSTITUCION Y LEGISLACION LABORAL".

PRESIDENTE: Dr. Alfonso Moisés Beatríz
PRIMER VOCAL: Dr. Roberto Oliva
SEGUNDO VOCAL: Dr. Oscar Augusto Cañas

ASESOR DE TESIS

Dr. Román Gilberto Zúniga Vélis

TRIBUNAL CALIFICADOR DE TESIS

PRESIDENTE: Dr. Francisco Arrieta Gallegos
PRIMER VOCAL: Dr. Mauricio Alfredo Clará
SEGUNDO VOCAL: Dr. José Alexander González Serrano

Esta tesis, que es la culminación de una etapa de mi vida, la dedico:

A la memoria de mi abuelita Francisca Mena, símbolo de rectitud y trabajo;

A mi madre Eugenia Mena, sinónimo de esfuerzo y sacrificios, como una recompensa a los desvelos que le ocasioné;

A mi segunda madre Juana Mena de Jule, toda bondad y dulzura, con eternos agradecimientos;

A mi Aman, con amor

A mis tres ilusiones: Claudia Patricia
Franklin Antonio
Beatriz Eugenia

como uno de los más grandes tesoros que pudiera heredarles;

A mi hermana, Ilma Noemy Mena de Herrera, con infinito cariño;

A mis suegros, Dr. Mario Oscar Moisa y Amanda de Moisa, con entrañable estimación.

"ANALISIS DE LAS CAUSALES DE TERMINACION DE LOS
CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO EN LA LEY DE INQUILI
NATO. SUGERENCIAS SOBRE AGREGACION O SUPRESION
DE CAUSALES".

I N D I C E

INTRODUCCION.

CAPITULO I. Antecedentes Históricos de la Ley de Inquilinato. Causales de terminación de contratos de arrendamiento en leyes anteriores.

CAPITULO II. Personas que intervienen en los contratos de arrendamiento regulados por la Ley de Inquilinato. Requisitos que deben llenar los contratos de arrendamiento referentes a piezas de mesón.

CAPITULO III. MORA: Causal de terminación de contrato de arrendamiento. Efectos específicos de esta causal.

CAPITULO IV. Análisis de las restantes causales de terminación de contratos de arrendamiento contempladas en la Ley de Inquilinato.

CAPITULO V. Paralelo entre las causales de terminación de contratos de arrendamiento contenidas en las Leyes similares de los países de Centro América.

CAPITULO VI. Sugerencias sobre la supresión de algunas de las causales de terminación de contratos de arrendamiento o de agregación de otras, de las contenidas en la Ley de Inquilinato.

I N T R O D U C C I O N

El problema habitacional en nuestro medio, tiene raíces bien arraigadas. Fenómenos sociales de distinta naturaleza han producido notorios desequilibrios entre el número de viviendas disponibles en un centro urbano y el volumen de la población del mismo. Podríamos mencionar como ejemplos de estos fenómenos, los siguientes: a) el exodo de las personas que habitan en las zonas rurales hacia las ciudades, buscando nuevos y mejores horizontes, buscando fuentes de trabajo que les permitan obtener mayores ingresos económicos para vivir en condiciones dignas de un ser humano; b) la no inversión por parte de la empresa privada, en la construcción de viviendas y c) la apatía por parte del Gobierno en resolver el problema habitacional, -- mediante programas dirigidos a la construcción en gran número de viviendas, para personas de escasos recursos económicos, o bien mediante incentivos a la empresa privada para que se interese en este rubro.

La vivienda es un hecho social y económico, ya -- que nadie puede prescindir de un lugar que le sirva de albergue y que sea además el asiento de su vida familiar.

La vivienda es quizás una de las necesidades más importantes de la persona y de la familia; y si tomamos en consideración que la familia es el fundamento de la Sociedad, habremos de concluir que en lo relacionado con la vi-

vienda; por los fines que está llamada a cumplir, existe un interés que supera los límites meramente personales o privados y que se convierte en un interés general, social, ya que satisface una necesidad esencial del individuo y de la familia.

Siendo la vivienda un interés social, un interés de orden público, el Estado debe intervenir en la regulación del arriendo de ésta, para evitar que el interés particular, personal, de los contratantes exceda y desconozca la función social que la vivienda satisface.

En nuestro país, esa intervención por parte del Estado, ese interés público, se ha traducido en legislaciones positivas que han recibido el nombre de Ley de Inquilinato, destinadas a restablecer el equilibrio roto por una demanda de vivienda que resulta muy superior a la oferta, teniendo como consecuencia, el encarecimiento de los precios del arrendamiento.

Muchos se preguntarán, el porqué de la necesidad de dictar una Ley especial que venga a regular las relaciones entre arrendador y arrendatario cuando se trate de locales para viviendas, si ya en el Código Civil está regulado el arrendamiento.

La razón es bien sencilla: es por el reconocimiento que se ha hecho del interés público que priva en el contrato de arrendamiento.

Este interés social tiene como consecuencia, que en las relaciones entre los particulares éstos vean limitados su poder de disposición; de ahí que ciertos acuerdos emanados de la conjunción de voluntades tengan validez -- siempre y cuando queden enmarcados dentro de las disposiciones legales pertinentes.

Las disposiciones tendientes a regular las relaciones de Inquilinato, son normas que se inspiran en el interés colectivo, y que tienen como fin primordial el asegurar una justa regulación de las relaciones entre inquilinos y propietarios, como un medio para asegurar la paz social.

El legislador salvadoreño al dictar todas las leyes de Inquilinato que han tenido vigencia en nuestro país, ha tenido en mente todas las consideraciones a que hemos hecho alusión anteriormente.

Estas distintas leyes especiales que sobre arrendamiento de casas de habitación se han dado, han obedecido a circunstancias específicas en un determinado momento histórico, siendo el contenido de estas normas diferentes; pero en lo que si han coincidido es en el interés público, en el interés social, que implica el contrato de arrendamiento de casas de habitación.

Se ha criticado a estas leyes, por que se dice protegen en demasía a uno de los contratantes -al arrenda-

tario-, en un sistema que como el nuestro rige un espíritu igualitario entre los contratantes.

Por nuestra parte, sostenemos que se hace necesario este tipo de legislación, ya que en nuestro medio-- un porcentaje demasiado alto de la población de los centros urbanos carecen de vivienda propia, por lo que en atención al interés de la mayoría debe legislarse para que unos pocos -los propietarios- no cometan abusos constantes contra los usuarios de las viviendas.

En la Ley de Inquilinato vigente en nuestro país, la protección que se brinda a los inquilinos es sumamente grande. En ella, la libertad de contratación consagrada en el Código Civil, tiene una limitación enorme, al grado que en los contratos de arrendamiento de piezas de mesones, no se discute ni siquiera el precio, por cuanto el valor del arriendo no podrá exceder del último pago al 31 de diciembre de 1973; por otra parte la libertad de disposición de la cosa por parte del propietario se ve restringida, ya que para el caso, cuando una persona compra un inmueble que se encuentra habitado por un arrendatario, éste no puede disponer libremente del inmueble comprado y tiene que respetar el arriendo celebrado por el anterior propietario no importando que esté o no registrado en el correspondiente Registro.

Hemos expresado que estamos de acuerdo con que

se dicten esta clase de leyes; pero en lo que no estamos de acuerdo, es en la negligencia, en la desidia, de los que están obligados a actualizar dichas leyes. La legislación que rige, que reglamenta las relaciones de Inquilinato, tiene ya dieciseis años de vida, y en ese lapso, solamente se han hecho reformas que no han tocado la médula, lo fundamental de dicha legislación. *

Si bien es cierto que las fuerzas económicas-- que influyen en materia de inquilinato no han logrado equilibrarse, también es cierto que las condiciones en que se dictó la actual ley de inquilinato, han variado.

Para los que hemos trabajado en el Juzgado de-- Inquilinato, y que hemos asistido en función de nuestra-- labor, a las viviendas conocidas con el nombre de ""mesones"", nos duele ver que las personas que allí residen,--- lo hacen en una manera desastrosa, hacinados como animales, en una permanente suciedad, sin tener la más mínima como-- didad.

Y es aquí, en donde no obstante que la ley de inquilinato protege a uno de los contratantes -el inquilino- no ha podido resolver el problema habitacional de que hablá-- bamos al principio. ..

Una de las causas que los propietarios de los -- "mesones" aducen para tener estas construcciones en peñi-- mas condiciones de mantenimiento, de higiene, es la de que

la inversión que ellos hicieran no sería compensada con lo que percibirían en calidad de cánones de arrendamiento, -- por la razón de estar congelados, y no poderse aumentar.

Este es un caso que debería mover a reflexión a los señores legisladores, que debería llevarlos a dictar-- las reformas necesarias a la actual ley de inquilinato, que sin dejar de proteger al inquilino dieran cierto margen de ganancias al propietario; es decir disposiciones que armonizarán el "derecho inalienable" del individuo a la vivienda y los intereses económicos de los propietarios.

Creo sinceramente, que debe dictarse una nueva ley de inquilinato, que perciba en una manera excepcional los problemas jurídico-sociales que devienen del problema habitacional; y que disponga de una manera adecuada la solución a los ingentes problemas que plantea el desequilibrio entre la oferta de viviendas y la demanda de éstas.

Entiendo que el hacer un llamado a quienes tienen la obligación de cambiar el actual estado de cosas es innecesario, por que ellos más que nadie son conocedores de los problemas que aquejan a nuestro pueblo, y uno de -- los problemas que gravitan con mayor intensidad sobre él, es el habitacional.

Esperamos eso sí, que cuando se verifiquen las reformas sustanciales, de fondo, que la ley de inquilinato requiere con urgencia, se hagan a un lado los avatares po-

líticos y se legisle en atención a la realidad, en atención a las partes que intervienen en esa relación tan especial como es la del arrendamiento de vivienda, para el bien de la nación.

CAPITULO I

ANTECEDENTES HISTORICOS DE LA LEY DE INQUILINATO.- CAUSAS DE TERMINACION DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO EN LEYES ANTERIORES.-

Aún cuando la materia de Inquilinato es de suma importancia, en nuestro país se dió la primera Ley hasta el año de mil novecientos cuarenta y seis, para ser más exactos el día veintiuno de marzo, mediante Decreto-- Legislativo número CATORCE, publicado en el Diario Oficial No. 73 Tomo No. 140 de fecha veintinueve de marzo de mil novecientos cuarenta y seis.

A esta primera Ley se le denominó LEY DE EMERGENCIA SOBRE INQUILINATO.

De acuerdo a los considerandos expuestos, esta Ley se promulgó de urgencia, para poner coto al alza inmoderada de alquileres de casas, piezas o apartamentos, de habitación, y mesones; locales para comercio, colegios, escuelas, oficinas, tiendas, talleres y puestos de mercados.

Como puede verse, desde un inicio las Leyes de Inquilinato han tenido como fundamento principal, el proteger a los inquilinos, de los abusos por parte de los arrendadores.

Para efectos de ilustración, me permito transcribir LA PRIMERA LEY QUE SOBRE MATERIA DE INQUILINATO SE DICHO EN NUESTRO PAIS:

Art. 1o. Prohíbese a los arrendadores de predios urbanos, aumentar los precios de los arrendamientos de casas, piezas o apartamentos de habitación y mesones; locales para comercio, colegios, escuelas, oficinas, tiendas, talleres y puestos de mercados.

Art. 2o. No podrán los arrendadores de los inmuebles indicados en el artículo anterior, exigir como precio del arrendamiento a sus arrendatarios, una cantidad mensual o su equivalente cuando el contrato fuere de distinto plazo que exceda al que en ese mismo concepto cobraron en el mes de diciembre de 1945, debiendo servir de prueba el recibo correspondiente o cualquier otro medio legal."

Si no se pudiere determinar dicha cantidad o se empezaren a alquilar los predios después de aquella fecha o el aumento de precio del alquiler se debiere a mejoras posteriores, el arrendador no podrá cobrar al arrendatario más del 8% anual del valor real de los mismos, debiendo ser proporcional el precio del alquiler cuando fuere objeto del arrendamiento una o más partes de todo el inmueble.

Para los efectos del inciso anterior, serán valuados los predios por dos peritos nombrados por el Alcalde del lugar donde estén situados, a solicitud del arrendador, quienes serán pagados por ambos interesados, para lo cual depositarán previamente en la Alcaldía Municipal, el valor del peritaje conforme arancel.

"Art. 3o.- Sólo podrá verificarse el lanzamiento:

- a) Por falta de pago;
- b) por dedicarse la cosa arrendada a objetos distintos de los convenidos; y
- c) para reparar el inmueble arrendado cuando amenace ruina, a juicio de la Comisión de Ornato Municipal o cuando lo estuviere deteriorando gravemente el inquilino.

Art. 4o.- Si el arrendador se negare a recibir el precio-- del arrendamiento o eludiere el pago, o no se encontrare, el arrendatario cumplirá con su obligación depositándolo en la Alcaldía Municipal respectiva. El comprobante de es-- te depósito surtirá los efectos de prueba de pago.

Art. 5o.- Los arrendadores o subarrendadores expresados-- en esta ley, que aumentaren los alquileres estipulados en la misma, incurrirán en una multa de trescientos colones (\$300.00) por la primera vez y de quinientos colones ---- (\$500.00) en caso de reincidencia, las cuales hará efectivas gubernativamente el Alcalde Municipal respectivo.

En las mismas penas incurrirán, si estorbaren-- a los inquilinos pretextando reparaciones o cortando el-- servicio de agua a los sanitarios.

Art. 6o.- Los funcionarios encargados de cumplir lo estipu-- lado en esta ley, incurrirán, en caso de contravención, en una multa de quinientos colones (\$500.00), que hará efectiva el superior jerárquico, al comprobarse el hecho; sin --

perjuicio de ser destituido de su cargo.

Art. 7o.- No podrá reclamarse de los arrendadores o subarrendadores lo que hubieren recibido de exceso antes de promulgarse esta ley.

Art. 8o.- Dentro de los quince días de publicación de esta ley, los arrendadores o subarrendadores remitirán a la respectiva Alcaldía una nómina de sus inquilinos, indicando el nombre completo de éstos y el alquiler que paga cada uno; debiendo pasarle aviso al mismo funcionario cuando desocupen los locales alquilados, o cuando éstos pasen de terceros propietarios.

Cada vez que se arrienden los bienes expresados, será preciso avisarlo al mismo Alcalde, indicado los nombres de las personas inquilinas y los alquileres respectivos, para que el nuevo inquilino pueda cersiorarse en la Alcaldía de que no se le ha aumentado el precio.

Quedan excluidos de las obligaciones a que alude a este artículo, los puestos de mercado regulados por el Decreto Legislativo No. 81 de 23 de noviembre de 1932, publicado en el Diario Oficial No. 272, de 30 del mismo mes y año.

El arrendador o subarrendador que no cumpliere estas obligaciones, incurrirá en una multa de quinientes colonos (\$500.00), exigibles gubernativamente por el Alcalde.

Art. 9o.- El producto de las multas a que se alude en esta

ley ingresará al fondo municipal respectivo.

Art. 10.- Se suspenden los efectos de las leyes permanentes en lo que se opongan a la presente ley.

Art. 11.- El presente decreto tendrá fuerza de ley desde el día de su publicación en el Diario Oficial, y dejará de surtir sus efectos al entrar en vigencia la Ley de Inquilinato que ordena el inciso último del Art. 154 de la Constitución Política; y los inquilinos no pueden renunciar a sus beneficios por ser de orden público.

Dado en el Salón de Sesiones de la Asamblea Nacional Legislativa; Palacio Nacional; San Salvador, a los veintiún días del mes de marzo de mil novecientos cuarenta y seis.

Sobre esta primera ley, podemos hacer las consideraciones siguientes:

En primer término, se dió para detener el aumento de los precios de los arrendamientos.

El ámbito de aplicación de esta Ley, fué mucho más amplio que el de las que se dictaron con posterioridad sobre esta materia, ya que quedaron sujetos a las disposiciones de esta ley, no solo los arrendamientos de casas, o apartamentos de habitación, sino que también se aplicó a los arrendamientos de locales para comercio, tiendas, talleres y puestos de mercados.

En esta ley solamente se trató el aspecto sustan

tivo, haciendo caso omiso del Procedimiento para hacerla efectiva; por dicha razón, siempre se aplicó la ley común, correspondiendo la notificación del desahucio al Juez de Primera Instancia, cualquiera que fuere la cuantía del arriendo.

Esta Ley de Emergencia, tiene un doble aspecto o carácter: administrativo y judicial.

Administrativo, por la ingerencia que tienen los Alcaldes Municipales en el cumplimiento de dicha ley y Judicial, porque es ante los juzgados competentes que se incoa el desahucio respectivo.

La obligación contenida en el Art. 8 de la ley en estudio, es el antecedente del Art. 17 de la Ley de Inquilinato vigente, en cuanto a la declaración que tiene que rendirse al Juzgado de Inquilinato.

En el Art. 7, se consagra el principio, de que las Leyes únicamente disponen solo para el futuro.

Esta ley al igual que las posteriores, son de ORDEN PUBLICO, no pudiendo por ello renunciar los arrendatarios a los derechos que se les confieren en ellas.

Posteriormente se dictó lo que se denominó LA NUEVA LEY DE INQUILINATO.

En efecto con fecha 14 de julio de 1948, se publicó en el Diario Oficial No. 152 Tomo No. 145, el Decreto Legislativo No. 71, mediante el cual se dió la nueva ley.

Esta ley de acuerdo a los artículos dos y quince, se aplicó a los arrendamientos o subarrendamientos de casas o parte de ellas para vivienda o para establecimientos comerciales o industriales cuyo capital no excediera de seis mil colones, siempre y cuando su dueño habitara en ellos, en trastiendas o en piezas aparte interiores pero contiguas a los establecimientos.

El alcance de esta ley es más restringida que el de la Ley de Emergencia, pues como ya dejamos anotado, ésta se aplicaba también a los locales para tiendas, talleres, puesto de mercado.

En esta segunda ley, se creó el organismo que conocería y decidiría en primera instancia todo lo concerniente a los contratos de arrendamiento para vivienda de que trata dicha ley. Este organismo recibió el nombre de DEPARTAMENTO NACIONAL DE INQUILINATO.

Dicho organismo era un Tribunal administrativo dependiente del Ministerio del Interior, en el Ramo de Gobernación; siendo la autoridad superior en grado, la respectiva Gobernación Política Departamental. Al igual que en la anterior, en esta tampoco se estableció un procedimiento especial que se debería seguir para ponerla en práctica, ciñéndose en su procedimiento a las reglas de los juicios verbales, cualquiera que fuese la cuantía de los contratos o puntos debatidos, habiendo únicamente el recurso de apelación.

Además de la Oficina Principal con asiento en la Capital de la República, el Ministerio del Interior tenía la facultad de establecer Delegaciones en cualquier otro lugar del país.

Se legisló sobre el derecho que tenía el inquilino de depositar en el Departamento Nacional de Inquilinato, el pago del arriendo cuando el arrendador o subarrendador eludiere o se negare a recibir dicho pago; al mismo tiempo se consignó la prohibición al arrendador de ejecutar cosa alguna contra la seguridad, bienes y comodidad del inquilino.

Los Alcaldes Municipales fueron los encargados de conocer y decidir sobre los problemas que se planteaban como consecuencia de los contratos de arrendamiento o subarrendamiento para vivienda, mientras se organizaba el Departamento Nacional de Inquilinato.

De acuerdo a esta Ley el arriendo expira, por las causales siguientes:

Art. 6o.- El arriendo o subarriendo de las casas o partes de ellas, para vivienda, a que se refiere esta Ley, se extingue, en su caso, de los mismos modos que los demás contratos y especialmente:

1o.- Por destrucción total o parcial del inmueble; y en este último caso, se dará aplicación a lo que al respecto dispone el Art. 1720 C.

- 20.- Por mora en el pago, pero el inquilino no estará en mora de desocupar el inmueble, si paga dentro de los ocho días subsiguientes al día en que según el contrato debió hacer el pago del arriendo o subarriendo, caso, en el cual, tampoco habrá mora en el pago.
- 30.- Por destinarse el inmueble a usos u objetos diferentes al de la vivienda.
- 40.- Cuando el inquilino o las personas por las que éste responda civilmente causaren deterioros en el inmueble, de manera voluntaria.
- 50.- Cuando el inquilino hiciere alteraciones en el inmueble, sin permiso escrito del arrendador.
- 60.- En el caso de que siendo provisionales las construcciones alquiladas, el arrendador justificare la necesidad de hacer definitivas esas construcciones.
- 70.- Cuando se tuviere que hacer una nueva construcción en el mismo sitio de la ya arrendada, o se tuvieren que ejecutar obras destinadas a aumentar la capacidad locativa de la propiedad o mejoras de la misma que impon

ten por lo menos un veinte por ciento del valor asignado al inmueble para el pago del Impuesto de Vialidad, comprobándose todas es--tas circunstancias con los planos correspon--dientes debidamente aprobados. Si pasados quince días de la desocupación, el propietario no diere principio a la construcción o ejecución de las obras o mejoras, indemnizará al arren--datario con una cantidad igual al cuádruplo--del precio mensual del arriendo.

8o.- Cuando el inmueble estuviere en mal estado de servicio y por eso amanzare ruina cierta y no remota, a grado tal que reclame una reparación total urgente.

9.- Cuando el inquilino se niegue a reembolsar al arrendante el valor del exceso en el servicio municipal de agua consumido en el inmueble, - siempre que tal exceso se deba a culpa del-- inquilino.

10.- Cuando el inquilino subarriende todo o parte del inmueble sin el permiso del arrendan--te.

11.- En los casos de expropiación forzosa por causa de utilidad pública, debiendo observarse al respecto las disposiciones del Art. 1748 C.

12.- Cuando originariamente se arriende un inmueble para vivienda, y no obstante se -- subarriende parcialmente para otros fines.

13.- Cuando una persona haya adquirido o adquiera una casa y necesite habitarla o ampliar sus habitaciones para vivir con comodidad, o que la habiten sus ascendientes o descendientes salvo que el contrato de arrendamiento esté inscrito, en cuyo caso se cumplirá lo que dispone el número dos del Art. 1750 C.; pero la persona que haya adquirido o adquiriera el inmueble estará obligado a notificar legalmente esta circunstancia a -- quien o quienes la habiten, concediendo un plazo de dos meses para la desocupación.

Si desocupada la vivienda, en realidad no se destinase al fin perseguido, pasado que sea un mes de la desocupación, estará obligado al propietario a indemnizar al inquilino con una cantidad igual al triple del precio mensual del arriendo:

En los casos de los números 6o., 7o. y 8o. de este artículo, el arrendatario tendrá un plazo de dos meses para desocupar la vivienda, plazo que comenzará a contarse desde el día siguiente al de la notificación que se le ha-

ga al respecto.

Art. 7o.- El arrendamiento de habitaciones colectivas expira, además de las causales enumeradas en el Art. precedente:

- 1) Por observar el inquilino o cualquiera de las personas que con él habiten, mala conducta -- dentro del respectivo edificio.
- 2) Por adolecer cualquiera de las personas indicadas en el número anterior, de enfermedad infecto-contagiosa, de enajenación o de locura peligrosa.
- 3) Por perturbar con músicas, cantos, escándalos o ruidos innecesarios la tranquilidad nocturna de los demás inquilinos del edificio.

Las causales antes mencionadas, en el fondo son las mismas que las que contempla la ley actualmente en vigencia. Salvo algunas causales nuevas, las anteriores causales únicamente se aclararon y se les dió una redacción-- más completa, y que es como aparecen en la actualidad.

La ley en estudio, por disposición expresa, tuvo un plazo de vigencia de tres años; posteriormente mediante Decreto Legislativo número quinientos veintiuno de fecha 10 de diciembre de 1951, publicado en el Diario Oficial No. 231 Tomo 153 de fecha 13 de diciembre de 1951, se prorrogó su vigencia hasta el 31 de diciembre de mil nove-

cientos cincuenta y dos. Por el mismo decreto se sustituyó el Art. 12, creándose el Juzgado Especial de Inquilinato, en sustitución del Departamento Nacional de Inquilinato. Asimismo se sustituyó el Art. 13, en el sentido de "que serán competentes para conocer en Primera Instancia en los juicios relacionados con dicha ley: a) en San Salvador, el Juez Especial de Inquilinato; b) en el resto de la República los Juzgados de lo Civil o de Primera Instancia; y c) los Jueces de Paz en las demás poblaciones.

A partir de 1952, la ley de 1948, se prorrogó anualmente mediante Decretos Legislativos, hasta que se dictó la actual Ley de Inquilinato.

CAPITULO II

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO REGULADOS POR LA LEY DE INQUILINATO.- REQUISITOS QUE DEBEN LLENAR LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO REFERENTES A PIEZAS DE MESONES.-

En primer término, debemos tener presente lo que es un contrato y lo que es un arrendamiento.

DE acuerdo al Art. 1309 C."""Contrato es una convención en virtud de la cual una o más personas se obligan para con otra u otras, o recíprocamente, a dar, hacer o no hacer alguna cosa""".

Escriche, da el siguiente concepto de ARRENDAMIENTO: "Un contrato por el cual una de las partes se obliga a dar a la otra para cierto tiempo y por cierto precio el uso o disfrute de una cosa ó de un trabajo""".

El contrato de arrendamiento es tan necesario-- y universal como el de compraventa y pertenece esencial-- mente al derecho de gentes, porque en todos los lugares-- el hombre que carece de ciertas cosas se ve precisado a-- procurarse su goce cuando no puede o no quiere comprarlas.

Según el concepto apuntado, en términos genera-- les hay dos especies de arrendamiento: el de cosas y el -- de trabajo personal. Para este estudio nos interesa única-- mente el arrendamiento de cosas.

Establecido que el arrendamiento es un contrato, y teniendo la definición de lo que es un contrato, neces-- ario es, enmarcar a que clase de contrato pertenece el arren

damiento de cosas que es al que nos vamos a referir en este apartado.

El arrendamiento, es un contrato por el cual se obliga una de las partes a dar o ceder a la otra el uso de alguna cosa para cierto tiempo mediante cierto precio que éste se obliga a pagarle. Así que, el arrendamiento es un contrato sinalagmático o bilateral, conmutativo, consensual, principal, oneroso, nominado, verbal o escrito, de una utilidad recíproca que produce por consiguiente dos acciones: la del que da en arriendo para cobrar el precio; y la del que toma en arriendo para pedir el uso de la cosa convenida. Al arrendamiento que recae sobre cosas, se le llama más comunmente alquiler. El contrato de arrendamiento es bilateral, por las obligaciones recíprocas que de él nacen, como asegurar el goce pacífico el arrendador, y cuidar la cosa con diligencia el arrendatario; es consensual, porque se perfecciona con el mero consentimiento; oneroso, ya que el precio o renta contrapesa el disfrute; conmutativo, porque la obligación de uno de los contratantes (arrendante que entrega la cosa para su uso) se mira como equivalente de lo que el otro le da (arrendatario que paga la renta).

En el arrendamiento, hay tres elementos esenciales al contrato que son: el uso temporal de una cosa; el precio por dicho uso; y el consentimiento de los contratantes.

tes sobre lo uno y lo otro. La cosa arrendada, ha de estar en el comercio y no consumirse con el uso. Su uso y disfrute corresponde al arrendatario. El precio en el arrendamiento puede consistir ya en dinero, ya en frutos naturales de la cosa arrendada, tal lo preceptuado en el Art. 1705 inc. lo. C.; debe también ser cierto y determinado, por lo cual no puede dejarse al arbitrio de uno de los contratantes, pero bien puede dejarse en el de un tercero y si éste no lo fijare podrá hacerlo por él cualquier persona en que convengan los contratantes; caso de que el precio no se convenga no habrá arrendamiento, tal lo disponen los Arts. 1706, 1612 y 1613 C. El consentimiento, es un elemento esencial del contrato, y éste ha de ser unánime entre todas y cada una de las partes que intervengan en la relación jurídica proyectada. El consentimiento no es otra cosa que el concurso de voluntades, y debe manifestarse por la oferta de una de las partes y la aceptación de la otra.

El arrendamiento puede anularse, como los demás contratos por causa de dolo, violencia o error.

¿Quiénes pueden arrendar? Pueden dar y tomar en arriendo los que pueden obligarse para con otros. Para arrendar no es preciso tener capacidad de disponer de la cosa, pues basta tener su administración. Por lo regular es necesario tener el dominio, o el goce o la administración de la cosa para poder darla en arrendamiento, pero esto no

se opone a que pueda arrendarse aún la cosa ajena, según lo dispone el Art. 1704 C.

Pueden arrendarse todas las cosas corporales o incorporales, que pueden usarse sin consumirse excepto-- aquellas que la ley prohíbe arrendar y los derechos es-- trictamente personales, tal lo estatuye el Art. 1704 C.,

Las partes que intervienen en la celebración-- del contrato de arrendamiento, son esencialmente dos: el arrendante o arrendador, que es quien proporciona la cosa para su uso y disfrute; y el arrendatario o inquilino, -- quien recibe la cosa.

Todo lo anotado anteriormente, se refiere al -- arrendamiento en términos generales.

El Art. 4 de la Ley de Inquilinato, establece-- que todo contrato de arrendamiento o subarrendamiento su-- jeto a dicha ley, deberá constar por escrito y expresar -- el nombre y generales del arrendador y del arrendatario, así como los datos necesarios para la identificación del inmueble o local arrendado, el precio y la forma de pago.

La exigencia contenida en la disposición legal citada, obedece a la necesidad de poner fin a la presen-- tación de la prueba testimonial, las más de las veces ta-- chada de falsa y a los abusos que de ella se hace en los juicios de inquilinato; así como también por la necesidad urgente de rodear a los actos por medio de los cuales se dá en arrendamiento, de las necesarias formalidades.

La falta de contrato escrito será imputable al arrendador, quien incurrirá por ello en una multa, cuyo monto será según se trate de una casa o de una pieza de mesón. En el primer caso, la multa será el equivalente al 50% del cánón mensual del arrendamiento contratado y si no fuese posible establecer el monto de dicho cánón, la multa será de 10 a 50 colones. En el segundo caso, es decir cuando se trate de un contrato de una pieza de mesón, la multa será de cien colones; todo lo anterior de acuerdo con los Arts. 5 y 21 de la Ley de Inquilinato.

La imputación contenida en el Art. 5, es una presunción legal, ya que habrán casos en que el culpable de la falta de contrato escrito será el arrendatario, teniendo entonces el arrendador la obligación y el derecho de probar ese hecho, y probado, se le eximirá del pago de la multa respectiva.

En la práctica se acostumbra hacer al arrendador, cuando ha promovido juicio de desocupación y terminación de contrato contra el inquilino, la prevención que pague la multa correspondiente en el auto que admite dicha demanda; pero no es necesario que se cumpla con dicha prevención inmediatamente puesto que puede exonerarse del pago de ella si en el término probatorio establece su inculpabilidad por la falta de contrato escrito. Ahora bien, caso de que no se exonere, en la sentencia definitiva se le condena al pago de la multa.

Se presenta el caso de que no obstante haberse formalizado el contrato de arrendamiento en forma escrita, éste se extravía y no lo tiene el arrendante al momento de promover el juicio de inquilinato. Entiendo que en este caso, no deben aplicarse los Arts. 5 y 21 de la Ley de Inquilinato, por cuanto aquí existe contrato escrito y el arrendador deberá únicamente probar que el contrato se celebró con dicha formalidad para quedar exonerado de la multa correspondiente, comprobando además las condiciones de dicho contrato.

Sabemos que el contrato de arrendamiento tiene carácter personal, por consiguiente si muere el arrendatario se extingue por ese mismo hecho el contrato de arrendamiento.

Sin embargo, el Art. 16 de la Ley de Inquilinato da pauta para que un contrato de arrendamiento existente, siga vigente no obstante que el arrendatario original haya fallecido. Así establece que dicho contrato -- continuará con el grupo familiar que convivía con el inquilino en la pieza arrendada, en los casos de muerte, incapacidad o ausencia prolongada de aquel.

En la disposición legal antes anotada, se consigna lo que se conoce con el nombre DERECHO DE PERMANENCIA, el cual consiste en que los que conviven con el arrendatario fallecido, ausente o incapacitado, tienen derecho a--continuar viviendo en el inmueble alquilado. El inquilino,

en el contrato respectivo o bien por escrito que dirigirá al Juez competente, nombrará a la persona que representará al grupo familiar.

El precepto contenido en el Art. 16 mencionado, se ha dictado teniendo en mente no solo la protección individual del inquilino, sino que ha extendido dicha protección hasta convertirla en un amparo a las familias de escasos recursos económicos.

De lo expuesto anteriormente, se desprende que en los contratos de arrendamiento referente a las piezas de mesones, intervienen además del arrendante y del arrendatario que son las partes principales, las personas que componen el grupo familiar pero en una forma pasiva por decirlo así, ya que su intervención y específicamente el del representante del grupo familiar, se materializa cuando se dá alguna de las circunstancias enumeradas en el Art. 16.

Los contratos de arrendamiento de que trata la Ley de Inquilinato, tienen como característica especial, la de que no se extinguen por la muerte del arrendatario, entendiéndose que en este caso el contrato continúa con sus herederos, y si no hubiere herederos declarados, con su cónyugue, compañero de vida, ascendientes o descendientes con que haya habitado el inmueble alquilado, en las mismas condiciones vigentes a la fecha del fallecimiento, tal

lo estatuye el Art. 27 de la Ley en mención.

Tampoco se extinguen los contratos indicados,-- por muerte del arrendador o por traspaso que éste haga del inmueble a título oneroso o gratuito, sustituyéndose en-- estos casos los adquirientes del inmueble en los derechos y obligaciones del arrendador, debiendo respetarse el arrien-- do aunque el contrato no estuviese inscrito, pudiéndose ob-- tener su terminación únicamente en los casos que indican-- los Arts. 24 y 25 de la ley de la materia, según mandato del Art. 28.

El Art. 28 antes citado, es una excepción a la-- regla contenida en el inc. 2o. del Art. 1750 C., ya que--- no es indispensable para respetar el arriendo que éste se haya contraído por documento inscrito.

REQUISITOS QUE DEBEN LLENAR LOS CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO REFERENTE A PIEZAS DE MESONES.-

Tal lo dispuesto por el Art. 18 de la Ley de la materia, todo contrato de arrendamiento o subarrendamien-- to de una pieza de mesón, deberá constar por escrito, y-- contendrá por lo menos:

1.- Nombre completo, edad, profesión u oficio, domicilio del arrendador y número de su cédula de vecin-- dad;

2.- Las mismas designaciones respecto del inquilino;

3.- El nombre del mesón, si lo tuviere, y el número de la pieza contratada;

4.- El precio del alquiler;

5.- El nombre de la persona autorizada para recibir el pago de los alquileres;

6.- La designación por parte del inquilino de la persona que representará el grupo familiar y de quienes integran este grupo en los casos contemplados en el Art. 16; y

7.- El lugar y fecha del otorgamiento.

El contrato será firmado por los otorgantes, y si alguno de ellos no supiere o no pudiere firmar, estará para sus huellas digitales."

Los numerales anteriores necesitan una breve explicación:

Los dos primeros, son comunes a todo contrato y se refieren a la identificación de las personas que intervienen en el contrato de arrendamiento. La necesidad e importancia de estos requisitos es indiscutible, puesto que con ellos se individualizan, se determinan de una manera exacta, las partes de quienes se solicitarán de una manera recíproca las utilidades del contrato.

Contienen los dos numerales en estudio, la exigencia de un requisito que ya no puede darse, cual es la de consignar el número de la cédula de VECINDAD. Sabido es, que ya no existen cédulas de vecindad sino de IDENTIDAD

PERSONAL. Hay que aclarar que la exigencia de este requisito se debe al hecho de que cuando se dictó la actual ley de Inquilinato existían, cédulas de vecindad. Al dictarse la nueva Ley de Cédula de Identidad Personal, debió haberse reformado el numeral en estudio en lo referente a la cédula; no obstante, y de acuerdo a lo dispuesto en los Arts. 50 y 51 C., dicha disposición debe entenderse derogada tácitamente en lo referente a lo de "Cédula de Vecindad".

El numeral tercero es una consecuencia de la declaración que los arrendadores tienen que rendir al Juzgado competente de acuerdo al Art. 17 y el número de la pieza es importante para poder controlar si el arrendante ha aumentado el valor de la renta, que como ya vimos anteriormente no puede por ningún motivo y bajo ningún pretexto ser aumentado.

En cuanto al precio, ya dejamos anotado que es una limitación a la libertad de contratación, puesto que no podrá exceder del último pago al 31 de diciembre de 1973. Sobre lo anterior, se plantea la duda si dicha disposición es inconstitucional. De acuerdo al Art. 174 de nuestra Constitución Política, ""se garantiza la libertad de contratar conforme a las leyes"". Por otra parte, el Art. 136 de nuestra Constitución, establece que ""se garantiza la libertad económica, en lo que no se oponga al interés social"" y en el Art. 137 C.P. se sienta el principio de ""que se reconoce y garantiza la propiedad privada en función social"".

Soy de opinión de que el numeral quinto no es irconstitucional, porque la limitación a la libertad económica de contratación entre arrendante y arrendatarios, es en beneficio del interés social, que exige equilibrar la desproporción planteada entre la oferta de locales para alquiler y la demanda para casas de vivienda.

El numeral seis, tiene importancia suma, porque es a través de él que se conoce quienes gozarán del DERECHO DE PERMANENCIA de que hemos hablado anteriormente.

La importancia del último numeral radica, en cuanto a materia de inquilinato se refiere, en el hecho que de acuerdo al Art. 19, los contratos deberán ser presentados dentro de los CINCO DIAS siguientes al de su celebración al Juzgado competente, so pena de incurrir en una multa de cien colones por la no presentación de dichos contratos en el plazo señalado. En la práctica se ha acostumbrado llevar el contrato por triplicado, al Juzgado competente, para que los selle y lo feche, pero la verdad, es que el arrendador cumple su obligación mandando la tercera copia de dicho contrato. Asimismo, la fecha importa, porque allí nace tal contrato, de allí surgen las obligaciones de los contratantes.

En lo que respecta al lugar, éste debe anotarse para dejar establecido donde se otorgó el contrato.

Como último requisito de esta clase de contratos, está la de que debe otorgarse por triplicado, ya que una copia es para el arrendante, otra para el inquilino y la tercera que es la que se envía al Juzgado.

CAPITULO III

MORA: CAUSAL DE TERMINACION DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTOS. EFECTOS ESPECIFICOS DE ESTA CAUSAL.-

Según el Art. 24 de la Ley de Inquilinato, "los arrendamientos y subarrendamientos de que trata la presente Ley, expirarán por convención de las partes voluntariamente cumplida, o por sentencia judicial en los siguientes casos:

1) "Por mora del inquilino en el pago de la renta, entendiéndose que incurre en mora el inquilino que no paga la renta al arrendador o no la deposita donde corresponda dentro de los ocho días siguientes a la fecha fijada para el pago".

La causal en estudio, es sin lugar a dudas, la que más invocan los arrendantes para que se de por terminado judicialmente un contrato de arrendamiento o subarrendamiento. La capacidad económica demasiado baja de nuestro pueblo, es quizás la razón más poderosa por la que los arrendatarios o subarrendatarios incurran en mora con demasiada frecuencia.

Antes de entrar al análisis de la causal en comentario, necesario es dejar sentado el significado de ciertos términos, como son el de MORA, RENTA y DEPOSITO.

MORA: Es la dilación o tardanza de alguna persona en cumplir con la obligación que se había impuesto; como la de un deudor en pagar la deuda, la de un vendedor --

en entregar al comprador la cosa vendida, etc....."(1)

RENTA: Es el pago periódico del precio del arrendamiento", según el Art. 1705 inc. 2o. C.

RENTA: Beneficio, utilidad o rédito que se percibe anualmente en dinero o en frutos, como la renta vitalicia, la renta de un censo, la de un arriendo"(2)

DEPOSITO: De acuerdo al Art. 1968 C., ""es el contrato en que se confía una cosa corporal a una persona que se encarga de guardarla y restituirla en especie"".

DEPOSITO: "Es un contrato real por el que uno confía a otro la custodia de una cosa, bajo la condición de que se la devuelva en el momento en que se la pida".(3)

DEPOSITO: Es "la acción o efecto de depositar" y DEPOSITAR, "es entregar una cosa a otro, para que éste la custodie y la restituya cuando le sea pedida por aquel de quien la recibió o por otra persona con derecho para ello"". (4)

El ejemplo típico de mora lo constituye quien NO PAGA CUANDO DEBE, LO QUE DEBE Y DONDE DEBE (Cabanellas). Es decir que de acuerdo a lo anterior, incurre en mora, la persona que no paga la renta de una casa; pero también esta persona cae en mora cuando pagando lo que

(1).- Escriche. Ob. citada.

(2).- Escriche. Ob. citada.

(3).- Escriche. Ob. citada.

(4).- Cabanellas. Ob. citada.

debe, lo hace DONDE NO DEBE. En este último caso, el sujeto de obligación ha cumplido con el pago, pero ha pagado-- mal, por lo que también incurre en mora; tal lo consigna-- el Art. 1457 C., cuando expresa ""que el pago debe hacerse en el lugar designado por la convención"".

La disposición citada del Código Civil, en materia de inquilinato tiene una excepción cuando la ley facultata al inquilino a efectuar el pago de la renta en un lugar diferente al designado; tal es el caso cuando el arrendador no quiere recibir el cánón de arrendamiento, o no le quiera extender los recibos correspondientes.

En lo que respecta a la verificación del pago, en materia de inquilinato se presenta un caso particularísimo. Para mejor comprensión, vamos a ejemplificar: A, arrendatario se presenta al Juzgado competente a depositar el valor de la renta por que diz que B, arrendante, se niega a recibirle dicho pago. La facultad de hacer el depósito indicado se la da el inquilino el Art. 10 de la ley de la materia. Pero es el caso que el arrendante en realidad no se ha negado a recibir el cánón de arrendamiento, sino que el inquilino por cualquier causa no ha querido realizar el pago donde está obligado a hacerlo. Aquí, es mi opinión, el arrendador puede promover el juicio de inquilinato correspondiente, porque no obstante que el inquilino ha verificado el pago, lo ha hecho DONDE NO DEBE, porque la renta puede depositarse en el Juz--

gado competente solamente cuando ha habido de parte del arrendador negativa a recibirlo. Será el arrendatario-- quien deberá probar la negativa del arrendador. Podría argumentarse que por ser un hecho negativo no se tiene la obligación de probar, pero lo cierto es que es un hecho que contienen una afirmación y por lo tanto está sujeto a comprobación.

Establecido lo anterior, hay que aclarar que el término "deposita" empleado en el numeral primero del Art. 24 de la Ley de Inquilinato, está usado según la acepción que nos da Cabanellas, ya que la cantidad depositada por el arrendatario o subarrendatario, según sea el caso, --- puede ser retirada bien por el arrendante, que vendría -- a ser la persona con derecho para pedir que se le entre-- gue- o bien por el mismo despositante cuando el depósito no se ha hecho a favor de la persona que legalmente co -- rresponde, siendo en este caso, pedida la cantidad por -- aquel de quien se recibió.

Es indudable que en esta clase de depósito no nos encontramos frente al contrato real a que se refiere el Art. 1968 C., ya que en el caso que nos ocupa, el he-- cho de DEPOSITAR una determinada suma de dinero en con -- cepto de cánones de arrendamiento, es un medio por el --- cual la ley quiere proteger al arrendatario de los abusos que el arrendante podría cometer en su contra, como sería el de incoar juicio de terminación de contrato y desocupa

ción por la causal de mora, al evadir o negarse a recibir el pago correspondiente de parte del arrendatario para hacerlo incurrir en mora, con el propósito -por ejemplo- de querer aumentarle al cánón de arrendamiento.

Hay que hacer notar que en no pocas ocasiones, se ha confundido el depósito de que nos habla el numeral que comentamos con el pago por consignación que regula el Código Civil. Al respecto, debemos hacer la aclaración siguiente: consignación es el depósito judicial que se hace del precio de una cosa o de una cantidad; de aquí, que toda consignación es un depósito, pero no todo depósito es una consignación. Por otra parte, existen entre ambas regulaciones, diferencias fundamentales que las individualizan. Así, en la consignación regulada por el Código Civil, la consignación debe ser precedida de oferta; el depósito en materia de inquilinato no necesita de oferta alguna, hasta con que el arrendante se haya negado a recibir el valor del alquiler convenido, o eludiere el pago o se negare a extender el correspondiente recibo, para que el arrendatario pueda efectuar el depósito donde corresponda. La consignación necesita ser autorizada por el Juez competente; el depósito en materia de inquilinato no necesita de ninguna autorización para verificarse.

Al igual que existen diferencias, también existe una semejanza que tiene una vital importancia, cual es la

de que el pago realizado de una u otra manera es válido aún contra la voluntad del acreedor, extinguiéndose en-- ambos casos la obligación.

Un caso verdaderamente interesante y de compleja resolución es el que se plantea cuando el inquilino deposita la renta a favor del arrendador, en el juzgado competente, en vista de que éste se ha negado, a recibir o -- ha eludido el pago o se ha negado a extender el recibo correspondiente. El problema se presenta cuando al mandar a oír sobre el depósito verificado al arrendante, éste manifiesta que en ningún momento se ha negado -para el caso- a recibir el cánón de arrendamiento de parte del inquilino, razón por la cual pide no se le haga el descuento del 5% sobre la cantidad depositada, que en concepto de multa manda hacer la Ley de Inquilinato en el Art. 59.

La situación planteada tiene más que todo un cariz de tipo económico, y presenta el hecho de que se tienen dos verdades -por decirlo así-, la del arrendatario-- que sostiene la negativa del arrendador y la del arrendante de que no ha existido negativa de su parte. La situación planteada, no tiene en la Ley de Inquilinato, regulación alguna, creándole al Juez que conoce de las diligencias de depósito un verdadero dilema, sobre si hacer o no el descuento indicado. Es nuestra opinión, que no habiendo establecido la ley una manera de aclarar la situación que

hemos dejado sentada, no es justo que al arrendante se le prive de una parte de la renta cuando no ha tenido de su parte ninguna culpa para que el pago se le haga personalmente. Es más, siendo este depósito como ya dijimos-- anteriormente, un medio de defensa que tiene el inquilino contra los posibles abusos del arrendador, ya cumplió con su cometido, cual es la de que el arrendatario -con- la verdad o sin ella- no incurra en mora.

La causal en estudio, establece que el depósito debe hacerse ""donde corresponde"" ¿qué debe entenderse por la frase "donde corresponde"?

De acuerdo al Art. 30 de la Ley de Inquilinato, "serán competentes para conocer en primera instancia en todos los juicios y diligencias relacionadas con el cumplimiento de esta ley:"

a) En la ciudad de San Salvador, el Juzgado de-- Inquilinato. En la ciudad de San Miguel y en la de Sonsonate, el Juez de lo laboral;

b) En las poblaciones donde hubiere juzgados de Primera Instancia, los que conozcan de lo Civil; y

c) En las demás poblaciones de la República, los Juzgados de Paz.

Los tribunales que indica este artículo serán--- también competentes para conocer de las demandas que se in-terpongan sobre el pago de cánones de arriendo cuando la-- acción se ejercite conjuntamente a la de terminación del

contrato y desocupación de la cosa arrendada, cualquiera que sea la cuantía de lo reclamado.

Según la regla de competencia y jurisdicción sentada por el Art. anterior, los depósitos deberán ser hechos en los Juzgados que sean competentes, o sea que el depósito de la renta de una casa situada en la ciudad de San Salvador, se hará en el Juzgado de Inquilinato siempre y cuando dicha casa haya sido alquilada para vivienda del arrendatario. Otro ejemplo sería el de que en el contrato de arrendamiento respectivo de una casa situada en Soyapango, para el caso, las partes se hayan sometido al domicilio especial de esta ciudad; en este caso entiendo que tanto el Juzgado de Inquilinato como el Juzgado de Paz de Soyapango son competentes para que se verifique el depósito.-- De lo dicho anteriormente, se desprende que la frase ""donde corresponde"" deben entenderse como los Juzgados competentes.

Continuando con el análisis de la causal, nos encontramos con el hecho de que el pago de la renta es distinto según que el inmueble arrendado se trate de una pieza de mesón o de casas. El pago de los arriendos de las -- piezas de mesón es vencido y por meses calendarios, según lo establece el Art. 22 de la ley de la materia, no obstante que en los contratos de arrendamiento correspondientes se haya pactado que el pago de los cánones de arrendamien-

to se verifique en forma adelantada. Cuando se trata de casa o de apartamentos, el pago se hace de acuerdo en la forma en que se haya convenido, respetándose en estos casos, la libre voluntad de los contratantes. La razón de que en las piezas de mesón, los pagos de la renta sean vencidos, es el hecho de que quienes hacen uso de estas viviendas son personas que tienen ingresos demasiados bajos y que viven única y exclusivamente del sueldo que devengan como trabajadores.

Hay que aclarar que en lo que respecta a la renta pactada, hay una fundamental limitación a la autonomía de la voluntad de materia de contratación, siendo en este punto donde la Ley de Inquilinato coordina el régimen de la libre contratación con el de la protección del inquilino. Esta limitación y protección al mismo tiempo, se establece cuando el inquilino tiene derecho a que no se le aumente por el arrendador el valor de la renta que paga, durante esté vigente el arriendo. En lo que se refiere a las piezas de mesones, esta limitación va aún más lejos, pues si al pactar la renta de las casas hay inicialmente una libertad para convenirla, no sucede lo mismo en la renta de las piezas de mesones; puesto que ésta no puede ser mayor que la declarada al Juzgado competente, de acuerdo con la declaración que debe rendirse según lo que estatuye el Art. 17 de la ley de materia; o dicho en otras palabras, que en

las piezas de mesones el valor de la renta no está sujeto a discusión por ninguna de las partes contratantes.

Sin embargo de lo manifestado anteriormente, hay casos en que la ley en forma justa, autoriza al arrendador para aumentar el valor de la renta, y así el Art. 8 contempla dos casos, el de mejoras y el de subarrendamiento total o parcial en que el arrendador puede obtener del Juez la autorización necesaria para cobrar más por el alquiler de la casa, dentro de un límite fijado por el Art. citado.

EFFECTOS ESPECIFICOS DE ESTA CAUSAL:

La causal a que nos hemos referido anteriormente, tiene un efecto especialísimo, cual es el de que notwithstanding haberse entablado por parte del arrendante el juicio respectivo contra el arrendatario, invocando la causal de mora, podrá éste mediante el pago total de lo adeudado más las costas del proceso, en todo tiempo y antes de procederse al lanzamiento, obtener el sobreseimiento en el juicio, teniendo derecho a que se omita el cumplimiento de la sentencia en lo que respecta a la desocupación del inmueble arrendado. Este beneficio lo otorga la ley, reconociendo que en algunos casos puede el inquilino haber incurrido en mora, no por el propósito deliberado de incumplir sus obligaciones económicas, sino acaso por circunstancias imprevistas ajenas a su voluntad; y favorece al inquilino que ha sido demandado por primera vez, respec

to de un mismo contrato de arrendamiento y UNICAMENTE --
POR LA CAUSAL DE MORA.

El Art. 37 inc. 2o. de la Ley de la materia que es el que concede el beneficio a que nos hemos referido-- anteriormente, nos parece que no es muy feliz en su redacción, cuando habla únicamente del ""QUE POR PRIMERA VEZ-- HUBIERE SIDO DEMANDADO"".

EL DEMANDADO: es aquel a quien se pide en juicio alguna cosa con razón o sin ella. Para mejor comprensión-- de nuestra aseveración, ejemplifiquemos: A, en su calidad de arrendante demanda a B, arrendatario, en juicio de terminación de contrato y desocupación, alegando la causal de mora en el pago de la renta sin que exista efectivamente la mora invocada por la parte actora; en el transcurso del proceso el arrendante solicita el sobreseimiento al cual no-- se opone el inquilino ya sea por ignorancia o por negligencia.

Así, las cosas, el arrendador demanda nuevamente al inquilino, existiendo esta vez la mora que se invoca como causal. Si el inquilino paga el total de lo adeudado,-- no gozaría del beneficio que le otorga el inc. 2o. del Art. 37 ya que ateniéndonos al sentido literal de la disposición mencionada, ha sido demandado por segunda vez, por la causal de mora y en base al mismo contrato.

Es en este aspecto en donde creo que la disposición mencionada debería reformarse en el sentido de que no

también condenado en sentencia definitiva o por lo menos que la mora exista efectivamente, en un juicio que no llegue a sentenciarse por haber pagado el demandado antes de que ésta se dicte.

Un caso verdaderamente interesante se plantea-- cuando promovido un juicio de terminación de contrato y-- desocupación alegando la causal de mora, se ha dictado la sentencia definitiva correspondiente, en la que se da por terminado el contrato de arrendamiento respectivo ordenando la desocupación del inmueble arrendado de parte del inquilino. De acuerdo al inc. 2o. del Art. 37 que hemos relacionado anteriormente, el inquilino al pagar la renta-- adeudada y costas procesales, si ha sido condenada a ellas, se sobresee a su favor y se omite el cumplimiento de la sentencia, es decir, no se le lanza del inmueble que habita. Aquí es donde se plantea la interrogante siguiente: cuál es la relación contractual que vincula al arrendante y al arrendatario? El vínculo jurídico que los unía ya fue disuelto por sentencia judicial. Creo que en este caso en que la ley no dice nada al respecto, debe entenderse que el -- contrato que quedó disuelto en virtud de sentencia judi-- cial, queda restablecido por la misma ley, entre los mismos contratantes, y en las mismas condiciones en forma -- verbal ya que ni siquiera el valor de la renta puede ser aumentado. No de otra manera puede entenderse, ya que la

ley de inquilinato tiene por principio fundamental el amparar al inquilino.

En la práctica, cuando se ha dado el caso anterior, el arrendador solicita la entrega del contrato de arrendamiento que se dió por terminado en el primer juicio por sentencia judicial. Posteriormente inicia el segundo juicio presentando el mismo contrato. Esta práctica me parece viciada y al demandado debiera absolversele de la acción intentada, por cuanto el contrato que se ha presentado ya no existe jurídicamente desde el momento en que el Juez dictó sentencia definitiva dándolo por terminado. MI opinión es que en el segundo juicio debe probarse un contrato verbal en las mismas condiciones que en el primario.

ESTIMADO ABOGADO: Su conclusión me parece absurdo y CONTRA-RAZON; y más que una ANTIJURIDICA.

En el único caso, que creo puede usarse el contrato original es cuando se ha sobreseido a favor del inquilino por haber éste pagado el total de lo adeudado, -- sin haberse dictado aún sentencia definitiva que haya dado por terminado el contrato, por cuanto dicho instrumento sigue teniendo vivencia jurídica.

CAPITULO IV

ANALISIS DE LAS RESTANTES CAUSALES DE TERMINACION DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO CONTEMPLADAS EN LA LEY DE INQUILINATO.-

Además de la causal de mora, analizada en el -- capítulo anterior, el Art. 24 enumera dieciseis causales más por las que puede expirar el contrato de arrendamiento y el Art. 25 contiene una más.

Antes de entrar al estudio de cada una de ellas, quiero hacer una peque acotación.

Ha sido objeto de discusión, el hecho de que si el arrendatario puede invocar o no, las causales contempladas en los artículos antes mencionados.

Fuera de las causales contenidas en los numerales cuarto, quinto y décimo segundo del Art. 24, que se refieren a la destrucción total del inmueble arrendado, a la destrucción parcial que a juicio de peritos haga inhabitable el inmueble arrendado, y cuando se haya declarado insalubre el inmueble creo que no pueden ser alegadas las demás causales, por el arrendatario para promover el juicio de terminación de contrato correspondiente.

Baso esta afirmación en el hecho de que en la mayoría de las causales contenidas en el Art. 24 y la enunciada en el Art. 25, es un acto del arrendatario que causa perjuicios al arrendador, el que da pauta para que nazca el motivo invocado; y en otras se encuentra plasmado--

el derecho que tiene el propietario, para hacer uso del inmueble arrendado.

Se plantea la cuestión de que sí, únicamente - las causales enunciadas por la ley de Inquilinato, ponen fin al arriendo, o si las partes pueden convenir en otras al momento de celebrar el contrato respectivo.

Sostengo que el arriendo de que tratamos solamente puede extinguirse por las causales enunciadas en la ley de la materia. Esta aseveración, la hago en vista del interés social que reviste esta clase de arrendamiento.--- Por otra parte no olvidemos que el legislador se ha visto en la imperiosa necesidad de dictar disposiciones que equilibren un poco las fuerzas económicas que intervienen en estas relaciones jurídicas; asimismo hay que recordar que la autonomía de contratación en esta materia tiene una gran limitación.

Si se admitiera que los contratantes, estipularan nuevas causales de terminación del arriendo, se pondría al arrendatario en manos del arrendador, comprometiéndose aquel a obligaciones que fuesen en su perjuicio por la necesidad de conseguir la vivienda.

Expresado lo anterior, pasaremos al análisis del resto de las causales contenidas en el Art. 24 y la contenida en el Art. 25.

ART. 24.- LOS ARRENDAMIENTOS O SUBARRENDAMIENTOS DE QUE TRATA LA PRESENTE LEY EXPIRARAN POR CONVENCION DE -

LAS PARTES VOLUNTARIAMENTE CUMPLIDA, O POR SENTENCIA JUDICIAL EN LOS SIGUIENTES CASOS:

2o.) "POR DESTINARSE EL INMUEBLE ARRENDADO, EN SU TOTALIDAD O EN SU MAYOR PARTE, A UN FIN DISTINTO AL DE LA VIVIENDA, O A FINES PERJUDICIALES PARA SU SEGURIDAD O LIMPIEZA O CONTRARIOS A LAS BUENAS COSTUMBRES."

NO SE CONSIDERARA QUE UN LOCAL HA SIDO DESTINADO A UNA FINALIDAD DISTINTA A LA DE LA VIVIENDA, POR EL HECHO DE INSTALARSE EN EL UN ESTABLECIMIENTO COMERCIAL O INDUSTRIAL, SIEMPRE QUE CONCURRAN LAS CIRCUNSTANCIAS SIGUIENTES: QUE SU ACTIVO NO EXCEDA DE QUINCE MIL COLONES, QUE EL INQUILINO SEA EL DUEÑO DEL NEGOCIO Y QUE CONTINUE HABITANDO PERMANENTEMENTE, EN EL MISMO EDIFICIO, EN PIEZAS CONTIGUAS Y COMUNICADAS AL ESTABLECIMIENTO DE QUE SE TRATE".

Considero que esta causal en su primer inciso está trunca en su redacción por cuanto se refiere únicamente a las construcciones que se alquilan para vivienda, y lo cierto es que la Ley de Inquilinato, se aplica además a los arrendamientos de casas y locales que se destinen a:

1o.) Para instalar oficinas públicas y de profesionales autorizados conforme a la ley, consultorios y clínicas;

2o.) Para centros educativos dependientes del Ministerio de Cultura y de la Universidad de El Salvador, o en donde se imparta enseñanza sujeta al control o vigilancia

cia de dichos organismos o de cualquier otro del Estado; y

3o.) Para instalar en ellos un establecimiento comercial o industrial cuyo activo no exceda de quince mil colones, siempre que el inquilino sea el dueño del negocio y que habite permanentemente en el mismo edificio o en piezas contiguas.

Creo que esta causal quedaría mejor redactada, si se estipulase "que termina el contrato de arrendamiento por destinarse el inmueble arrendado a fines distintos para que el se alquiló".

Como ejemplos de casos que podrían plantearse-- de acuerdo al primer inciso de este numeral podemos enunciar los siguientes:

a) Cuando se haya arrendado un inmueble para-- vivienda y éste se destine para instalar en él, un prostíbulo. En este caso podrá invocarse la causal, ya que el local arrendado se ha destinado a fines contrarios a las buenas costumbres.

b) Si un inmueble ha sido arrendado para vivienda y se instala además un taller de engrase y lavado de - automoviles, puede alegarse esta causal puesto que debido a la naturaleza del negocio el local arrendado se ha destinado para fines perjudiciales a su limpieza.

En el inciso segundo del numeral en estudio, se presentan tres casos:

a) Que en un inmueble arrendado para vivienda,

se instale un negocio cuyo activo no exceda de quince mil colones, de propiedad del arrendatario y que éste continúe viviendo en el mismo local o en piezas contiguas.

En este caso, no se considera que el inmueble--- se haya destinado a un fin distinto de la vivienda y no-- puede invocarse como causal de terminación de contrato.

Esta clase de vivienda, es lo que se ha dado--- en llamar VIVIENDA MIXTA, y se ha dejado bajo la regula-- ción de la Ley de Inquilinato, por que la pequeña cuantía del negocio, deja subsistente a la vivienda como derecho principal, y que es en definitiva el objeto garantizado - por el Estado.

b) En un inmueble arrendado para vivienda, se - instala un negocio cuyo activo excede los quince mil co-- lones. En este caso es indiferente que el inquilino viva o no en el local dado en arriendo, constituyendo una cau-- sal de terminación del contrato por haberse destinado el inmueble arrendado a un fin distinto de la vivienda.

c) Si en el local dado en arriendo para vivien-- da, se instala un negocio cuyo activo no excede de quince mil colones, pero el inquilino no vive en dicho local, ni en piezas contiguas, ni es el dueño del negocio. Este ca-- so también constituye causal de terminación del contrato, por que el inmueble arrendado se ha destinado para un fin distinto al de la vivienda; ya que si bien es cierto que se dá la condición de que el valor del negocio no exceda

de quince mil colones, no se dá ninguna de las otras condiciones requeridas.

- 3) POR ALMACENAR EN EL INMUEBLE ARRENDADO, SIN CONSENTIMIENTO ESCRITO DEL ARRENDADOR, SUSTANCIAS INFLAMABLES O EXPLOSIVAS;

Almacenar significa gramaticalmente, "guardar o reunir una cantidad de cosas".

Lo que se pretende con esta causal, es evitar un posible daño al propietario del inmueble, ya que podría destruirse el inmueble al hacer explosión o arder las sustancias almacenadas.

Para poder alegar esta causal, es necesario que el arrendador no haya dado su consentimiento por escrito. Hay que dejar claro, que es indispensable para que opere esta causal, que se de el almacenamiento de las sustancias inflamables o corrosivas; o sea que no basta que dichas sustancias se tengan por un día, o un tiempo relativamente corto en el inmueble arrendado.

Tampoco podría argüirse esta causal por el hecho de tener en el inmueble arrendado, sustancias que aún que inflamables y explosivas como el gas propano sirven para el uso de la casa, ya que en este caso no se está almacenando dichas sustancias.

- 4) POR LA DESTRUCCION TOTAL DEL INMUEBLE ARRENDADO.

Ya vimos que uno de los elementos esenciales del contrato de arrendamiento, es el uso temporal de una cosa;

por otra parte, el hombre que carece de ciertas cosas se ve precisado a procurarse su goce, mediante el arrendamiento. Luego entonces, si ya no existe la cosa objeto del arriendo, lógico es que éste no puede concebirse.

Al desaparecer la cosa arrendada, el arrendatario ya no puede gozar de ella; consecuentemente ya no podría darse el otro elemento del contrato, tal es el precio que se paga por el uso de la cosa dada en arriendo.

Este numeral no es nada más que una aplicación del Art. 1738 No. 1 C.

5) POR SU DESTRUCCION PARCIAL QUE, A JUICIO DE PERITOS, HAGA INHABITABLE EL INMUEBLE ARRENDADO O PARTE IMPORTANTE DE EL;

Gramaticalmente, parcial significa lo relativo a la parte de un todo; pero a que parte se quiso referir la ley? Será a la mitad del inmueble, a un cuarto, a una pared caída?

Entendemos que lo importante en este caso no es la cantidad de la destrucción, sino el hecho de que por ella, el inmueble arrendado sea inhabitable en su totalidad o en parte importante de él.

Según lo establecido en el Art. 343 Pr., la prueba por peritos no podrá ser admitida sino en puntos de hechos facultativos o profesionales, y en los demás casos en que la ley la exige expresamente.

Esta causal, expresamente establece que serán---

los peritos los que determinarán la inhabilitación del local arrendado.

Pero, por otra parte el Art. 370 Pr., sienta-- el principio de que cuando el Juez perciba por sus sentidos una cosa contraria a lo manifestado por los peritos, no apreciará el dictamen dado por éstos.

No obstante que la causal en estudio, dispone que la inhabilitación del local arrendado será a juicio de peritos, soy de opinión que si se presenta el caso -- que los peritos digan que el inmueble arrendado es inhabitable y el Juez por su parte, constata que puede habitarse, en el juicio respectivo deberá sentenciarse tomando como base legal para ello, la inspección personal del Juez, ya que ésta constituye plena prueba y priva sobre el dictamen pericial.

La opinión anterior la baso en el hecho de que el Art. 62 de la Ley de Inquilinato, dispone que lo que -- no estuviere previsto en ella, se estará a lo dispuesto en la ley común, en lo que fuere aplicable.

6) POR DAÑOS DE CONSIDERACION EN EL INMUEBLE-- ARRENDADO, CAUSADOS POR MALICIA O CULPA DEL ARRENDATARIO O DE LAS PERSONAS QUE DE EL DEPENDEN;

El concepto de culpa, es uno de los más delicados para el Derecho, por las diversas valoraciones legislativas y doctrinarias.

En sentido amplio, se entiende por culpa, cual-

quiera falta, voluntaria o no, de una persona que produce un mal o daño en cuyo caso culpa equivale a causa. (1)

En sentido estricto, CULPA equivale a falta de diligencia, por cuanto toda persona se encuentra obligada a obrar con prudencia y pleno conocimiento de las cosas. (2)

MALICIA, es una propensión al mal moral y material.

Esta causal dá al Juez que conoce en el juicio respectivo, una gran facultad discrecional para apreciar los daños causados en el inmueble objeto del arriendo, -- cuando solamente establece "POR DAÑOS DE CONSIDERACION". Entiendo que aquí, el juicio prudencial del Juez tendrá -- una gran importancia, puesto que será él quien determinará si los daños causados son o no de consideración. Para hacer esta apreciación, el Juez podrá de acuerdo al Art. 364 Pr., nombrar peritos que dictaminen la gravedad de -- los daños ocasionados.

La disposición en estudio, no hace mención a que culpa se refiere, Sabido es que hay tres clases de culpa o descuido, que son: Culpa grave, culpa leve y culpa levísima.

De acuerdo al Art. 42 inc. 2o. C., la culpa grave equivale al dolo en materia civil; y si consideramos --

(1).- Cabanellas. Ob. citada.

(2).- Cabanellas. Ob. citada.

que en el dolo interviene cierta malicia, en cuanto a la intención de causar daño, tenemos que llegar a concluir - que la causal objeto de este apartado se refiere tanto a la culpa leve como a la levísima, puesto que la culpa grave estaría contenida en el término malicia.

Los daños a que se refiere esta causal, bien -- pueden ser ocasionados culposa o dolosamente. Para los -- efectos de dar por terminado el contrato de arrendamiento, las dos maneras de producirlo tiene la misma validez, haciendo caso omiso de la indemnización o reparación de daños por perjuicios que corresponda al arrendador, quien-- deberá hacer valer su derecho en el Juzgado de lo Civil-- competente.

En cuanto a la frase contenida en esta causal, "las personas que de él dependen", ¿Cómo debe entenderse? ¿A qué dependencia se refiere?

DEPENDENCIA, significa un estado de subordinación, inferioridad jerárquica, sometimiento a sujeción. Relación subordinada con respecto a otro de mayor poder, autoridad o mando. VINCULO DE PARENTEZCO O RELACION DE AMISTAD. (1)

Creemos que la ley se ha querido referir a las personas que componen el grupo familiar del arrendatario, y de sus huéspedes; tal aseveración la hacemos en virtud de lo expresado en el Art. 1729 C., y Arts. 16 y 18 de

(1).- Cabanellas. Ob. cit.

la ley de Inquilinato, que respectivamente expresan:--

Art. 1729 C.: ""el arrendatario es responsable no sólo de su propia culpa, sino de la de su familia, huéspedes y de pendientes.""

Art. 16 Ley de Inquilinato: "El contrato celebrado con un inquilino de una pieza de mesón, se entenderá que continúa con el grupo familiar que con él conviva en dicha pieza, en los casos de muerte, incapacidad o ausencia prolongada de aquel. Para gozar de este beneficio, el inquilino designará en el contrato, o por escrito al Juez, la persona que representará al grupo en sus relaciones con el arrendador. Si la persona designada hubiere fallecido o estuviese a su vez incapacitada o ausente, los miembros del grupo familiar indicado tendrán facultad para hacer por sí mismos dicha designación, por mayoría-- de votos, todo sin perjuicio de no interrumpir el cumplimiento regular de las obligaciones del contrato"".

Art. 18 Ley de Inquilinato: ""Todo contrato de arrendamiento o subarrendamiento de una pieza de mesón,-- deberá constar por escrito, y contendrá por lo menos:

6o) La designación por parte del inquilino de la persona que representará al grupo familiar y de quienes integran este grupo en los casos contemplados en el Art. 16.""

7o) CUANDO EL ARRENDATARIO HICIERE, SIN PERMISO ESCRITO DEL ARRENDADOR, MODIFICACIONES O AL TERACIONES EN EL INMUEBLE ARRENDADO;

Esta causal es justa y atinada, porque las alteraciones o modificaciones pueden ser perjudiciales al inmueble. Se funda esta causal en dos razones: a) que se hagan alteraciones o modificaciones y b) que éstas se hayan realizado sin el permiso escrito del arrendador.

En el caso que las modificaciones se hayan realizado sin el permiso escrito del arrendador y el inquilino alegase y probase en un momento dado, mediante prueba testimonial, que el arrendante lo facultó para verificarlas, ésta probanza no tendría mayor valor, ya que por ley se exige que el permiso sea por escrito.

Distinto sería que el arrendante, mediante confesión, aceptase haber concedido el permiso para realizar las modificaciones o alteraciones, pues en este caso él está subsanando con su aceptación, la falta del requisito que la ley ha establecido a su favor.

Importa poco que las modificaciones o alteraciones aumenten o disminuyan el valor del inmueble arrendado; o de que las modificaciones o alteraciones sean o no a favor del inmueble arrendado. La importancia estriba en que para realizarlas se haya obtenido el permiso correspondiente en forma escrita.

Sobre la exigencia del permiso por escrito para verificar las modificaciones o alteraciones, pueden hacerse las consideraciones siguientes:

En el Art. 4 de la Ley de Inquilinato, se deja



sentado que todo contrato de arrendamiento o subarrendamiento deberá constar por escrito; y en el Art. 5 de dicha ley, se establece que la falta de contrato escrito será imputable al arrendador, quien incurrirá por esta falta en una multa.

Si el contrato de arrendamiento puede existir en forma verbal; ¿por qué razón la ley no permite que la autorización para hacer las modificaciones pueda concederse en forma verbal?

Posiblemente la exigencia del requisito de ser por escrito el permiso, se deba al hecho que la prueba testimonial la más de las veces es tachada de falsa; pero lo cierto es, que normalmente el permiso para hacer modificaciones se dá de parte del arrendador en forma verbal.

Soy de opinión que la disposición en estudio debería reformarse en el sentido, que el permiso concedido por el arrendante para hacer las modificaciones pueda darse en forma escrita o verbal, ya que así se protegería al inquilino de una manera más eficaz de la malicia del arrendador. (añade)

8o) CUANDO EL PROPIETARIO DEL INMUEBLE PRETENDA HACER UNA NUEVA CONSTRUCCION EN EL MISMO SOLAR DEL INMUEBLE ARRENDADO;

En primer lugar, hay que dejar establecido que es requisito indispensable cuando se demande la desocupación del inmueble arrendado por esta causal, adjuntar con la demanda un plano completo de las obras a realizarse,--

debidamente aprobado, manifestándose el tiempo aproximado en el que se concluirán las obras. La aprobación de los planos de la construcción, la verifica la Oficina Con junta de Permisos de Construcción, oficina que está integrada por un Delegado de Sanidad, un Delegado de la Dirección de Urbanismo y Arquitectura y un Delegado de la Alcaldía Municipal. Asimismo el demandante deberá depositar en el Juzgado competente, al tiempo de presentar la demanda, una cantidad equivalente al valor de dos mensualidades a favor del arrendatario, la cual se entregará a éste en concepto de indemnización, si los trabajos no se comenzaren dentro de los treinta días siguientes a la fecha de la desocupación del inmueble, según lo dispuesto en los Arts. 40 inc. 1o. y 26 inc. 2o. de la ley de la materia.

Con esta causal lo que se pretende es promover las nuevas construcciones.

9.) CUANDO EL PROPIETARIO TUVIERE QUE HACER -- OBRAS DESTINADAS A AUMENTAR LA CAPACIDAD-- LOCATIVA DEL INMUEBLE O REPARACIONES INDISPENSABLES QUE NO PUEDAN DIFERIRSE SIN PERJUICIO DEL ARRENDADOR O PELIGRO DEL INQUILINO Y SIEMPRE QUE SEA INDISPENSABLE LA DE SOCUPACION TOTAL DEL INMUEBLE PARA LA REALIZACION DE LAS OBRAS.

CUANDO SE TRATARE DE INMUEBLES OCUPADOS POR VARIOS INQUILINOS LA ACCION SOLO PODRA DIRIGIRSE CONTRA EL ARRENDATARIO O ARRENDATARIOS QUE HABITEN EN LA PORCION O PORCIONES DEL INMUEBLE EN QUE HAYAN DE EJECUTARSE LAS OBRAS O REPARACIONES;

En el primer inciso de la disposición en estudio, se presentan dos situaciones. La primera cuando el propietario tenga que hacer obras destinadas a aumentar la capacidad locativa del inmueble; y la segunda cuando se tuvieren que hacer reparaciones indispensables en el local arrendado.

La importancia de la primera situación, estriba más que todo en el hecho de que teniendo en nuestro país, una oferta de casas para vivienda en menor proporción que la demanda, se ha querido incrementar la construcción de más viviendas para resolver el agudo problema habitacional que padecemos.

En la segunda situación, la leyha querido proteger al arrendador en un sentido económico y al arrendatario en cuanto a la seguridad de su persona y a la de los que con él conviven.

Cuando se demande por esta causal, al igual que en la anterior, deberá acompañarse a la demanda, un plano completo debidamente aprobado, de las obras que van a realizarse, manifiestándose además el tiempo aproximado en el que se terminarán dichas obras, tal es lo que establece el Art. 40 inc. 1o. de la Ley de Inquilinato.

- 10) CUANDO EL INMUEBLE ARRENDADO AMENAZARE RUI-
NA TOTAL O PARCIAL; PERO EN ESTE ULTIMO CA-
SO, LA ACCION SOLO PODRA DIRIGIRSE CONTRA -
EL INQUILINO O INQUILINOS QUE HABITEN LA POR-
CION O PORCIONES AFECTADAS;

AMENAZA, es el inicio o anuncio de un perjuicio cercano. De lo anterior se desprende que la causal en estudio se refiere a los inmuebles que por su mal estado de conservación, parecen próximos a derrumbarse.

La disposición en comento contiene una doble -- protección: en primer término protege al arrendador, en-- cuanto le permite obtener la desocupación del local arrendado para poder hacerle las reparaciones necesarias y evitatar con ello --que se le destruya total o parcialmente, lo que sin lugar a dudas le causaría un mayor perjuicio económico.

En segundo término, le brinda protección al inquilino en el sentido de proteger la vida y los bienes de éstos, ya que existe el peligro del derrumbamiento del local arrendado.

Pueden presentarse dos casos en esta causal:

1o.) Si el inmueble arrendado es un mesón o un inmueble que no siendo mesón, se alquila a varias perso--nas; pudiendo darse las siguientes variantes:

a) Puede invocarse esta causal, si el mesón todo amenaza ruina, en cuyo caso se demandarán a todos los inquilinos del mismo.

b) Si el mesón amenaza ruina parcial, se demandará únicamente a los arrendatarios que habiten la porción o porciones afectadas.

2o.) Si se ha dado en arriendo un inmueble que

no es mesón a una sola persona. En este caso, la causal puede invocarse ya sea que la amenaza de ruina sea total o parcial; pero aún en el caso de que sea parcial, el de mandado deberá desocupar todo el inmueble arrendado, ya que si bien es cierto que solo una porción del local ame naza ruina, también es cierto que el inquilino en este-- caso, lo es de todo el inmueble y no solo de la porción afectada.

El inmueble desocupado en base a esta causal, será declarado inhabitable total o parcialmente, conclu yendo dicha restricción cuando se compruebe ante el Juez que ha conocido en el juicio respectivo, la verificación de las obras necesarias.

Hay que aclarar que por concluir la restricción de habitar, el arriendo anterior no revive con el inquilino, aunque bien puede éste alquilar nuevamente el inmueble.

11) CUANDO POR MOTIVO DE UTILIDAD PUBLICA TENGA QUE SER DESTRUIDO TOTAL O PARCIALMENTE EL INMUEBLE ARRENDADO, DEBIENDO ESTARSE, EN ESTE ULTIMO CASO, A LO DISPUESTO EN LA PARTE-- FINAL DEL ORDINAL ANTERIOR;

Utilidad Pública, es todo lo que resulta del in terés o conveniencia para el bien colectivo, para la masa de individuos que componen el Estado. (1)

La utilidad pública debe anteponerse a la utili dad particular; y así es que puede forzarse a un ciudada-

(1) Cabanellas. Ob. cit.

no a vender alguna de sus cosas cuando así lo exige el bien general. (1)

La utilidad pública tiene su asidero en disposiciones constitucionales, y así parece en el Art. 138 C.P. cuando declara "que por causa de utilidad pública se procederá a la expropiación".

La importancia de esta causal no necesita de mayor estudio, ya que es en base a ese interés colectivo, a ese interés general que priva sobre el interés individual, que se permite la expiración del contrato de arrendamiento cuando el local arrendado tenga que ser destruído total o parcialmente por utilidad pública.

Un ejemplo que podría darse con motivo de esta causal es el siguiente:

Con ocasión de la construcción de los nuevos mercados, la Alcaldía Municipal adquirió los inmuebles en donde se construirían. Si uno de estos inmuebles hubiese estado arrendado para vivienda o para cualquier otro de los fines que establece la Ley de Inquilinato, tendría que haber iniciado la Alcaldía Municipal por medio de su Representante Legal en contra de los arrendatarios, el respectivo juicio de terminación de contrato y desocupación invocando esta causal.

Es indiferente para los efectos de esta disposición, que los inmuebles se hayan adquirido de sus pro-

(1).- Cabanellas. Ob. cit.

pietarios en forma voluntaria o por expropiación, ya que en ambos se tiene que seguir el juicio respectivo para-- obtener la desocupación del local arrendado y la terminación del arriendo.

12) CUANDO DE CONFORMIDAD AL CODIGO DE SANIDAD HAYA SIDO DECLARADO INSALUBRE EL INMUEBLE ARRENDADO;

Son insalubres los locales que ofrecen peligro y que son nocivos para la salud de los arrendatarios.

Es requisito indispensable que al momento de entablar la demanda por esta causal, ya haya sido declara-- do insalubre el local arrendado por la Dirección General de Salud, bastando una certificación de la sentencia que se haya dictado de conformidad al Código de Sanidad como prueba para que el Juez que conozca en el juicio de terminación de contrato y desocupación, dé por extinguido el-- contrato respectivo.

Cuando se promueva el juicio respectivo invocando esta causal, estaremos frente a un juicio de mero derecho ya que la prueba de los hechos está preconstituída--- con la certificación de la sentencia dictada de conformi-- dad al Código de Sanidad.

El Juez competente, según la ley de Inquilinato, al dictar sentencia definitiva decretando la terminación del arriendo, hará en ésta la declaratoria de que el inmueble es inhabitable total o parcialmente. El inmueble de-- clarado insalubre, no podrá ser arrendado para ser habitado

do, mientras tanto no se hayan verificado las obras necesarias para hacerlo habitable, debiendo comprobarse esta circunstancia mediante inspección que practicará el Juez que conoció en el juicio de terminación del arriendo y desocupación, tal lo que establece el Art. 40 inc. 3o. de la Ley de Inquilinato.

- 13) CUANDO EL INQUILINO SE NIEGUE A REEMBOLSAR AL ARRENDADO EL VALOR DEL EXCESO EN EL SERVICIO DE AGUA CONSUMIDA, SIEMPRE QUE EL INQUILINO SE HUBIERE COMPROMETIDO A ELLO, O QUE TAL EXCESO SE DEBA A CULPA DEL ARRENDATARIO O USO INMODERADO DEL SERVICIO; ESTA CAUSAL NO SE APLICARA AL ARRENDAMIENTO TOTAL O PARCIAL DE MESONES;

De acuerdo al Art. 1417 C., los contratos deben ejecutarse de buena fé, y por consiguiente obligan no sólo a lo que en ellas se expresa, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación o que por la ley o la costumbre pertenecen a ella.

La causal objeto de estudio, plasma uno de los efectos del contrato, al disponer que el inquilino estará obligado al pago del exceso en el servicio de consumo de agua, cuando se haya comprometido a ello, en el contrato respectivo, o cuando el exceso se deba a su culpa.

La disposición se refiere únicamente a CULPA DEL ARRENDATARIO, pero entiendo que puede invocarse cuando el exceso en el consumo de agua se deba a culpa de "la familia, huéspedes y dependientes del arrendatario", ya que éste responde no sólo por su culpa sino también por la

de aquellos, tal lo que dispone el Art. 1729 C., en relación con el Art. 62 de la Ley de Inquilinato.

Me inclino por esta interpretación, ya que en este caso se trata de proteger al arrendador de un perjuicio económico; interpretarlo de otra manera, sería dejar desamparado al arrendante de la culpa proveniente de los que dependen del arrendatario.

Podría plantearse el siguiente caso en ocasión de esta causal: se presenta una demanda en la que se pide la terminación del contrato de arrendamiento y la desocupación del inmueble arrendado, invocando la causal en estudio. El demandado, contesta la demanda y paga el valor del exceso del consumo de agua, solicitando al mismo tiempo que se sobresea a su favor en el procedimiento. Surge aquí la pregunta de que si procederá dicho sobreseimiento. Estimo que no. En primer lugar por que el sobreseimiento en materia de Inquilinato se da UNICA Y EXCLUSIVAMENTE en los juicios que se promueven en base a la causal de mora en el pago de la renta; en segundo lugar, entiendo que la ley lo que ha querido, es que el reembolso se haga al arrendador, en su debida oportunidad y no cuando el inquilino lo quiera; caso contrario, el arrendatario estaría cumpliendo con su obligación cuando el quisiera y no cuando está obligado a hacerlo.

Por lo expuesto anteriormente, sostengo que no puede ni debe sobreseerse en el caso planteado.

Hay que dejar bien claro, que en la sentencia definitiva dictada en los juicios que se promuevan en base a la causal en comento, solamente se dará por extinguido el contrato de arrendamiento y se ordenará la desocupación del inmueble arrendado; más, no se condenará al demandado a que reembolse al arrendador el valor del exceso del consumo de agua, ya que de acuerdo al Art. 30 inc. 2o. de la ley de Inquilinato, los Tribunales competentes para conocer en materia de Inquilinato, sólo podrán condenar al pago de cánones de arriendo cuando la acción se ejercite conjuntamente a la determinación del contrato y desocupación de la cosa arrendada.

Esta causal no puede aplicarse a los arriendos de mesones. La razón de esta excepción, deviene del carácter proteccionista de la Ley de Inquilinato a favor del inquilino, protección que se hace más palpable a los arrendatarios de las construcciones denominadas mesones.

14) CUANDO EL INQUILINO SUBARRIENDE TOTAL O PARCIALMENTE EL INMUEBLE ARRENDADO, SIN AUTORIZACION ES CRITA DEL ARRENDADOR;

Esta causal es una aplicación del Art. 1734 C., que expresa que el arrendatario no tiene la facultad de ceder el arriendo NI DE SUBARRENDAR, a menos que se le haya expresamente concedido; pero en este caso no podrá el cesionario o subarrendatario usar o gozar de la cosa en otros términos que los estipulados con el arrendatario directo.

Por otra parte, siendo el arrendamiento un contrato en el que interesa al momento de contratar la calidad personal del arrendatario, lógico es que se le conceda al arrendador la facultad de pedir la terminación del contrato cuando el inquilino directo haya subarrendado el inmueble.

Hay que dejar bien en claro que el permiso o autorización para poder subarrendar, debe ser por ESCRITO, y bien puede concederse al momento de contratar o con posterioridad. Sobre el requisito de ser por escrito, la autorización para poder subarrendar, me remito a las razones anotadas en el estudio de la causal séptima, en loque fuere aplicable, siendo de opinión que dicha autorización debiera darse también, en forma verbal, teniendolos mismos efectos que la dada en forma escrita.

Una excepción a esta disposición, es la contenida en el Art. 14 de la ley de Inquilinato, o sea cuandose arrienda un mesón, pues en este caso se presume de derecho que se concede autorización al arrendatario para poder subarrendarlo.

15) CUANDO EL PROPIETARIO, USUFRUCTUARIO O HABITADOR DE UNA CASA LA NECESITE PARA HABITARLA EL, SU CONYUGE, ASCENDIENTES, DESCENDIENTES, HERMANOS, O PARIENTES EN EL PRIMER GRADO DE AFINIDAD. LA NECESIDAD DE HABITAR UNINMUEBLE SE PRESUME RESPECTO DEL PROPIETARIO O DE SUS INDICADOS CONYUGE O PARIENTES QUE, VIVIENDO EN CASA AJE

NA, DESEAREN VIVIR EN CASA PROPIA DE ALGUNO DE ELLOS, Y TAMBIEN RESPECTO DE LOS QUE, VIVIENDO EN CASA PROPIA, - DESEAREN TRASLADARSE A VIVIR A OTRA CASA PROPIA SITUADA EN DISTINTA POBLACION;

Hemos de establecer primeramente el significado de los términos propietario, usufructuario y habitador.

PROPIETARIO, es el que tiene derecho de propiedad en alguna cosa, es decir, el derecho de gozar y hacer de ella lo que mejor le parezca, en cuanto no se lo impida la ley o alguna convención. (1)

USUFRUCTUARIO, es el que tiene el usufructo o el derecho de gozar alguna cosa en que no tiene la propiedad. El usufructuario tiene el derecho de percibir toda especie de frutos que produzca la cosa fructuaria ya sean naturales, industriales o civiles. (2)

HABITADOR, equivale a habitante, residente o inquilino. (3)

El Art. 1755 C., expone: el arrendador no podrá en caso alguno, a menos de estipulación contraria, hacer cesar el arrendamiento a pretexto de necesitar la cosa arrendada para sí.

La causal en mención, es una excepción al artículo antes citado, ya que basta la simple necesidad de la casa para habitarla por parte de las personas que enumera la disposición objeto de este apartado, siempre que sea

(1).Escriche.Ob. cit.

(2).Escriche.Ob. cit.

(3).Cabanelas.Ob. cit.

para los fines de la Ley de Inquilinato.

La necesidad de habitar la casa es circunstancial, puede presentarse en cualquier momento; de aquí el derecho que tiene el propietario, usufructuario o habitador de solicitar la expiración del contrato de arriendo de una casa que en el momento de contratar no le era -- necesaria pero que posteriormente si la necesita.

La causal hace hincapié en el hecho de que la casa la necesite el propietario, usufructuario o habitador, PARA VIVIR EL o las personas mencionadas; o sea que si la casa arrendada la necesita para instalar un negocio, o para cualquier otro motivo que no sea el de vivienda, la causal no prosperaría.

En cuanto al parentesco, es indistinto que sea legítimo o ilegítimo. Hay que hacer notar que la disposición se refiere únicamente al conyuge y no al concubino; siendo de opinión que debería incluirse al concubino en vista que en nuestro medio existe un gran número de personas que hacen vida marital sin estar ligadas por el -- vínculo del matrimonio; tal como se ha dispuesto en el -- Código de Trabajo que al concubino se le ha asimilado al conyuge siempre que se llenen ciertos requisitos exigidos por dicha legislación.

La disposición comentada, contiene dos casos: lo.) Cuando el propietario, usufructuario o habitador, -- así como sus conyuges, ascendientes, descendientes o parienu

tes en primer grado de afinidad. VIVAN EN CASA AJENA; y 2o.) cuando las personas antes citadas, aún viviendo en casa propia deseen vivir en otra casa propia pero situada en distinta población.

No estoy de acuerdo en la limitación contenida en el segundo caso, porque alguna de las personas mencionadas en la causal, puede necesitar trasladarse a vivir a OTRA CASA PROPIA situada en la misma población, por diversas circunstancias.

Podría argumentarse que la causal ha dispuesto ese requisito, para evitar que se alegase, sin que efectivamente exista la necesidad de habitar; pero lo anterior no tiene mucho fundamento, pues la ley impone multa al propietario, usufructuario o habitador cuando éstos o sus familiares, en su caso, no llegaren a habitar el inmueble dentro de los tres meses siguientes a la desocupación, o haciéndolo, no continuaren en él por lo menos un año; por otra parte, se obliga al propietario, usufructuario o habitador a que deposite al tiempo de presentar su demanda, una cantidad equivalente al valor de dos mensualidades a favor del arrendatario, la cual se entregará a éste en concepto de indemnización por daños y perjuicios, caso de que el inmueble no se habite dentro de los tres meses indicados, según lo dispuesto en el Art. 26 inc. 2o. de la ley de Inquilinato.

Como ejemplo del primer caso podría darse el --

siguiente:

A, propietario, arrienda a B una casa para vivienda en San Salvador; posteriormente, un hijo del propietario necesita la casa arrendada a B, para habitarla él, ya que está viviendo en una casa ajena.

Del segundo caso, podría darse como ejemplo el siguiente:

A, propietario, alquila a B para vivienda una casa situada en la ciudad de Nueva San Salvador; posteriormente A, quien vive en San Salvador, desea trasladarse a vivir a la ciudad de Nueva San Salvador, por lo que necesita la casa arrendada para vivir él.

La causal en mención dispone que la necesidad de habitar se presume respecto del propietario. ¿Y en lo que respecta al usufructuario o habitador?

Según el tenor de esta disposición, un usufructuario podría alegar la causal en mención, pero no se podría presumir su necesidad de habitar la casa arrendada, por cuanto la ley no se refiere a él, sino que solamente al propietario.

Este problema se ha planteado debido a que el contenido original de esta disposición en el proyecto de ley respectivo, únicamente se refería al propietario. Fue a iniciativa de la Honorable Corte Suprema de Justicia -- que se le agregaron las palabras ""usufructuario y habitador"", sin tener posteriormente el cuidado necesario de

armonizar la redacción de la disposición.

A raíz del agregado a que hemos hecho alusión, también se presenta el problema siguiente: ¿cómo debe entenderse esta disposición, cuando se refiere al habitador? Habitador, es el inquilino, el habitante; por consiguiente si éste está habitando la casa arrendada, como es posible que vaya a iniciar el juicio respectivo contra sí?

Por otra parte, tampoco puede entenderse el término habitador como sinónimo del titular del derecho de habitación, puesto que de acuerdo a los artículos 821 y 1704 C., los derechos de habitación NO PUEDEN ARRENDARSE.

De lo anterior deduzco, que la causal en estudio no puede ser alegada nunca por el habitador.

16) POR VENCIMIENTO DEL PLAZO CONVENIDO, EN EL CASO DE QUE EL DUEÑO CON MOTIVO DE AUSENTARSE DEL PAIS O DE LA POBLACION DONDE SE ENCUENTRE EL INMUEBLE, HAYA DADO EN ARRENDAMIENTO LA CASA QUE HABITE;

Esta causal es una excepción a lo dispuesto en el Art. 6 de la ley de Inquilinato, ya que es principio general en esta materia, que "la cláusula de fijación de plazo no dará derecho al arrendador a exigir la devolución del inmueble al vencimiento del mismo".

Esta disposición es lógica, por cuanto en este caso el local se ha dado en arriendo por el motivo de ausentarse del país el propietario, por consiguiente no se

ría justo que a su regreso se le obligara a alquilar una casa para que viva, teniendo una de su propiedad.

Es elemento esencial, que el plazo haya vencido, pues de lo contrario aunque el propietario esté de regreso no podrá alegar la causal en estudio.

Como ejemplo de esta causal podría darse el siguiente: A, dueño de un inmueble situado en San Salvador, es becado para realizar estudios en Francia por un año. En vista de ello, alquila su casa en la que habitaba, por el plazo de un año. Al vencer el período por el cual fué becado, regresa a San Salvador, necesitando la casa que alquiló con motivo de ausentarse del país, para habitarla él; por lo que puede alegar esta causal en vista de haber vencido el plazo del arriendo y de presentarse la necesidad de habitar la casa que había arrendado.

- 17) CUANDO SE EXTINGA EL DERECHO DEL ARRENDADOR POR UN HECHO INDEPENDIENTE DE SU VOLUNTAD, COMO CUANDO EXPIRA EL DERECHO DE USUFRUCTO EN RAZON DEL CUAL SE HA CONTRATADO EL ARRENDAMIENTO.

En esta disposición se plasma la regla general de que el sucesor singular no está obligado a los contratos de su autor. (1)

Es natural que un contrato que nace a la luz de un derecho, se extingue cuando ese derecho desaparezca.

Un caso que podría plantearse es el siguiente: si el derecho del arrendador se extingue antes de que --

(1). Escriche. Ob. cit.

venza el plazo original del arrendamiento, podría invocarse esta causal?

Entiendo que sí, aunque la disposición en mención no lo exprese, ya que de acuerdo al Art. 62 de la Ley de Inquilinato, en lo que ésta no hubiere previsto deberá aplicarse la ley común y según el Art. 1746 C., el arrendamiento expirará aún antes del tiempo de su duración, cuando el derecho del arrendador se extinga.

Art. 25.- EN LOS MESONES Y CASAS DE APARTAMIENTOS, ADEMÁS DE LAS CAUSALES ENUMERADAS EN EL ARTICULO ANTERIOR, HABRÁ LUGAR A PEDIR LA TERMINACION DEL CONTRATO POR PARTE DEL ARRENDADOR, CUANDO EL INQUILINO, A JUICIO PRUDENCIAL DEL JUEZ, OBSERVE CONDUCTA CONTRARIA AL ORDEN PUBLICO O AL ORDEN INTERNO DEL EDIFICIO.

Esta es una causal de terminación que no es común a todos los contratos de arrendamiento, sino que se refiere solamente a los contratos cuyo objeto sean piezas de mesón o casas de apartamentos.

El Decreto Legislativo No. 188 de fecha 23 de junio de 1961, publicado en el D.O. No. 116 To. 191 el 28 del mismo mes y año, dió una interpretación auténtica de lo que debía entenderse por mesón, y así dispuso que "me^{so}n es toda casa que tenga por lo menos cuatro piezas detinadas especialmente para ser arrendadas o subarrendadas separadamente a grupos familiares o a individuos, cuyos servicios, accesorios o dependencias interiores, sean co-

munes"".

La disposición en estudio contempla dos situaciones: a) cuando el inquilino observe conducta contraria al orden público; y b) cuando el inquilino observe conducta contraria al orden interno del edificio. Es decir, que para efectos de invocar esta causal, no es necesario que se den las dos situaciones conjuntamente, ya que la conjunción ó es disyuntiva y no conjuntiva.

Por orden público, debemos entender orden social.

Esta causal se conoce comunmente con el nombre de "mala conducta", y se refiere al inquilino, entendida esta expresión como sinónimo de arrendatario.

Ahora bien, la pregunta que surge es la de que si podrá invocarse esta disposición, por observar los que componen el grupo familiar, conducta contraria al orden público o al orden interno del edificio; o si la mala conducta de las personas que componen el grupo familiar no configuran la causal comentada.

Si nos atenemos al tenor literal de la disposición, tendríamos que concluir que solamente se refiere a la mala conducta del inquilino o arrendatario, ya que así lo establece expresamente.

Sin embargo, soy de opinión que la interpretación que debe dársele, tiene que ser extensiva y por ende aplicarse cuando las personas que componen el grupo familiar sean los que observen mala conducta. La opinión ante

rior, la baso en el hecho de que esta causal se dá solamente para un tipo especial de vivienda, como son las casas o locales en donde normalmente hacen vida en común-- para el caso diez o más familias, razón por la que el legislador se ha visto en la necesidad de dictar disposi-- ciones que tiendan a garantizar la armonía y la tranqui-- lidad entre estas personas. Interpretar restrictivamente esta disposición, sería desnaturalizarla.

Podría argumentarse en contra de esta opinión, que en la disposición en comento, hay un vacío legal ya que se refiere únicamente al inquilino; pero que tal si-- tuación es objeto de una reforma y no de una interpreta-- ción.

En lo particular, objetaría tal argumentación-- en la forma siguiente: sabido es que las disposiciones de una ley forman un todo, que deben para su mejor interpre-- tación y aplicación, concatenarse entre sí; pues bien,--- el Art. 25 solo se refiere a inquilino pero la causal con-- tenida en el artículo citado, es exclusivamente para pie-- zas de mesones o casas de apartamentos; por su parte, en el concepto que de mesón nos da la ley, se expresa "que-- las piezas que componen el inmueble sean destinadas para arrendarlas a grupos familiares o a individuos; y de acuer-- do al Art. 18 de la ley de la materia, en todo contrato-- de arrendamiento de piezas de mesón, debe consignarse nom-- bre y generales del inquilino y la designación de quienes

integran su grupo familiar.

Si hacemos uso de la hermenéutica jurídica e interpretamos la ley en su verdadero sentido, como un to do y no sus disposiciones en forma aislada, sacaremos co mo conclusión de que el Art. 25 cuando se refiere a la - "mala conducta" del inquilino tiene que interpretarse--- que se extiende también a la mala conducta de las perso- nas que con él conviven.

La causal contenida en nuestra ley, es más extensiva, por cuanto incluye a los parientes por afinidad, a diferencia de la guatemalteca que solo contempla el parentezco por consanguinidad.

La segunda causal contenida en la ley de Guatemala, es la siguiente:

b) CUANDO EL INMUEBLE NECESITE REPARACIONES INDISPENSABLES PARA MANTENER SU ESTADO DE HABITABILIDAD O DE SEGURIDAD NORMALES, CIRCUNSTANCIAS QUE SE ACREDITARAN CON INFORMES DE LA OFICINA DE INGENIERIA MUNICIPAL Y DE LA DIRECCION GENERAL DE SANIDAD EN LA CIUDAD DE GUATEMALA, Y FUERA DE ELLA, CON EL INFORME DE LA MUNICIPALIDAD RESPECTIVA Y DE LA DELEGACION SANITARIA DEPARTAMENTAL. TALES INFORMES DEBEN PUNTUALIZAR SI LAS REPARACIONES SON NECESARIAS A LOS FINES INDICADOS Y SI PARA EJECUTARLAS ES PRECISO QUE EL INQUILINO DESOCUPE. EL ARRENDATARIO TENDRA DERECHO A OCUPAR NUEVAMENTE EL INMUEBLE CUANDO SE HAYAN TERMINADO LAS REPARACIONES Y EL PROPIETARIO HAYA PROMOVIDO UNA NUEVA GRADUACION DE LA RENTA, DE CONFORMIDAD CON LAS PRESCRIPCIONES DE ESTA LEY, CONCEDIENDOLE PARA LO ULTIMO, EL TERMINO DE QUINCE DIAS.

Esta disposición tiene sus similares en las causales novena y décima segunda de la ley de nuestro país. La innovación que plantea la disposición transcrita en relación a las causales de nuestra ley, es la de que, el arrendatario tendrá derecho a ocupar nuevamente el inmueble

CAPITULO V

PARALELO ENTRE LAS CAUSALES DE TERMINACION DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTOS CONTENIDAS EN NUESTRA LEY DE INQUILINATO Y LAS CONTENIDAS EN LAS LEYES SIMILARES DE LOS PAISES DE CENTRO AMERICA.

La ley de Inquilinato de la República de Guatemala promulgada el 22 de junio de 1961 contempla en el Art. 40, nueve causales por las que podrá demandarse la desocupación de la vivienda o del local objeto de un contrato de arrendamiento.

La primera causal que contempla dicha ley, es la siguiente:

a) CUANDO EL PROPIETARIO REQUIERA LA VIVIENDA PARA HABITARLA EL, SU CONYUGE O CONCUBINARIO, SUS HIJOS, SUS PADRES O UNOS Y OTROS, SIEMPRE QUE COMPRUEBE PLENAMENTE ESA NECESIDAD;

La disposición anterior, tiene su afín en la causal 15 de nuestra ley de Inquilinato, y nos parece con una mejor redacción que la nuestra, por las razones siguientes: en primer término, incluye al concubino, quien por nuestra realidad social debería de tener la misma protección que el conyuge, pues sabido es, que las familias salvadoreñas en su mayoría no están ligadas por el vínculo del matrimonio civil; en segundo lugar, por que en la ley guatemalteca, únicamente debe comprobarse la necesidad de la vivienda, haciendo abstracción de que se viva o no en casa ajena o en una propia situada en distinta población.

ble cuando se hayan terminado las reparaciones. Esto debería ser estudiado por nuestras autoridades e incorporarse a la ley nuestra, puesto que con ello se prestaría una protección al inquilino que se vió privado de seguir haciendo uso de la cosa arrendada por una circunstancia ajena a su voluntad; desde luego, este derecho tendría que concedérsele al arrendatario que hubiere sido fiel cumplidor de sus obligaciones durante la vigencia del contrato de arriendo.

Una diferencia fundamental entre la causal de la ley de Guatemala y la causal novena de nuestra ley, es la de que en la primera solamente se requiere que el inmueble necesite repararse, siendo indiferente que éstas vayan a ser realizadas por el propietario, un usufructuario, un administrador o un arrendatario general. En nuestra ley, la causal novena solamente puede ser invocada por el propietario. Así en nuestro país un arrendatario general que quisiera reparar el local arrendado no podría alegar esta causal como motivo para extinguir el contrato, por no ser el propietario. Lo mismo le pasaría al usufructuario, y a los herederos que todavía no hayan adquirido los bienes por traspaso.

En ambas causales, es requisito indispensable y preciso que el inquilino desocupe el inmueble arrendado.

La tercera causal que contempla la ley de Guatemala es como sigue:

c) CUANDO VAYA A CONSTRUIRSE EN EL INMUEBLE UNA NUEVA EDIFICACION, SIEMPRE QUE EL DUEÑO ACOMPAÑE LOS PLANOS APROBADOS POR LA MUNICIPALIDAD Y QUE JUSTIFIQUE QUE CUENTA CON LOS RECURSOS NECESARIOS PARA EMPRENDER LA OBRA A MAS TARDAR DENTRO DE LOS DOS MESES SIGUIENTES A LA DESOCUPACION;

Esta disposición tiene su similar en el numeral ocho del Art. 24 de nuestra ley de Inquilinato. La diferencia fundamental entre ambas, estriba en que la ley de Guatemala, exige que se justifique por parte del locador, que cuenta con los recursos necesarios para emprender la obra.

Tanto la Ley de Guatemala como la de El Salvador, establecen que para demandar por estas causales, es indispensable depositar por parte del propietario una cantidad igual al valor de dos mensualidades a favor del arrendatario. Asimismo, es necesario acompañar los planos debidamente aprobados, teniendo en esto una variante las leyes de Guatemala y El Salvador, puesto que en nuestro país los planos deben adjuntarse con la demanda según lo establece el Art. 40 inc. 1o.; en cambio en Guatemala, y de acuerdo a la disposición transcrita, solo exige que se acompañen los planos sin especificar que sea en un momento determinado.

La aprobación de los planos en la legislación

guatemalteca referente a materia de inquilinato, la hace la municipalidad; mientras que en El Salvador, esta atribución de aprobar planos de construcciones corresponde a la Oficina Conjunta de Permisos de Construcción.

d) CUANDO EL PROPIETARIO PRUEBE QUE NECESITA EL LOCAL PARA CUALESQUIERA DE LOS FINES INDICADOS EN EL INCISO d) DEL ARTICULO 3o. SIEMPRE QUE NO CUENTE CON OTRO PARA TAL FIN O QUE, CUANDO FUERE PROPIETARIO DE OTRO LOCAL, EL QUE DESEARE OCUPAR PRESENTARE CONDICIONES MAS ADECUADAS;

El inciso d) del Art. 3o. a que se refiere la --disposición transcrita, establece:

Art. 3o. Para todos los efectos de esta ley se entiende por: d) LOCALES: los inmuebles urbanos o partes de los mismos destinados a tiendas, almacenes, bodegas, --fábricas, talleres, oficinas y negocios o actividades de cualquiera otra naturaleza, sean o no de índole lucrativa y que no tengan el carácter de vivienda;

Esta causal no se encuentra incorporada en nuestra Ley de Inquilinato, ya que ésta no se aplica al arrendamiento o subarrendamiento de los locales a que se refiere la disposición guatemalteca antes anotada.

e) CUANDO EL SUBARRENDANTE OBTUVIERE, COMO CONSECUENCIA DE LOS SUBARRENDAMIENTOS, UN VALOR MAYOR DEL ALQUILER QUE SE FIJA EN EL ARTICULO 30 DE ESTA LEY;

El artículo 30 de la Ley de Inquilinato de Guatemala, dispone: "El contrato de subarrendamiento se ri-

ge por las mismas disposiciones que esta ley establece para el contrato de arrendamiento. Quien diere en subarrendamiento partes de un inmueble no podrá percibir, en total, por aquel concepto, más del 20% del alquiler que deba pagar al locador, incluyéndose el alquiler que correspondiere a la vivienda o local que el subarrendante ocupare. La acción para valuar estos, corresponderá tanto al locador como a los inquilinos."

Esta causal tampoco se encuentra contemplada por nuestra Ley de Inquilinato. Nuestra legislación, únicamente hace referencia en el Art. 8 literal b) al hecho de que el arrendador podrá aumentar el valor de la renta cuando el arrendatario hubiere subarrendado el todo o parte del inmueble y, como consecuencia de las limitaciones impuestas por las leyes anteriores a la presente, haya una notable desproporción entre lo pagado por el arrendatario y el total de los cobrados por éste a sus subarrendatarios. Es decir que en nuestro país, la desproporción existente entre el valor de lo que el arrendatario le paga al arrendante y lo que aquel percibe por los subarrendamientos, no es causal de terminación del contrato de arriendo, sino que es motivo para que el arrendador pueda aumentar el valor del canon de arriendo.

Entiendo que la ley de Guatemala mediante la disposición que se ha transcrito anteriormente, interfiere en demasía en la libertad de contratación; por otra parte,

este es un negocio -el subarredamiento- en el que el arrendatario puede obtener ganancias o pérdidas.

f) CUANDO SE TRATE DE INMUEBLES DEL ESTADO O DE LAS MUNICIPALIDADES QUE SEAN NECESARIOS PARA LA INSTALACION DE SUS DEPENDENCIAS OFICINAS O SERVICIOS;

Esta disposición no tiene su similar en nuestra ley de Inquilinato y realmente creo que su incorporación es necesario por las razones siguientes: si se diera el caso que el Estado o los Municipios arrendaran un inmueble para vivienda, no podría pedirse por parte de éstos la terminación del arriendo en base a la necesidad del Estado o del Municipio de instalar en el inmueble arrendado sus dependencias u oficinas, en vista de que el propietario del local dado en arriendo solo puede solicitar la terminación del arriendo, cuando la casa alquilada la necesite para VIVIENDA -Art. 24 No. 15- y en el Estado o Municipio jamás puede darse esta necesidad.

g) CUANDO EL ARRENDATARIO O SUBARRENDATARIO DEDIQUE EL INMUEBLE A USOS DISTINTOS PARA LOS QUE FUE CONTRATADO Y PRINCIPALMENTE CUANDO CON ELLOS SE CONTRAVENGA LA MORAL Y LAS BUENAS COSTUMBRES;

La causal en comento en parte tiene similitud con la parte final de la causal contenida en el numeral 2 del Art. 24 de nuestra Ley de Inquilinato, cuando se refiere a ""que el inmueble arrendado se destine a fines contrarios a las buenas costumbres"".

En el capítulo anterior y al hacer el estudio correspondiente a la causal contenida en el numeral antes mencionado, sostuvimos que la redacción de nuestra disposición estaba un poco trunca, por cuanto nuestra ley tiene sus alcances no solo sobre los locales que se dediquen para vivienda, sino que además se incluyen los locales -- que se arriendan para instalar oficinas públicas y de profesionales, consultorios y clínicas; para centros educativos dependientes de la Universidad de El Salvador o del Ministerio de Cultura y para instalar en ellos un negocio o industria que no exceda de \$15.000 y que se den además las condiciones que enumera la ley.

Por lo expuesto anteriormente, me permitiré,-- recomendar que el numeral dos del Art. 24 de nuestra Ley de Inquilinato, se reformara en el sentido siguiente: ""el contrato de arrendamiento se extinguirá por destinarse el inmueble arrendado a fines distintos para el que se alquiló"".

h) CUANDO EL ARRENDATARIO O SUBARRENDATARIO NO ESTE SOLVENTE CON EL PAGO DE LA RENTA, ADEUDANDO POR LO MENOS DOS MESES VENCIDOS;

La mora es causal de terminación del arriendo y desocupación del local arrendado, en las legislaciones guatemalteca y salvadoreña.

Sin embargo, existen entre ambas legislaciones diferencias bien marcadas, entre las cuales podemos seña-

lar las siguientes: la ley guatemalteca en la disposición transcrita, establece que hay mora cuando se adeude por lo menos dos meses vencidos. Bueno es aclarar, que la ley citada, en su Art. 23 dispone que la renta se pagará en todo caso por mensualidades vencidas.

Por su parte la ley de Inquilinato salvadoreña dispone que hay mora cuando el inquilino no paga la renta al arrendador, o no la deposita donde corresponde dentro de los ocho días siguientes a la fecha fijada para el pago; o sea que nuestra ley para el caso de alquileres de casas que no sean mesones, prevee tácitamente la situación de que pueda pactarse el pago de la renta en forma anticipada; haciendo la aclaración que en nuestro país, el pago del valor del arriendo de piezas de mesones es en forma vencida, según lo dispuesto en el Art. 22.

En este aspecto creo que es más amplia la disposición de nuestra ley, ya que la renta bien pudiera pactarse no por mes sino que por trimestre, situación que no puede darse en Guatemala.

i) CUANDO EL INQUILINO CAUSE A LA VIVIENDA O LOCAL DETERIOROS PROVENIENTES DE SU NEGLIGENCIA O DE CONTRAVENCION A LOS TERMINOS DEL CONTRATO RESPECTIVO O DE LOS REGLAMENTOS SANITARIOS O MUNICIPALES, EXCEPTUANDOSE UNICAMENTE EL DEMERITO NORMAL DEBIDO AL USO A QUE EL BIEN ARRENDADO SE DESTINE CONFORME AL CONTRATO.

Esta última causal de la ley guatemalteca tiene en parte similitud con la causal sexta contenida en el Art. 24 de nuestra ley de Inquilinato, cuando ambas se refieren a daños o deterioros en el local arrendado por culpa, negligencia o malicia del arrendatario.

Sin embargo nuestra ley aclara que por culpa o malicia del arrendatario o de los que de él dependen; en cambio la ley de Guatemala, se refiere únicamente al inquilino sin hacer alusión a los que de él dependen.

La disposición guatemalteca es más amplia, ya que los deterioros que son causas de desocupación pueden provenir no solo de la negligencia del arrendatario, es decir de la omisión en cuidar la cosa arrendada; sino que también de la contravención a Reglamentos como el de sanidad o municipales.

La Ley de Inquilinato de la República de Honduras, que fué decretada el 24 de agosto de 1966, en su Art. 51 establece: "LOS ARRENDAMIENTOS Y SUBARRENDAMIENTOS EXPIRAN POR CONVENCION DE LAS PARTES, O POR SENTENCIA, EN LOS CASOS SIGUIENTES".

1) POR MORA EN EL PAGO DE LA RENTA, ENTENDIENDO SE QUE INCURRE EN MORA EL INQUILINO QUE NO PAGA LA RENTA O NO LA DEPOSITA DONDE CORRESPONDE, DENTRO DE LOS OCHO DIAS SIGUIENTES AL DE LA FECHA DEL VENCIMIENTO DE DOS MENSUALIDADES;

2) CUANDO EL INQUILINO DESTINARE EL INMUEBLE ARRENDADO, EN TODO O PARTE, A USOS DISTINTOS DE LOS PARA QUE FUE CONTRATADO, O LO DEDIQUE A FINES CONTRARIOS A LA MORAL Y A LAS BUENAS COSTUMBRES;

3) POR ALMACENAR EN EL INMUEBLE ARRENDADO, SIN CONSENTIMIENTO ESCRITO DEL ARRENDADOR, SUSTANCIAS INFLAMABLES, EXPLOSIVAS O MATERIAS QUE PUEDEN DAÑAR EL INMUEBLE;

4) POR DESTRUCCION PARCIAL, QUE HAGA INHABITABLE EL INMUEBLE O PARTE IMPORTANTE DEL MISMO;

5) CUANDO EL INQUILINO CAUSE A LA VIVIENDA O LOCAL DETERIOROS PROVENIENTES DE SU NEGLIGENCIA O DE CONTRAVENCION A LOS TERMINOS DEL CONTRATO RESPECTIVO O DE LOS REGLAMENTOS SANITARIOS, DISTRITALES O MUNICIPALES; EXCEPTUANDOSE UNICAMENTE EL DEMERITO NORMAL DEBIDO AL USO A QUE EL BIEN ARRENDADO SE DESTINE CONFORME AL CONTRATO;

6) CUANDO EL ARRENDATARIO HICIERE SIN PERMISO ESCRITO DEL ARRENDADOR, MODIFICACIONES O ALTERACIONES EN EL INMUEBLE ARRENDADO;

7) CUANDO VAYA A CONSTRUIRSE EN EL INMUEBLE UNA NUEVA EDIFICACION SIEMPRE QUE EL DUEÑO ACOMPAÑE LOS PLANOS APROBADOS POR EL CONSEJO DE DISTRITO O MUNICIPALIDAD, O EL PERMISO DE CONSTRUCCION RESPECTIVO CUANDO AQUELLOS NO FUESEN REQUERIDOS, Y QUE JUSTIFIQUE ADEMAS QUE CUENTA CON LOS RECURSOS NECESARIOS PARA EMPRENDER LA OBRA A MAS

TARDAR DENTRO DE LOS DOS MESES SIGUIENTES A LA DESOCUPACION;

8) CUANDO DEBAN EFECTUARSE REPARACIONES NECESARIAS QUE NO PUEDAN DIFERIRSE SIN PERJUICIO DEL ARRENDADOR O PELIGRO DEL INQUILINO, Y SIEMPRE QUE SEA INDISPENSABLE LA DESOCUPACION TOTAL DEL INMUEBLE PARA LA REALIZACION-- DE LAS OBRAS;

9) CUANDO EL INMUEBLE NECESITE REPARACIONES INDISPENSABLES PARA MANTENER SU ESTADO DE HABITABILIDAD O-- SEGURIDAD NORMALES, CIRCUNSTANCIAS QUE SE ACREDITARAN CON INFORMES DE LA OFICINA DE INGENIERIA DEL CONSEJO DEL DISTRITO CENTRAL EN LA CAPITAL DE LA REPUBLICA, Y FUERA DE-- ELLA, CON EL INFORME DE LA MUNICIPALIDAD RESPECTIVA, TA-- LES INFORMES DEBEN PUNTUALIZAR SI LAS REPARACIONES SON NECESARIAS A LOS FINES INDICADOS Y SI PARA EJECUTARLAS ES - NECESARIO QUE EL INQUILINO DESOCUPE. EL ARRENDATARIO TENDRA DERECHO A OCUPAR NUEVAMENTE EL INMUEBLE CUANDO SE HAYA PROMOVIDO UNA NUEVA GRADUACION DE LA RENTA DE CONFORMIDAD CON LAS PRESCRIPCIONES DE ESTA LEY, CONCEDIENDOLES PARA LO ULTIMO EL TERMINO DE QUINCE DIAS;

10) CUANDO POR MOTIVO DE UTILIDAD PUBLICA O INTERES GENERAL TENGA QUE SER DESTRUIDO TOTAL O PARCIALMENTE EL INMUEBLE ARRENDADO;

11) CUANDO DE CONFORMIDAD CON LA LEY EL INMUEBLE ARRENDADO HAYA SIDO DECLARADO INSALUBRE;

12) CUANDO EL INQUILINO SUBARRIENDE TOTAL O PAR

CIALMENTE EL INMUEBLE ARRENDADO SIN AUTORIZACION ESCRITA DEL ARRENDADOR, SALVO LO PRESCRITO EN EL ARTICULO 41 DE ESTA LEY;

13) CUANDO EL PROPIETARIO O USUFRUCTUARIO DE UNA CASA LA NECESITA PARA HABITACION PROPIA, DE SU CONYUGE O DE LA PERSONA CON QUIEN HAGA VIDA MARITAL, ASCENDIENTES, DESCENDIENTES Y HERMANOS O PARIENTES DENTRO DEL PRIMER GRADO DE AFINIDAD. LA NECESIDAD DE HABITAR UN INMUEBLE SE PRESUME RESPECTO DEL PROPIETARIO O DE SU CONYUGE O PARIENTE, CUANDO VIVIENDO EN CASA AJENA DESEAREN VIVIR EN CASA PROPIA DE ALGUNO DE ELLOS; LO MISMO QUE RESPECTO DE LOS QUE VIVIENDO EN CASA PROPIA DESEAREN TRASLADARSE A VIVIR A OTRA CASA PROPIA SITUADA EN DISTINTA POBLACION. LOS DERECHOS CONFERIDOS POR ESTE INCISO SERAN EXIGIBLES CUANDO LAS PERSONAS A QUE EL MISMO SE REFIERE NO TUVIEREN OTRA CASA EN LA MISMA POBLACION;

14) CUANDO EL PROPIETARIO PRUEBE QUE NECESITA EL LOCAL PARA CUALESQUIERA DE LOS FINES INDICADOS EN EL INCISO d) DEL ARTICULO 4 DE ESTA LEY; SIEMPRE QUE NO CUENTE CON OTRO PARA TAL FIN O QUE, CUANDO FUERE PROPIETARIO DE OTRO LOCAL, EL QUE DESEARE OCUPAR PRESENTARE CONDICIONES MAS ADECUADAS.

Para una mejor comprensión de las causales de la ley hondureña, me permito transcribir los Arts. 52, 53, 54 y 41 de la misma Ley.

Art. 52.- Si la desocupación procede en inmue-

bles ocupados por escuelas oficiales o particulares, sólo podrá hacerse efectiva en el período de vacaciones.

Art. 53.- En los casos a que se refiere los numerales 7 y 13 del Art. 51, el aviso para desocupar el inmueble debe darse por lo menos, con tres meses de anticipación.

Art. 54.- En los casos en que se demande la desocupación con fundamento en los numerales 7, 13 y 14 del Artículo 51, el arrendador deberá depositar en el Juzgado correspondiente a la orden del Tribunal y a favor del arrendatario, una cantidad igual al importe de dos mensualidades. El depósito se entregará al arrendatario en concepto de indemnización por daños y perjuicios, si dos meses después de la fecha en que se haya realizado la desocupación no se ha instalado en el inmueble o en parte del mismo, según sea el caso, la persona para quien se solicitó; no se haya derribado el edificio, vivienda o local; o no se haya instalado el negocio a que se refiere el numeral 4 según el caso. Tales extremos se constatarán por el Tribunal correspondiente. El arrendador podrá recuperar la suma depositada cuando acreditare que ha cumplido con las causales invocadas.

Art. 41.- Cuando una persona da en arrendamiento un mesón se presume de derecho que concede la autorización para subarrendar y las causales de orden personal que puedan dar por terminado el contrato principal de a-

rendamiento entre arrendador y arrendatario, no afectan las condiciones de los subarrendatarios,

Como puede apreciarse, las causales de terminación de arrendamiento y subarrendamiento contenidas en la ley de Inquilinato de Honduras, son una mezcla de las contempladas por nuestra ley y la de Guatemala, la cual ya comentamos.

Por lo anterior, no hacemos ningún comentario especial a estas causales, ya que el estudio que hemos hecho de las causales enunciadas por las leyes de Inquilinato de El Salvador, y Guatemala, le son aplicables.

.-.-.-.-.-.-.-

Nuestra Ley de Inquilinato contiene en su Art. 25, una causal que es exclusiva, para dar por terminado los contratos de arriendo o subarriendo de las piezas de mesones y casas de apartamentos, y que se refiere al hecho de que "el inquilino observe conducta contraria al orden público o al orden interno del edificio."

En la ley de Inquilinato de Honduras no obstante que en su Art. 4 literal e) se refiere a los MESONES O CUARTERIAS, considerándose como tales, "la serie de tres o más piezas habitadas por familias distintas, que tengan los servicios sanitarios en común"; no se contempla la causal de mala conducta del inquilino.

La Ley de Guatemala tampoco contiene una causal similar a la enunciada en el Art. 25 de nuestra ley de In

quilinato, y ello es una consecuencia de que en dicha ley no se contempla las viviendas colectivas o mesones.

.....

Era mi deseo hacer un estudio comparativo de las causales de terminación de arrendamiento o subarrendamiento contenidas en nuestra Ley de Inquilinato, con las causales de terminación contenidas en las Leyes de Inquilinato de los países del área centroamericana.

Desgraciadamente por motivos ajenos a mi voluntad, tal la imposibilidad de poder obtener las leyes correspondientes, no obstante que agoté todos los medios posibles para su obtención, solamente me ha sido posible el efectuar el estudio comparado con las leyes de Guatemala y Honduras que fueron las únicas que pude adquirir.

CAPITULO VI

SUGERENCIAS SOBRE LA SUPRESION DE ALGUNAS DE LAS CAUSAS LES DE TERMINACION DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO O DE AGREGACION DE OTRAS, DE LAS CONTENIDAS EN LA LEY DE INQUILINATO.-

De las causales de terminación de arrendamiento o subarrendamiento contenidas en la Ley de Inquilinato,-- algunas nunca han sido invocadas en todo el tiempo que--- tiene de vigencia la ley; otras lo han sido en escaso número de veces; y otras, como las de mora en el pago de la renta, mala conducta del arrendatario y necesidad de habitar el inmueble arrendado de parte del propietario, son-- las que más comunmente se invocan.

Mi opinión sobre la supresión de algunas de las causales de terminación de arrendamiento o subarrendamiento, es independiente de que se hayan invocado en mayor o-- menor número de veces.

a) En primer lugar, creo que debe suprimirse la causal contenida en el numeral cuarto del Art. 24 de la-- ley de Inquilinato, o sea por la destrucción parcial total del inmueble arrendado.

Fundo mi opinión en lo siguiente: de acuerdo a lo que estatuye el Art. 30 inc. 2o. de la ley de la materia, los Tribunales que indica dicho artículo serán competentes para conocer de las demandas que se interpongan--- sobre la terminación del contrato y desocupación del inmueble arrendado, es decir que las acciones deben ejercitarse

conjuntamente.

Si se demandare por esta causal los Tribunales que conocen de acuerdo a la ley de Inquilinato, no serían competentes, por la sencilla razón de que únicamente se-- tendría que pedir la terminación del contrato de arriendo, no así la desocupación del local arrendado, puesto que és te ya no existe.

Por otra parte, si se incoase el juicio respectivo en un Juzgado de lo Civil en base a esta causal, no se aplicaría el procedimiento establecido por la Ley de-- Inquilinato, ya que éste se aplica en los Tribunales Ci-- viles cuando se demanda por causa de mora en el pago de-- la renta, la terminación del arriendo y la desocupación-- de la cosa urbana arrendada, tal lo que dispone el Art. 3.

b) Otra de las causales que creo debería suprimirse, es la contenida en el numeral décimo tercero del-- Art. 24 de la ley de Inquilino y que se refiere al he-- cho de que el inquilinato se niegue a reembolsar al arren-- dador el valor del exceso en el servicio de agua consumi-- da, siempre que se hubiera comprometido a ello o que dicho exceso se deba a culpa del arrendatario.

Las razones para proponer tal supresión son las siguientes:

La cuota normal del servicio de agua la paga el arrendador, de acuerdo al Art. 57. Ahora bien, si el in-- quilino no paga el exceso en el servicio de agua, él mis--

mo se está creando un perjuicio, porque bastaría con que el arrendante no pague dicho exceso para que A.N.D.A.,-- que es la Institución que tiene a su cargo la prestación del servicio de agua potable, se lo suspenda.

De ahí que la causal apuntada, creemos no es esencial y que bien puede suprimirse sin ocasionar ningún perjuicio.

c) Una causal más que debería suprimirse, es la contemplada en el numeral décimo sexto del Art. 24, de la Ley de Inquilinato, y que se refiere al vencimiento del plazo convenido, en el caso de que el dueño con motivo de ausentarse del país o la población donde se encuentre el inmueble, haya dado en arrendamiento la casa que habite. Entiendo que la causal transcrita puede ser incorporada en la causal quince o sea cuando la casa arrendada se necesite de parte del propietario para habitarsela él o las personas que enumera la ley.

Las causales quince y dieciseis, pueden fundirse en una sola, ya que en ambas es el punto en común, la NECESIDAD DE LA CASA ARRENDADA PARA HABITARLA EL PROPIETARIO.

.-.-.-.-.-

En lo que respecta a que circunstancias podrían incorporarse a la Ley de Inquilinato como causas de terminación de los arrendamientos o subarrendamientos regulados por dicha ley, puedo hacer las consideraciones si

güentes: muy a menudo se presentan al Juzgado de Inquilinato, personas que tienen problemas como el que aquí expongo: se arrienda una casa para habitación; en el contrato respectivo, el arrendatario hace constar que recibe la casa arrendada en perfecto estado de conservación y uso. Desde luego, esta aseveración se hace en la generalidad de los casos, por no decir en la totalidad, sin haberse hecho de parte del inquilino, una verdadera inspección del inmueble objeto del arriendo, sino que únicamente se le ha apreciado superficialmente. Posteriormente, y al hacer uso de inmueble, el arrendatario se dá cuenta de que éste no se haya en el perfecto estado de conservación y funcionamiento en que manifestó recibirlo y que incluso no reúne ciertas condiciones de comodidad para gozar de la casa arrendada. Así las cosas, el arrendante se niega a hacer las reparaciones necesarias que el local arrendado necesita y es entonces cuando el inquilino se encuentra en el problema de tener que seguir habitando dicho inmueble, ya que no podría desocuparlo por que talvez ha pactado el valor del arriendo por un plazo que todavía no se ha vencido y en esta circunstancia aunque el inquilino desocupara el inmueble arrendado, siempre estaría en la obligación de pagar al arrendador el valor total del arriendo por el plazo estipulado.

Como puede verse, en estos casos el inquilino queda desamparado ante el arrendador por lo que creo que de---

bería adicionarse al Art. 24 de la Ley de Inquilinato, una causal que de por terminado el contrato de arrendamiento o subarrendamiento, cuando el arrendador se niegue a realizar las reparaciones necesarias o indispensables que requiera el inmueble arrendado; e incluirse además, una disposición que faculte al inquilino para que pueda obtener autorización por parte de los Tribunales competentes para realizarlas él y poder descontar del canon de arrendamiento el valor de las reparaciones efectuadas.

La causal propuesta podría redactarse en la siguiente forma:

EL ARRENDATARIO PODRA PEDIR LA TERMINACION DEL ARRIENDO O SUBARRIENDO, CUANDO SE COMPROBARE QUE EL INMUEBLE ARRENDADO ESTA EN MAL ESTADO DE CONSERVACION Y USO, SIEMPRE QUE DICHO ESTADO NO SEA POR CULPA DEL INQUILINO O DE LOS QUE DE EL DEPENDEN Y NO OBSTANTE QUE EN EL CONTRATO RESPECTIVO SE HAGA MENCION DE HABERSE RECIBIDO EN PERFECTO ESTADO DE CONSERVACION. CUANDO EL ARRIENDO SE EXTINGA POR ESTA CAUSAL, NO PODRA CONDENARSE AL INQUILINO AL PAGO DEL VALOR DEL ARRIENDO POR LO QUE FALTE DEL PLAZO.

B I B L I O G R A F I A

- 1.- Ley de Inquilinato
- 2.- Diccionario Jurídico.....Joaquín Escriche
- 3.- Consideraciones sobre las leyes
de Inquilinato de El Salvador y
Proyecto de Ley.....Luis Fernando Castaneda
- 4.- Ley de Inquilinato de los países
de Centro América.
- 5.- Constitución Política
- 6.- Código Civil
- 7.- Diccionario de Derecho Usual....Guillermo Cabanellas