

C 3460
1953
F J. V. C. S.

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR
FACULTAD DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES

Consideraciones sobre las Leyes de
Inquilinato de El Salvador
y Proyecto de Ley



TESIS

PRESENTADA POR

LUIS FERNANDO CASTAÑEDA

En el Acto de su

DOCTORAMIENTO PUBLICO

*Verificado en el Paraninfo de la Universidad de El
Salvador el 18 de diciembre de 1953*

1953

SAN SALVADOR, EL SALVADOR,
C. A.



Dedicaturia:

*DEDICO ESTA TESIS,
CON TODO ENTUSIASMO Y CARIÑO*

A mi inolvidable padre

Salvador Castañeda Cisneros

A mi querida madre

Susana v. de Castañeda

A mi querida esposa

Margarita Gómez de Castañeda

A mis queridos hijitos

Luis Fernando, Jorge Alberto, Susana Emilia
e Iris Telma

Y a mis queridos hermanos

Alicia C. de Cordón. Florentina C. de Durán
y Salvador Castañeda.

EL AUTOR.

PALABRAS PRELIMINARES.

De entre varios temas que medité para elaborar mi tesis de Doctoramiento, escogí el referente a Inquilinato, por las razones siguientes: PRIMERO: Porque se trata de un asunto de actualidad en El Salvador y de mucho interés social, SEGUNDO: Porque aunque escabroso y delicado como es el tema, tratándose de un hecho de la vida real, del que casi no existen comentarios y hay muy poca jurisprudencia en el país, pensé informarme sobre casos prácticos, TERCERO: Porque podía desarrollarlo en menor tiempo que otros seleccionados.

No ha sido mi propósito presentar un trabajo completo sino solamente hacer algunas consideraciones sobre las leyes de Inquilinato decretadas en El Salvador, y sus reformas, y exponer mi criterio acerca del proyecto que debe someterse a la consideración de la Asamblea Legislativa, para la promulgación de la ley respectiva.

Es lógico que en una breve exposición como ésta, no es posible plantear y resolver todas las difíciles situaciones que en materia de Inquilinato se presentan en la práctica; pero este trabajo es lo que mis esfuerzos han podido realizar y ruego a quienes toque calificarlo, sepan dispensar los vacíos, deficiencias y errores que posiblemente encuentren, puesto que se trata de una institución muy nueva en el país y por consiguiente el material de información es sumamente escaso, siendo el tema de difícil orientación.

Ojalá que algunos de los aspectos que trato, sirvan a nuestros legisladores y a las personas versadas que quieran tratar con más detenimiento el problema.

Puedo afirmar que he puesto toda mi actividad material y mental en el fin que me propuse, y si algo útil se encuentra en la exposición, me servirá de gran estímulo; pero si nada de ella es provechoso por lo menos he obrado con mi más buena intención con lo que creo haber salvado en parte mi responsabilidad.

CONSIDERACIONES SOBRE EL ARRENDAMIENTO.

Toda persona conocedora de las leyes y versada en derecho civil conoce la institución del arrendamiento. Es un contrato consensual, bilateral, oneroso, comutativo y principal; sólo confiere al arrendatario un título de mera tenencia y es de tracto sucesivo porque se cumple por períodos.

Sus orígenes puede decirse que se remontan al nacimiento de la propiedad privada, puesto que desde que hubo propietarios, éstos concedieron derechos a otras personas sobre las cosas de que podían disponer aunque la institución haya sido reglamentada mucho tiempo después.

A veces nos vemos obligados debido a nuestros escasos recursos económicos, a solicitar el goce de un objeto cualquiera a su propietario o a otro arrendatario, mediante cierto precio y por un tiempo determinado, por no poder disfrutar de ellas en calidad de dueños. Esto constituye el contrato de arrendamiento de cosas. Institución ya establecida en los tiempos antiguos de Roma, habiendo variado muy poco de entonces a esta fecha.

Según el derecho canónico el arrendamiento es un contrato por el que uno da y otro acepta, el uso o los frutos de una cosa o los servicios de una persona por precio y plazo determinados.

Puede ser doble: de cosas y de servicios, este último puede ser de obras (a contrata), o de trabajo (a jornal).

Es justo que entre el uso o la obra y el precio se observe igualdad, la cual debe estimarse por la ley, por la costumbre de la región o por el pacto libremente convenido.

En el contrato de cosas el arrendador está obligado a manifestar los defectos del objeto arrendado; a cargarse con los gastos necesarios; a garantizar el objeto contra cualquiera evicción y a no variar la forma del objeto mientras dure el contrato sin consentimiento del arrendatario.

El arrendatario debe usar del objeto como un diligente padre de familia, destinándolo a sólo el uso para que fué prestado; hacer las reparaciones pequeñas; responder del deterioro del objeto arrendado, antes o solamente después del fallo judicial, según que haya sobrevenido por culpa suya moral o solamente jurídica, a no ser que en el pacto o la ley se disponga otra cosa.

Según el derecho canónico, una casa para citas de mala conducta no será ilícito, habiendo motivo razonable allí donde estén toleradas por la autoridad civil; sin embargo que no sea el emplazamiento tal que proporcione mayor ocasión de pecar o dañe notablemente a los vecinos honrados; que si fuere así se requerirán razones muy graves. "Para logias masónicas, para sociedades de juegos prohibidos u otras perjudiciales para el bien común, se requiere causa mucho más grave, sobre todo si lo prohíbe con buen acuerdo la ley".

Nuestro código civil trata el arrendamiento en el Título XXVI. Lo define así: es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, a ejecutar una obra o a prestar un servicio y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado.

El capítulo I trata del arrendamiento de las cosas corporales que puedan usarse sin consumirse, excepto aquellas que la ley prohíbe arrendar y los derechos estrictamente personales como los de uso y habitación.

El título establece los principios legales a que queda sujeta

el arrendamiento en general; las obligaciones entre arrendador y arrendatario y los modos de expiración del contrato. Seguidamente expone las diferentes clases de arrendamiento y en el capítulo V las reglas particulares relativas al arrendamiento de casas, almacenes y otros edificios, expresando las obligaciones generales entre arrendador y arrendatario en este último caso, como las siguientes; conservación íntegra del edificio, la reparación de las partes que se descajen, reposición de cristales, mantención de puertas y ventanas en estado de servicio, aseó, etc., concediéndole al arrendador por la negligencia grave en estos aspectos por parte del arrendatario, el derecho de indemnización de perjuicios y hasta para hacer cesar inmediatamente el arriendo; para expeler al arrendatario si emplea el edificio en objeto ilícito o si sub-arrienda a personas de mala conducta, las cuales pueden ser igualmente expelidas.

Trata también de desahucio y sus formas y de los efectos de la mora en los Arts. 1764 y 1765, constituyendo una excepción al Art. 1422 C., que trata de la mora en general.

Como se ha expuesto, ya en el derecho Romano antiguo existía esta institución; pero no habían reglas especiales para el arriendo de casas, se aplicaban las mismas del arrendamiento en general.

Según el derecho Romano, no estaban obligados a respetar el arriendo aquellas personas a quienes se les transfería el derecho del arrendador a cualquier título que fuera. Así si éste después de haber alquilado su casa a Ticio, le vende a Sempronio, éste podrá expeler a Ticio, sin que pueda oponer el derecho que le confirió el arriendo, porque no es más que un derecho de crédito contra el antiguo propietario. En cuanto al adquirente nunca está obligado a respetar el arriendo.

Esto constituía una injusticia en caso de que el contrato de

la transferencia fuera a título oneroso. En la actualidad difiere únicamente, en que sólo que haya sido inscrito el documento en que se constituya el contrato de arrendamiento, existe la obligación de respetar el arriendo, si la transferencia es a título oneroso según el Art. 1750 C.-

La ley de Partidas 19 Título VII, parte V, concedía al comprador de alguna casa o heredamiento que estuviese arrendado por tiempo cierto, la facultad de privar de su disfrute al arrendatario antes de que se cumpla el plazo, exceptuando sólo de esta prescripción, el caso en que se estipuló que no pueda ser despojado el inquilino o colono hasta la expiración del término, aunque la finca se enagenare, o cuando ésta se arrendase por toda la vida del arrendatario o la de éste y sus herederos.

La jurisprudencia del Tribunal Supremo de España, siempre ha reiterado la doctrina de que el arrendamiento hecho por el arrendador de la finca, no obliga por regla general al comprador, salvo en los casos exceptuados.

La legislación especial sobre arriendo de fincas rústicas y urbanas y por último la costumbre, ha fijado plazos para el aviso previo que debe darse a los arrendatarios antes de obligarlos a abandonar la finca arrendada y la ley hipotecaria dando protección más eficaz a los intereses de los arrendatarios y sin daño del comprador de buena fé, que entra en el contrato con el conocimiento de una obligación de que es sucesor, establece la necesidad de inscribir en el registro los contratos de arrendamiento de bienes inmuebles por un período que exceda de seis años o los en que se haya anticipado las rentas de tres o más años, o cuando sin tener ninguna de estas condiciones hubiera convenio de las partes para que se inscribiera.

Como se ve, en épocas anteriores y en otras legislaciones, han

existido y aún existen leyes especiales que protegen a los arrendatarios, confiriéndoles también seguridad a los arrendantes.

En El Salvador no se había presentado la necesidad de legislar en forma especial sobre el arrendamiento de casas y otras construcciones; fué hasta en mil novecientos cuarenta y seis que se promulgó la primera ley de emergencia. La constituyó un decreto que contenía once artículos, habiendo resuelto en parte la angustiosa situación que en asuntos de inquilinato existía.

Todos conocemos actualmente la falta de construcciones para alquilar, es una patente realidad, debido al creciente aumento de población, sobre todo en las ciudades más populosas, como San Salvador, Santa Ana, San Miguel y otras, lugares donde afluye gran parte de la gente que vive en los campos y en las demás ciudades pequeñas del país. Por eso es que la necesidad se acentúa más en esas poblaciones.

Los Gobiernos han tomado poco interés en el problema, y aunque desde la administración Martinista se han construido casas baratas para vivienda urbana, esto ha sido insuficiente. Por supuesto, el Instituto de Vivienda Urbana ha cooperado y está cooperando bastante, lo mismo que las instituciones privadas; pero el aumento de población es tan grande, que dichas actividades no son suficientes para resolver el problema aludido.

Opino que debe estimularse el espíritu de construcción, hacer concesiones, si no definitivas, por lo menos por cierto número de años para que las personas acomodadas inviertan su dinero en construcciones, en lugar de tenerlo guardado o darle otra inversión.

Entiendo que el problema no se resolverá sólo creando leyes de carácter restrictivo.

Con la preocupación de los buenos gobiernos a través del tiempo

podrá lograrse una buena organización y por consiguiente la armonía entre arrendadores y arrendatarios, trayendo como consecuencia la tranquilidad pública en cuanto atañe al inquilinato. Es claro, que las autoridades solas no pueden resolver los problemas de carácter social, se necesita la cooperación voluntaria de los ciudadanos; pero una acertada legislación de facilidades para el desarrollo de cualquier institución. A este respecto se ha promulgado la ley de emergencia mencionada, el 21 de marzo de 1946 y otra el 14 de junio de 1948, derogando la anterior totalmente. Esta última ha sufrido varias reformas y se han promulgado varios decretos con fechas 17 de julio, 20 y 21 de octubre de 1948, 10 de diciembre de 1951 y 12 de febrero de 1952, leyes que a continuación comentamos:

CONSIDERACIONES SOBRE LA LEY DE EMERGENCIA DEL 21 DE MARZO DE 1946
Y LA LEY DE INQUILINATO VIGENTE.

El Art. 1o. de esta ley prohibió a los arrendadores aumentar los precios de los arrendamientos de casas, piezas o apartamentos de habitación y mesones; locales para colegios, escuelas, oficinas, tiendas, talleres y puestos de mercado.

El Art. 2o. corroborando el primero expresa: que no podrán los arrendadores de los inmuebles indicados exigir como precio una cantidad mensual o su equivalente cuando el contrato fuere de distinto plazo que exceda al que en ese concepto cobraren en el mes de diciembre de 1945, debiendo servir de prueba el recibo correspondiente o cualquier medio legal.

El inciso 3o. del mismo Artículo prescribe: que 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 debiera a mejoras posteriores, el arrendador no podrá cobrar al arrendatario más del ocho por ciento 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 de este inciso se ordena que los inmuebles sean valuados por dos peritos nombrados por el Alcalde del lugar a solicitud del arrendador.

Estas disposiciones fueron bastante atinadas, de acuerdo con las penosas circunstancias que en esa época atravesaba el país en asuntos de alquileres de predios urbanos, sobre todo para la vivienda y especialmente en las ciudades de mayor población; pero aunque la buena intención del legislador fué favorecer a la clase pobre y necesitada de vivienda, no logró ni ha logrado hasta la fecha contener la ola de ambiciosos arrendadores que continúan aumentando exageradamente los precios de las casas y locales que arriendan pretextando el pesado costo de la vida en la actualidad, material caro, mano de obra cara e impuestos elevados.

La ley salvó en parte la crítica situación, puesto que contuvo la elevación de precios a las casas arrendadas en esa fecha y muchos inquilinos amparados en la ley están pagando hasta la fecha precios razonables; pero no se logró hacer efectiva la obligación para los arrendadores, de que pidieran el valor que preceptúa la ley. Como obligarlos a ello? la disposición fué letra muerta, porque éstos no se presentaron a las Alcaldías a que se les valuaran los inmuebles. Se abstuvieron de aumentar los precios a los inquilinos que existían a la fecha de la promulgación de la ley, por temor a las sanciones que ésta impuso; pero los nuevos inquilinos que suerte corrieron? Ellos sufrieron las consecuencias, se vieron obligados a pagar precios muchos más elevados.

Los cambios de residencias son constantes y numerosas y el aumento de precio ha sido y es en la actualidad un insoportable azote para

los arrendatarios.

Las causas porque podía verificarse el lanzamiento según la ley citada fueron tres: a) por falta de pago; b) por dedicarse la casa arrendada a objetos distintos a los convenidos y c) para reparar el inmueble arrendado cuando amenazare ruina, a juicio de la comisión de ornato municipal, o cuando lo estuviera deteriorando gravemente el inquilino.

En la primera causal no reglamentó de manera especial, la situación de la mora, dejando el caso para la aplicación de los procedimientos comunes con base en el código civil. De modo que el arrendatario caía en mora de pagar, por no hacerlo en la fecha convenida, y siendo el contrato de tracto sucesivo, el retardo en un período era suficiente para que cayera en mora un día después del término fijado para el pago de la renta.

Siendo el arrendamiento de predios urbanos de interés social, es lógico que esa situación de la mora colocaba al arrendatario en un plano muy oneroso, puesto que no se le prodigaban facilidades para el pago. Por eso el legislador con amplio espíritu de generosidad promulgó posteriormente disposiciones más acordes con la justicia, tratando de proteger al arrendatario que ha celebrado contrato escrito en documento público, estableciendo que no cae en mora al paga dentro de los ocho días siguientes al día en que debió haber verificado el pago. (Esta disposición la considero muy justa; pero demás arcial, por razones que más adelante expreso).-

En la causal fué así redactada, por cuanto al inquilino arrendamiento especial, no se trata de cualquier cosa la arrendada, es un inmueble por lo general destinado a la vivienda; por eso en la última reforma se hizo alusión a ésta.

La tercera causal, para reparar el inmueble arrendado cuando

lo estuviere deteriorando gravemente el inquilino, ha sido modificada por la ley vigente, apareciendo como causal 3a.- Especifica que la amenaza debe ser cierta y no remota, a grado tal que reclama una reparación total urgente, lo cual significa, que no deje lugar a duda y la urgencia por el peligro inminente de que se caiga la construcción por efecto de vetustez o por otra causa que origine la misma amenaza con probabilidades de causar daño a los moradores o a los vecinos.

La ley trató de estabilizar los precios debido a ese espíritu de egoísmo de muchos arrendantes que los elevaban en forma alarmante en perjuicio de la comunidad, puesto que la mayoría de los habitantes de las ciudades son arrendatarios y por lo general, gente de escasos recursos económicos. Esta fué la razón que impulsó al legislador para imponer severas multas a los arrendadores que aumentaron los precios de alquiler.

El Art. 5o. está redactado así: Los arrendadores o subarrendadores expresados en esta ley, que aumentaren los alquileres estipulados, incurrirán en una multa de trescientos colones por la primera vez y de quinientos en caso de reincidencia, los cuales hará efectivos el Alcalde Municipal respectivo.

En la misma pena incurrirán si estorbaren a los inquilinos pretendiendo reparaciones o cortando el servicio de agua o los sanitarios.

Las anteriores disposiciones pusieron dique a muchos atropellos y molestias de que eran víctimas los inquilinos por parte de los arrendadores, que como dueños y señores de sus construcciones se volvían despiadados e inconsecuentes con ellos.

Como la ley sólo dispone para lo futuro, en el Art. 7o.

só; no podrá reclamarse de los arrendadores o subarrendadores, lo que hubieren recibido de exceso antes de promulgarse la ley. Con esto se da a entender que ha lugar a reclamar lo que hubieren recibido de exceso por rentas posteriores a la vigencia de la ley, cosa muy lógica puesto que se trataría de un pago indebido. Por supuesto que sin perjuicio de las sanciones que antes quedan expresadas.

La ley trató de controlar en lo posible su cumplimiento ordenando que los arrendadores o subarrendadores remitieran a las respectivas Alcaldías, dentro de quince días después de la publicación, una nómina de sus inquilinos, indicando el nombre completo de éstos y el alquiler que pagaba cada uno, y que cada vez que se arrendaran los bienes, sería preciso avisarle al mismo Alcalde indicando los nombres de las personas inquilinas y los alquileres respectivos, para que el nuevo inquilino pudiera cerciorarse en la Alcaldía que no se le había aumentado el precio.

El arrendador que no cumpliera estas obligaciones incurriría en una multa de quinientos colones exigibles gubernativamente, por los Alcaldes y el producto de esas multas ingresaba al fondo municipal.

En teoría estas disposiciones fueron excelentes y de grandes alcances; pero en la práctica nada o muy poco hicieron ya que los arrendadores no acataron el mandato de la ley y los Alcaldes no podían andar tras de cada uno de ellos para vigilar si habían o no cumplido su obligación de dar el aviso correspondiente.

Así las cosas, han seguido su curso natural y hasta la fecha los aumentos de precio en los alquileres para vivienda y otros usos en forma alarmante, son una palpable realidad en perjuicio manifiesto de las personas pobres del país y de la economía nacional.

Tal vez hubiera sido más eficaz obligar a cada inquilino "siempre mediante la multa correspondiente", a dar ese aviso, y con vista de él ponerlo en conocimiento del arrendador, para que éste quedara sabido de que el contrato de arriendo había sido registrado. Digo que tal vez hubiera sido más eficaz, porque el inquilino siempre está más interesado en que se controle el canon y las condiciones del arriendo, que el arrendador, quien siempre tratará de eludirlo para obviar responsabilidades. Por supuesto que la multa tendría que haber sido de menor cuantía por tratarse en lo general de gente pobre.

Sin embargo habrán medios más efectivos. Adelante hago algunas sugerencias a este respecto, pues considero de suma importancia el control de los arriendos por parte del Estado, mientras no se construyan casas suficientes para abastecer la gran demanda de inquilinato, ya que ésto sería lo mejor para solucionar la crisis de vivienda.

La ley de emergencia sólo trató el aspecto sustantivo y nada sobre el procedimiento que se debería seguir para ponerla en práctica; de modo que siempre se aplicó la ley común, correspondiendo la notificación del desahucio al Juez de Primera Instancia, cualquiera que fuera la cuantía del arriendo y las diligencias del lanzamiento a los Alcaldes Municipales respectivos, de acuerdo con el decreto de 5 de enero de 1964.

De esta manera la tramitación para la desocupación de las casas o locales arrendados tenía un doble carácter, judicial y administrativo.

Posteriormente la ley fué reformada con fecha 14 de junio de 1948, haciéndola más extensiva y estableciendo algunas prohibiciones para los contratos de arrendamiento de esta clase. Se creó el Departamento Nacional de Inquilinato en la capital que dependía del

Ministerio del Interior como un tribunal administrativo, y las autoridades superiores en grado eran las Gobernaciones Políticas Departamentales.

El Departamento conocía en primera instancia ciñéndose al procedimiento de los juicios verbales, cualquiera que fuera la cuantía de los contratos o del punto o puntos debatidos, admitiendo sólo el recurso de apelación para ante las gobernaciones respectivas.

La oficina estaba servida por un jefe que debía ser abogado y un subjefe con iguales condiciones, ambos de notoria moralidad, salvadoreños por nacimiento y en el ejercicio de sus derechos de ciudadanía, pudiendo nombrarse a una persona idónea en los lugares donde no se encontrara abogado que pudiera servir el cargo. A éstos se les denominarían Delegados, quienes tramitarían los juicios siempre en la forma verbal y con apelación ante el Gobernador Departamental respectivo; pero estas Delegaciones nunca funcionaron en el país.

Como se ve, tanto en primera como en segunda Instancia, los asuntos de inquilinato tenían carácter administrativo, sólo que en primera conocía una persona versada en leyes y en segunda, un leigo como son generalmente los Gobernadores.

Las últimas reformas han resuelto esa incongruencia procesal, concediéndole la jurisdicción a un juez especial en la capital y a los jueces de primera instancia y de paz en los Departamentos y a las Cámaras de Segunda Instancia respectivas en los recursos.

La ley en actual vigencia, anteriormente en el Art. 23 expresaba: que si un arrendante o subarrendante se negare o eludiere a recibir de un inquilino el pago del arriendo, el inquilino quedaba solvente por ese pago, si depositaba su valor en las oficinas del Departamento Nacional de Inquilinato o sus Delegaciones dentro de

Los ocho días subsiguientes al día en que debió hacer dicho pago de acuerdo con el contrato. Esta última parte fué suprimida por Decreto de 10 de diciembre de 1951, y con justa razón, pues para la solvencia del deudor, tanto da que lo deposite dentro de los ocho días subsiguientes o después; pagar es la obligación de todo el que debe y el tiempo no es obstáculo para su liberación. Por esa causa quedó la disposición como está actualmente: que se deposite su valor ante el juez respectivo.

Varios Artículos de la ley han sido suprimidos y el Capítulo V sustituido totalmente, por haberse extinguido el Departamento Nacional de Inquilinato, creándose el Juzgado Especial de Inquilinato por el Decreto antes referido.

La ley que actualmente está en vigencia es la promulgada el 14 de junio de 1948.

El Artículo 1o. está redactado así: el derecho de vivienda es un derecho de orden público o de interés público: en consecuencia el Estado lo reconoce y garantiza.

En este Artículo se hizo alusión exclusivamente a la vivienda, sin reconocer que los alquileres no son sólo con ese fin; pero en las disposiciones generales incluyó los arriendos para establecimientos comerciales o industriales, cuyo capital no exceda de seis mil colones, siempre que sus dueños habiten en ellos, en trastien-das o en piezas aparte interiores, pero contiguas a los estableci-mientos.

La nueva ley deroga totalmente a la de emergencia del 21 de marzo de 1946 y como ésta era más amplia, porque no sólo se refería a la vivienda (que fué su único objeto) sino que también los arrendamientos de locales para comercio, escuelas, colegios, oficinas, tiendas, talleres y puestos de mercado, lo que posiblemente

daría por resultado el alza inmoderada en los precios de los arriendos sobre construcciones o edificios destinados a todo lo que dejaba de comprender la nueva ley y que estaban amparados por la ley de emergencia, fué necesario que se emitiera un nuevo decreto con fecha 17 de julio de 1948, comprendiendo los edificios antes mencionados y agregándoles las Delegaciones, oficinas públicas, oficinas de profesionales y puestos de mercado, fijando los precios con las limitaciones establecidas en la ley.

El Art. 2o. del decreto está redactado así: el arrendamiento o subarrendamiento de casas o parte de ellas para viviendas queda particularmente sujeto a las disposiciones de la presente ley.

Como se ve, siempre recalca que se trata del arrendamiento para viviendas; pero esto se debió a que el mayor número de arriendos son con ese objeto, y que estos son los de mayor necesidad, pues nadie puede prescindir de una casa o morada para librarse del medio ambiente.

Por esta razón el legislador ha comprendido este derecho entre los de orden público y el Estado garantiza su existencia.

Siendo el inquilinato de interés social, era necesario que no quedara bajo el sistema de la libre contratación y por eso la ley limitó en lo prudente y posible el canon que se debía de cobrar, dejando en su pleno valor los contratos celebrados hasta la fecha en que se decretó la ley. Esta limitación se ha preceptuado en casi todas las legislaciones en que se ha legislado sobre esta materia.

El Art. 3o. se expresa así: el precio o renta del arrendamiento será el mismo que se haya pactado hasta ahora, a partir del mes de diciembre de 1945, relativamente a casas construidas con anterioridad a la promulgación de la ley de emergencia sobre el inquilinato publicada en el Diario Oficial de 29 de marzo de 1945;

lo cual significa que salvo los casos de excepción, mientras esté en vigor el presente decreto no se podrá aumentar los precios de alquiler para viviendas siempre que se trate de construcciones anteriores a la fecha de este mismo decreto, no pena de incurrir el infractor en una multa de \$ 200.00 sin perjuicio de que el aumento no podrá tener efectividad alguna.

Se logró bastante con esta disposición porque detuvo un poco la despiadada ambición de los arrendadores que sin consideración extorsionaban a los arrendatarios con aumentos constantes, asignándoles precios casi prohibitivos; pero hasta esta fecha no ha sido posible ponerle coto al aumento exagerado de los precios para los nuevos inquilinos.

Conocido es el grave problema que se ha suscitado por la escasez de viviendas y demás construcciones para alquilar, lo cual se debe en gran parte al aumento de población, especialmente en las ciudades de mayor importancia comercial, como San Salvador, Santa Ana, San Miguel y otras, y que ese aumento se debe a la creciente afluencia de familias que viven en el campo o en pequeñas poblaciones del país a esas ciudades en busca de mejor ambiente económico y social.

La prohibición para el arrendador de aumentar el precio a la vivienda fué muy beneficiosa para los arrendatarios que lo eran a la fecha de la promulgación; pero como los arrendatarios cambian constantemente de viviendas, la situación se agravó porque el arrendador tomó represalias, aprovechando el momento de las desocupaciones para aumentar los precios en forma alarmante. Así cada nuevo inquilino se ve obligado a pagar rentas casi insoportables, sobre todo para gentes de escasos recursos económicos. Hay muchos empleados u obreros, tal vez padres de numerosos hijos que invierten la mitad o más de sus sueldos o salarios en alquiler de casa,

con manifiesto perjuicio de su hogar, porque disminuyen la alimentación, ropa y otras necesidades, y hay ocasiones en que dedican a sus hijos menores al trabajo en lugar de mandarlos al establecimiento de enseñanza, con el objeto de que ayuden económicamente al sostenimiento de la casa.

Es palpable pues la creciente demanda de casas para alquiler, (familias que no encuentran donde vivir con mediana comodidad, porque no les alcanzan sus recursos para pagar casas o apartamentos caros). Esta situación aprovechan los dueños de las construcciones para fijarles caprichosamente precios prohibitivos.

Podría decirse que bajo el régimen de democracia y libertad en que vivimos, el dueño puede disponer a su voluntad de sus casas; que si quiere no las alquila y puede aún destruirlas; que si un inquilino la desea, la pague al precio fijado por el dueño por oneroso que éste sea; muy bien, es propietario; pero si la propone en arriendo debe sujetarse a los preceptos de la ley, porque se trata de un interés social, de orden público y se sabe que éste siempre prevalece sobre el interés particular.

Opino que si proteger social y económicamente al pueblo fué la mente del legislador, debió haber procurado ponerle coto a esas funestas alzas de precios aún para los nuevos inquilinos.

La ley de emergencia decretó medidas tendientes a ese fin, estableciendo el sistema de registro del arrendamiento en las Alcaldías Municipales, que como he dicho anteriormente no produjeron efecto debido a que no se estableció en una forma adecuada y realizable, pues los arrendadores burlaron las disposiciones de la ley, a pesar de las sanciones en forma gubernativa que se estatuyeron.

Creo que mientras no hayan suficientes construcciones para alquilar, se hace necesario la fijación de precios por parte del Es-

tado; pero para estimular el espíritu de construcción debe fijarse un precio que sea equitativo, que le resulte al propietario por lo menos el diez por ciento anual sobre el dinero invertido para todo alquiler cualquiera que sea la fecha de la construcción.

Lo difícil sería controlar el canon del arrendamiento para evitar las alzas sucesivas en perjuicio de los inquilinos posteriores.

Propongo para conseguir ese objeto, la creación de un Registro Especial. Es posible que no se logre un control completo; pero quedarían registrados la mayoría de los arriendos.

Existen dos formas que pueden adoptarse: 1o.) que las funciones del Registro le correspondan al Juzgado de Inquilinato en la Capital, para todos los arrendamientos en ésta y a los Jueces de Primera Instancia y de Paz en las cabeceras departamentales, distritos y demás poblaciones respectivamente. Por supuesto que para ello habría que aumentar el personal en las oficinas correspondientes. 2o.) que sea una oficina aparte, con el personal necesario, de carácter administrativo y dependiente del Ministerio del Interior (Ramo de Gobernación).-

El primer sistema no me parece adecuado, porque sería un recargo pasado de trabajo para los Juzgados y además, porque la función del Registro es ajena totalmente a los asuntos de carácter judicial.

La primera forma me parece ventajosa por el hecho de que para obtener el informe sobre la existencia de la inscripción, bastará que lo diera el Secretario del Juzgado; pero son mayores las desventajas y por eso me inclino por la segunda forma.

Se denominaría "REGISTRO DE INQUILINATO". Para el sostenimiento del personal y demás gastos estaría sujeto a derechos que correrían a cargo del arrendador o subarrendador. Cada uno de éstos estaría obligado a poner en conocimiento de la oficina el contrato ce-

lebrado, dentro de los diez días siguientes a su celebración, especificando; nombre completo del arrendante y arrendatario, la casa, pieza o apartamento que se alquila, su situación, precio del alquiler y si se trata del primero, segundo o ulterior arrendamiento. Al infractor de esta disposición se le impondría una multa equivalente a un tanto por ciento bastante elevado del mismo arriendo. Por el registro se cobrarían también derechos; pero muy pequeños, por ejemplo el medio o el uno por ciento del valor del arriendo, a cargo siempre del arrendante.

La oficina daría los fondos necesarios puesto que son muy numerosos los cambios de residencias.

Puede objetarse que hay dueños de mesones con doscientas, trescientas o más piezas, que en éstas las desocupaciones son constantes y por consiguiente sería un mar de inscripciones y cancelaciones. Sí, es duro el trabajo y muy compendioso; pero yo no he encontrado otro sistema de control más simplificado y eficaz.

El arrendante estaría también obligado a participar a la Oficina las desocupaciones de los inquilinos, pudiéndolo hacer por separado o en el momento del registro, haciendo constar que se trata del inmueble tal, que fué ocupado por el anterior inquilino. Esto para que se verifique la cancelación marginal y se haga la nueva inscripción.

El sistema podría ser por medio de libros en la forma establecida para el registro de la propiedad raíz, o por medio de fichas individuales para cada propiedad, haciendo constar en cada una de éstas, las indicaciones antes expresadas, y se anotarían en ellas los cambios de inquilino. En esta forma resultaría el trabajo más simple y de más fácil control.

En fin, esto sería objeto de un estudio más detenido para que resulte de verdadera utilidad práctica.

Tal como estatua la ley de emergencia en su articulo octavo, al promulgarse la nueva ley, por una disposicion en la misma, debe obligarse a los arrendadores a que dentro de un termino parenterico, dos mese por ejemplo despues de establecidas las oficinas correspondientes remitan a estas, una nomina de las propiedades urbanas que actualmente poseen para arrendar, indicando si estan arrendadas o no y si lo estuvieren, los nombres de los inquilinos, situacion de los inmuebles y precio del alquiler que paga cada uno, a fin de que se puedan formar las fichas que antes he mencionado y chequear de una vez todos los arriendos existentes.

Las oficinas podrian establecerse en forma gradual, primeramente en las ciudades mas populosas, por ejemplo, San Salvador, Santa Ana y San Miguel y en las demas poblaciones las funciones del registro quedarian encomendadas a los respectivos Alcaldes, como quedo establecido en el año cuarenta y seis y poco a poco a medida que fuere necesario, se crearian las demas oficinas. Asi tambien si establecido el registro en forma especial en determinada poblacion, los fondos de ingreso fueren insuficientes para cubrir los gastos, podria suprimirse, quedando siempre a cargo de los Alcaldes.

En estas sugerencias propongo soluciones para resolver el grave problema de inquilinato, que incluyo en el proyecto de ley que formule en el presente trabajo.

Tambien seria conveniente que se les exigiera a los propietarios de viviendas colectivas, la estricta obligacion de que enumeren las piezas de los mesones y apartamentos en forma definitiva, imponiéndoles multas a quienes no obedezcan este mandato, para que en el Registro aparezcan los numeros de cada pieza y asi evitar confusiones.

La ley prosigue: en cuanto a las construcciones que se hagan despues de que empiece a tener vigencia esta nueva ley, el precio

o renta anual del arrendamiento no podrá exceder del ocho por ciento del valor real de la construcción; y la base para determinar ese tanto por ciento será el valor del inmueble fijado pericialmente por la Dirección General de Contribuciones. Es muy acertada esta disposición, porque fija la pauta a que todo inquilino puede atenerse para tomar una casa en arriendo; pero en la práctica resulta letra muerta, no surte ningún efecto, porque dadas las imperiosas necesidades del inquilino, se ve éste obligado a aceptar cualquier precio que fije el arrendante, ya que son mayores las necesidades para aquel, que para éste, de arrendar su casa.

A la violación de este precepto no se le pena especialmente, de modo que debe aplicársele el Artículo 16, que impone una multa equivalente al triple del precio del arrendamiento mensual, exigible gubernativamente por el juez respectivo.

Estas multas no se hacen efectivas, porque ningún inquilino denuncia tales hechos y además el juez no tiene facultades para imponerlas de oficio.

Creo que sería muy conveniente darle esas facultades al Juez para que previa denuncia del inquilino pueda imponer estas multas mediante una información sumaria, y que también las imponga al conocer en los juicios para la desocupación.

En el caso anterior para que los arrendantes no burlaren la ley, podría establecerse que no se le dé trámite a ninguna solicitud de desahucio, si después de impuesta la multa el arrendante o subarrendante no la paga. Así la multa sería una realidad, porque habiendo interés de parte del arrendador en restituir el bien arrendado y reconociendo que no lo puede lograr si no es cumpliendo previamente con la sanción impuesta, la pagaría irremisiblemente.

Es posible que se critique la mucha drasticidad de esta propo-

sición; pero la estimo de verdadera necesidad y utilidad si se desea que la institución tenga utilidad práctica.

Por otra parte, como el valúo es algo imprescindible para fijar el valor de los arriendos, y como lo que se persigue es que no se cometan injusticias con los inquilinos cobrándoles precios demasiado onerosos por los alquileres, también creo de mucha utilidad una disposición en la ley en el sentido de que, a toda demanda se acompañe la certificación referente al valúo del inmueble, para que el juez se cerciore si el arrendador está cobrando el precio legítimo, y si fuere mayor, imponga la multa respectiva. En este caso podrá ser levantada dicha multa si se presenta el inquilino a manifestar que él se conforma con el precio que está pagando.

El inciso 4o. del Art. 3o. continúa: cuando se trata de fijar esa base en lugares distintos a la ciudad de San Salvador, Mejicanos y Villa Delgado y sus respectivos alrededores, los interesados ocurrirán al Alcalde Municipal del lugar para que se haga el correspondiente valúo, a cuyo fin tal funcionario nombrará dos peritos para que lo hagan a su presencia, quienes devengarán por el trabajo incluyendo el acta del valúo, cinco colones cada uno, que les serán pagados por ambas partes, por igual, al suscribir el acta del valúo, que también autorizará el Alcalde, éste sin ningún emolumento.

Tal como está la organización del inquilinato actualmente, resultaría mejor este valúo, como atribución del juzgado respectivo por medio de peritos nombrados por el juez o por las partes con aprobación de éste, y que sea para toda clase de construcciones, ya sea anteriores o posteriores a la vigencia de la ley, cualquiera que sea el lugar en que esté situado el inmueble.

En la misma forma se procedería en caso de mejoras necesarias o útiles. Si el inmueble estuviera valuado por la Dirección General

de Contribuciones y el interesado presentara la certificación respectiva, ésta serviría de base para fijar los precios de los arriendos sucesivos. Aún cuando el inmueble estuviera valuado por la Dirección General de Contribuciones, si el interesado no presentara la certificación correspondiente, el juez podría mandar a practicar ese valúo a petición de parte, teniendo prelación éste al de la Oficina expresada.

En esta forma se obviarán las dificultades que se presentan por los retardos de dicha oficina en extender las certificaciones a-
ludidas. El juzgado sería el encargado de extenderlas para los efectos del registro correspondiente.

Respecto a los arriendos celebrados con anterioridad a la promulgación de la ley, los precios serían los mismos pactados hasta esa fecha, sin perjuicio de que el arrendador pueda elevarlos hasta el diez por ciento antes indicado, o que el arrendatario solicite la rebaja correspondiente, en cuyo caso el juez procedería sumariamente mandando practicar el valúo respectivo. Los peritos serían remunerados por el o los interesados, por iguales partes, pudiendo el juez nombrar un tercero en discordia en caso de desacuerdo de los peritos.

Si el inquilino no aceptara el aumento del precio del arriendo señalado por el juez, el arrendante tendría derecho a hacer cesar inmediatamente el contrato de arrendamiento.

Propongo la estandarización relativa de los precios del arriendo, pues no veo la razón que justifique la desigualdad en las rentas, tal vez, en iguales o en inferiores condiciones de vivienda, tomando sólo por base la fecha de la construcción. Es cierto que el tiempo altera el valor de los inmuebles ya sea por consecuencia de una inflación o por el estado económico general del país en un ciclo histórico determinado; pero lo justo será que se determine el pre-

cio o renta por el valor venal actual del inmueble, porque éste representa el dinero que está en juego produciendo el interés correspondiente. El diez por ciento me parece suficientemente justo.

En cuanto al Art. 5o. estimo que el plazo para que pague ese aumento el inquilino debe ser de tres meses y no de dos como aparece en la ley, porque es natural que éste tenga que buscar otras fuentes de ingreso, las que por lo regular no le es tan fácil conseguir. Un empleo mejor remunerado es difícil encontrarlo y si es un nuevo negocio, para comenzar a ver la ganancia casi siempre se requiere un tiempo más o menos largo y a veces ocasiona pérdidas al principio. Soy de opinión que el plazo debe prolongarse hasta tres meses por las razones que dejo anotadas.

El Decreto de 17 de julio de 1948, abarcando a otros arrendamientos más, determina que los precios hasta el 14 de Junio del mismo año deberían continuar inalterables, tratándose de construcciones anteriores a esa fecha; pero en lo referente a las que se hayan hecho o se hagan con posterioridad a ella, el precio o renta no podrá exceder del ocho por ciento sobre el valor real de los inmuebles y en uno y otro caso se aplicará en un todo lo prescrito en dichos dos incisos del Art. 3o. de la referida ley.

Sabemos que el inciso primero impone una multa de doscientos colones al arrendante o subarrendante infractor, sin que especifique la forma de hacerla efectiva y el inciso segundo no impone multa especial por la violación del precepto. Por lo tanto no se podría aplicar para el primer caso el Art. 16 por ser una multa prevista en la ley, pero sí, al segundo caso.

Con el sistema que propongo del registro esas diferencias para construcciones anteriores y posteriores a la vigencia de la ley desaparecerían, puesto que sería un solo precio cualquiera que fuese la fecha de la construcción.

En la práctica, las multas impuestas en las disposiciones de la ley antes citada resultan utópicas, porque no se hacen efectivas, el juez no puede proceder de oficio y casi nadie presenta reclamación por tales violaciones.

Por otra parte la prohibición sólo surtió efecto para los arrendadores existentes a la fecha del decreto, en relación con los arriendos que habían contratado, pues ya no pudieron subirles los precios a sus respectivos arrendatarios; pero los nuevos inquilinos han tenido que pagar precios mucho más elevados. La sanción no se les aplica a los arrendantes posteriores a la vigencia de la ley, éstos aumentan continuamente los precios sin que se les apliquen tales multas.

Por medio del registro también se le pondría coto a la especulación immoderada de muchas personas con casas ajenas. Hay quienes toman una casa grande en alquiler y la subarriendan parcialmente por piezas a precios elevadísimos. Con el pago de los subarrendatarios sacan todo o gran parte del precio del arriendo y se quedan viviendo muy holgadamente a veces sin que les cueste un solo centavo la vivienda, y hasta hay casos en que les queda un excedente a su favor. Es cierto que estas personas asumen la responsabilidad con el arrendante; pero quienes pagan en realidad son los demás inquilinos, quienes por lo general viven muy incómodos.

Sería conveniente para evitar esta especulación, que se establezca en la ley una disposición prohibiendo los subarriendos sin el permiso escrito del arrendante.

En cuanto a la expiración del arrendamiento la ley fija las causales en el Art. 60.- Como he dicho, en la ley de emergencia sólo eran tres; pero el decreto del 14 de Junio establece además de los modos generales de extinción de los contratos, trece causales

más, que son las que están vigentes, pues la ley posteriormente fué reformada pero en otros aspectos.

Antes de comentar estas causales quiero referirme a una cuestión de importancia.

Sabemos que el contrato de arrendamiento tiene carácter personal, por consiguiente, si muere el arrendatario se extingue el contrato de arrendamiento por ese mismo hecho. En este caso, que suerte les espera a los parientes del arrendatario que vivían con él a la fecha de la muerte y especialmente a la esposa y a los hijos con respecto a la casa arrendada por el difunto? El arrendador despiadado puede pedir la restitución del inmueble y hasta proceder al lanzamiento sin previo desahucio, porque con esas personas no ha contratado. Si el arrendatario estaba pagando un precio que al arrendante le parece muy bajo, para alquilar el inmueble a mejor precio, puede pedir la desocupación u obligarlos a que paguen un precio más elevado, pues constituiría esto un nuevo contrato y los dolientes no podrían ampararse en la vigente ley, porque el contrato anterior está extinguido.

La Ley Decreto de alquileres actual de Cuba establece el derecho de permanencia, el cual consiste en que los que conviven con el arrendatario fallecido, parientes hasta el tercer grado de consanguinidad y primero de afinidad tienen derecho a continuar viviendo en la casa. Esos parientes comprenden el cónyuge sobreviviente, hijos y padres, nietos y abuelos, hermanos, bisnietos, los tíos y los sobrinos; pero esto es naturalmente si a la muerte convivían con aquél.

El Art. 5 de la Ley de Nicaragua sobre Inquilinato hace poco derogada, disponía que los beneficios de la ley alcanzarían en caso de fallecimiento del arrendatario, a sus padres, cónyuges, hijos la

gítimos e ilegítimos que habitualmente vivían con él, si se tratase de inmueble destinado para habitación, y a sus herederos legales si se tratase de un local destinado para negocio, siempre que tales herederos continúen con el mismo negocio. Bien podría establecerse en El Salvador ese derecho, sólo que a mi juicio debería abarcar únicamente a los parientes más cercanos, como esposa, hijos y padres y los herederos en el caso indicado anteriormente.

La ley actual no ampara a esas personas, que son víctimas de un destino adverso. El legislador debe tomar en cuenta el caso antes referido, amparando a los parientes que resulten perjudicados.

El derecho a la vivienda no puede ser heredado por ser de índole personal; pero por razones de orden público y de justicia social, bien podría establecerse en El Salvador en beneficio de la familia del difunto, como una protección, el derecho a la permanencia. Cuando el arrendatario contrató, es lógico suponer que quiso favorecer a los suyos, proveyéndolos de una casa o morada en que vivieran medianamente cómodos. El que contrata lo hace para el beneficio propio y de sus familiares.

Considero que una disposición de esta naturaleza, no sería contraria al orden público, la equidad y la justicia así lo exigen, y al contrario estaría acorde con los principios de protección a la familia salvadoreña.

La única dificultad que se presentaría, es saber quien tendrá que responder al arrendador después de muerte el arrendatario; pero para obviarla, a pedimento del arrendante se citarían al juzgado los mencionados parientes que fueran mayores, para que en presencia del juez se pongan de acuerdo sobre quien de ellos se hará responsable en lo sucesivo, del cumplimiento del contrato.

Caso de que ninguno se responsabilice, el arrendante tendrá

derecho a dar por extinguido el contrato; pero en tal situación, -éste estaría obligado a darles un plazo prudencial para la desocupación o mejor dicho el juez fijaría a pedimento del interesado, el referido plazo a partir del día siguiente de la última notificación que se hiciera a los referidos parientes. Si pasado ese término no desocuparen se procedería a pedimento del arrendador, al lanzamiento de conformidad con la ley.

El No. lo. del Art. 6o. de la ley vigente expresa: el arriendo de las casas o parte 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:

lo.-) 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.- El Art. 1733 expresa: en el número lo., que expira el arriendo por la destrucción total de la cosa arrendada. De modo que la innovación de la ley que comentamos, consiste en el agregado "o parcial"; pero tal como está la redacción no me parece atinada porque no determina el alcance del concepto parcial. Gramaticalmente, parcial significa en parte; pero para el caso, a qué parte se refiere la ley? - Será la mitad, un cuarto, un quinto, una décima, la caída de una pared, una parte del techo, el hundimiento del piso en alguna parte del edificio? Así como está la redacción podría sostenerse que para la extinción del contrato, basta cualquiera de estas cosas. La disposición debía haber sido más explícita, de tal manera que no dé lugar a dudas. Por ejemplo, así: por destrucción total o parcial grave del inmueble, a juicio de peritos, debiendo en este último caso tener aplicación el Art. 1720 C.-

El derecho que confiere este Artículo es al arrendatario, para pedir la rescisión del contrato si el mal estado o calidad de

la cosa le impide hacer el uso para que ha sido arrendada. El inciso segundo establece, que si el impedimento es parcial, o si la cosa se destruye en parte, el juez decidirá según las circunstancias, si debe tener lugar la terminación del arrendamiento o concederse una rebaja del precio.

En consecuencia si la destrucción fuere parcial pero no de importancia, podría el arrendatario continuar habitando la parte no destruida si así le conviniera y solicitar la rebaja del precio, - sin perjuicio del derecho del arrendador para hacer las reparaciones y del aumento del precio en el arriendo en caso de que hiciera mejoras útiles o necesarias. Esto es por supuesto sin que se tomen en cuenta los servicios que son estrictamente necesarios para que el arrendatario viva con comodidad, puesto que éstos entran en el estado general de toda casa o habitación que se ocupa para arrendar.

El arrendatario a petición del arrendante sería citado al juzgado para que manifieste si desea o no continuar habitando la parte no destruida, y si así lo manifiesta, éste estaría obligado a dejar en paz al inquilino, quedándole a salvo los derechos antes expresados.

El arrendatario podría oponer este derecho como una excepción en caso de demanda interpuesta contra él.

Todos estos hechos deben ser justificados de manera plena, teniendo lugar la prueba de peritos e inspección, si para el efecto fueren necesarias.

Por supuesto, que lo anterior tendría lugar cuando el bien en la parte no destruida estuviera en perfecto estado o por lo menos que no amenazare ruina, pues siendo así, ésta sería la causal para pedir la cesación del contrato.

El número 2o. del citado artículo está redactado así: por mo-

ra 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.

El Código Civil en el Art. 1422 expresa: el deudor está en mora: lo.-) Cuando no ha cumplido la obligación dentro del término estipulado, salvo que la ley en casos especiales exija que se requiera al deudor para constituirlo en mora.

El arrendamiento como he dicho anteriormente, es un contrato de tracto sucesivo, porque se cumple por períodos. La ley fija los plazos en que deben hacerse los pagos cuando no lo hubieran fijado las partes o por la costumbre, tratándose del arriendo de predios rústicos y urbanos; es de un año para los unos y de un mes para los otros, Art. 1732 C.-

No habiendo plazo estipulado se aplica la regla general y el deudor cae en mora pasada la fecha en que está obligado a hacer el pago; pero cuando el plazo ha sido estipulado por escrito, el deudor no cae en mora, sino hasta pasados ocho días después de la fecha fijada en el contrato para hacer el pago. Esta es una oportunidad que la ley le da al inquilino, a quien el legislador trata con bastante consideración, para que se libere después del plazo sin incurrir en mora. La disposición se refiere sólo a los contratos que constan por escrito, pues así fué interpretada en forma auténtica por el decreto de 20 de Octubre de 1949.

Esto me parece bastante injusto, porque hay medios para probar la existencia de los contratos verbales y tratándose de un interés público, debería admitirse esta prueba aún para los contratos de más de doscientos colones.

La falta de documento coloca al arrendatario en una situación muy desventajosa, teniendo tal vez medios para establecer la exis-

tencia y las condiciones del contrato verbal.

Si tratamos de interpretar el texto de la ley, tenemos que concluir en que si hay contrato por escrito el arrendatario puede pagar hasta ocho días después de la fecha estipulada para el pago sin que caiga en mora, y si no lo hay, aunque pague dentro de ese término siempre cae en mora. Por otra parte, la ley es bastante injusta en cuanto al procedimiento que debe seguirse en estos dos casos para pedir la desocupación forzosa del inmueble. Si hay plazo estipulado en el contrato que consta por escrito y el deudor se atraza en el pago y cae en mora, no hay necesidad de desahucio; procede directamente el lanzamiento. Si no hay contrato escrito, como no puede establecerse por otra prueba la fijación del plazo en que se debió haber hecho el pago, si se atraza el deudor no le es dable pagar posteriormente sin que se le considere en estado de mora, siempre prospere la solicitud de desahucio y el inquilino aunque haya cancelado hasta el último centavo tendrá que desocupar el inmueble. Yo no encuentro esto de acuerdo con la justicia, me parece sería mejor que tanto al inquilino con contrato escrito, como al que sólo ha celebrado contrato verbal, se le dé la oportunidad de pagar en determinado plazo sin que caiga en mora, tal como lo establece el proyecto presentado por el Dr. Miguel Angel Montalvo a la Asamblea. Si se tratara de un contrato verbal, al inquilino le correspondería probar la fecha en que de acuerdo con el convenio debió haber hecho el pago. El No. 10. del Art. 1422 C., emplea el término "estipulado" y la causal a que me estoy refiriendo emplea la frase "en que debió haber hecho el pago según el contrato"; estas dos expresiones significan la misma cosa; haber estipulado es haber convenido y para que haya fecha en el contrato, debe existir convenio. En ambos casos es el concurso de voluntades el que deslinda la situación y ese concurso, puede ser por escrito o verbal.

Por otra parte, la ley debió haber fijado un período más largo para que el inquilino pueda hacer el pago sin entrar en mora, - porque casi siempre el inquilino que se atrasa es persona pobre y está sujeta a cualquier eventualidad que lo obligue a ello. Además con un plazo mayor no se perjudica en nada al arrendante, puesto - que si lo paga el inquilino dentro del período, ya cumplió la obligación y si no lo hace, queda sujeto a las consecuencias legales. El proyecto del Dr. Montalvo fija diez días, yo propongo que sean quince.

El Art. 1765 C. establece que la mora de un período entero en el pago de la renta, da derecho al arrendador, después de dos reconvenções entre las cuales media a lo menos cuatro días, para hacer cesar inmediatamente el arriendo, si no presta seguridad competente de que se verificará el pago dentro de un plazo razonable, que no bajará de treinta días. Regla que tiene relación con el Art. 1422 No. 1, C. si se trata de un contrato en que se haya fijado término para el pago de la renta. Este Artículo no tiene aplicación en materia de inquilinato, quedando como se ha dicho, el arrendatario constituido en mora, si no paga dentro de los ocho - días antes expresados, que yo propongo sean quince.

En cuanto a la seguridad competente que estatuye el Código Civil, era innecesaria establecerla en esta ley, puesto que en la misma se le está dando oportunidad al deudor para que se libere en un tiempo más lejano del fijado en el contrato, sin que corra los riesgos de la mora.

Como he dicho, habiendo plazo fijado en documento escrito, el inquilino no cae en mora si paga dentro de los ocho días siguientes a la fecha en que debió haber hecho el pago. Si no se ha fijado - tiempo para la duración de los arrendamientos, ninguna de las par-

tes podrá hacerlo cesar sine desahuciando a la otra y por anticipado. La anticipación se ajustará al período medida de tiempo que regulen los pagos; pero si fuere el arrendante el que desahuciare, - entonces la anticipación no podrá ser menor de tres meses, a menos que el desahucio fuere por mora en el pago, debiendo tenerse presente para en su caso el Art. 22 de la ley.

Esto significa que tratándose de cualquier otra causal, menos la de mora en el pago, la anticipación tiene que ser de tres meses. Si es por mora, el período de la anticipación tiene que ser el que regule los pagos; pero si se trata de una casa en que hayan arrendatarios cuyos contratos dependan del contrato principal, este período tendrá que ser de tres meses, contados desde que se notifique al último de los subarrendatarios el correspondiente desahucio, contra el arrendatario con quien se celebró el contrato principal, según el Art. 22 expresado.

El No. 3o. está redactado así: Por destinarse el inmueble a usos diferentes al de la vivienda.

Esta redacción no me parece feliz, porque sólo se refiere a las construcciones que se alquilan para vivienda y sabemos que la ley abarca también a los alquileres para otros usos. Además, hay veces - que el inquilino establece ciertos negocios que en ninguna forma perjudican al inmueble arrendado. En estos casos estimo no debería ser causal de extinción, puesto que con ello nada pierde el arrendador y el arrendatario se favorece. La mente del legislador al redactar la causal, indudablemente fué evitar el uso del inmueble para objetos de tal naturaleza, que de haber sabido el arrendante, - jamás hubiera aceptado el contrato. Estaba mejor redactada en la ley de emergencia así: por dedicarse la cosa arrendada a objetos distintos de los convenidos; pues el hecho de contrariar la volun-

tad del arrendador, si puede considerarse como causa suficiente, -
puesto que todo contrato bilateral lleva invívita la condición re-
solutoria de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado,
Art. 1360 C.-

La Ley de Nicaragua a que antes se ha referido en el ordinal
C del Art. 7 expresa; que tendrá derecho a la restitución del in-
mueble el arrendante, cuando se destinare a un uso diferente del -
convenido, sin que se entienda que se le da un uso diferente, cuan-
do de acuerdo con la costumbre se ocupare parte del inmueble arren-
dado en depósito de productos agrícolas del arrendatario que no fue-
ren peligrosos o nocivos para el inmueble.

Propongo la redacción de la causal en la siguiente forma: CUAN-
DO HABIENDOSE ARRENDADO ORIGINALMENTE EL INMUEBLE PARA UN FIN ESPE-
CIAL, SE DESTINASE TODO O GRAN PARTE DE EL A USOS DIFERENTES, SIEM-
PRE QUE ESOS USOS FUEREN PERJUDICIALES PARA EL INMUEBLE.

El No. 4o. está redactado así: cuando el inquilino o las per-
sonas porque éste responde civilmente, causaren deterioros en el
inmueble de manera voluntaria.

Según el Art. 1729 C., el arrendatario es responsable no sólo
de su propia culpa, sino de la de su familia, huéspedes y dependien-
tes, y el Art. 917 del mismo Código establece, que la familia com-
prende: la mujer, los hijos legítimos y naturales, el número de sir-
vientes necesarios para ésta, las personas que a la constitución -
de la habitación vivían con el habitador y a costa de éste y las -
personas a quienes éste debe alimentos. Por todas estas personas res-
ponde civilmente al arrendatario y además por la culpa de los hués-
pedes y dependientes. El término culpa está tomado en su sentido la-
to, abarca tanto al dolo como la imprudencia y negligencia; pero yo
estimo que para que fuera más clara la disposición sería convenien-

to hacer alusión a ésta y que en la misma se recalque la clase de deterioros porque responde el arrendatario, pues la ley resulta mejor entre más explicativa es.

Una redacción en la forma siguiente, creo que resultaría mejor: CUANDO EL INQUILINO, SU CONYUGE, ASCENDIENTES o DESCENDIENTES o CUALQUIERA DE LAS PERSONAS QUE VIVAN EN LA MISMA CASA CAUSAREN EN EL INMUEBLE DETERIOROS CONSIDERABLES DE MANERA VOLUNTARIA o POR IMPRUDENCIA o SIMPLEMENTE ESTITUYENDO LA FRASE "DE MANERA VOLUNTARIA" POR ESTA OTRA "POR SU CULPA", ASI QUEDARIA ACORDE CON EL CODIGO CIVIL. Yo le agrego la frase "considerables" porque no creo justo que se invoque un simple deterioro como causal.

La Ley de Nicaragua tantas veces citada redacta el ordinal seis: cuando el arrendatario estuviere dañando persistentemente el inmueble, a cuyo efecto se necesitará el informe de la oficina de inquilinato o jefe político en su caso. El proyecto del Dr. Montalvo lo redacta en los términos siguientes: cuando el inquilino y las personas que de él dependen o convivan, causaren deterioros en el inmueble. Está mejor esta redacción que la actual, porque abarca a toda la familia; pero en cuanto a los deterioros siempre queda la duda de que si bastara un simple deterioro o si se necesitan varios, si deben ser graves o si será suficiente cualquier deterioro por pequeño que éste sea. Es para quitar todas estas dudas que yo propongo la redacción que dejo transcrita.

La causal No. 5 está como sigue: cuando el inquilino hiciere alteraciones en el inmueble, sin permiso escrito del arrendador. Es muy justa y atinada esta causal, porque las alteraciones pueden ser perjudiciales al inmueble. Está fundada en estas dos razones: a) que el inquilino haga alteraciones, b) que éstas se hagan sin el consentimiento del arrendador; pero hay ocasiones en que el arrendador

tario hace alteraciones que implican verdaderas mejoras en el inmueble, que lo hacen valer más comercialmente y que pueden ser retiradas sin hacer cambiar la sustancia y calidad de la construcción. - Por qué no concederle el disfrute de esas mejoras, mientras permanezca como inquilino?

Las dos partes se favorecen, la una por el mejor precio que adquiere la construcción y la otra por el servicio que le prestan esas modificaciones o alteraciones. Es lógico que éstas no deban ser de tal naturaleza que modifiquen la sustancia, calidad y forma del inmueble. Me refiero a aquellas modificaciones o alteraciones, que dejan el estado de él en un todo cabal y sólo vienen a prestar un servicio importante o de ornato simplemente, y que por consiguiente hacen subir el valor venal de la construcción.

Por lo que queda expuesto, propongo una redacción de la siguiente manera: CUANDO EL INQUILINO HICIERE ALTERACIONES O MODIFICACIONES QUE SEAN PERJUDICIALES AL INMUEBLE SIN PERMISO ESCRITO DEL PROPIETARIO.

El proyecto del Dr. Montalvo la redacta así: cuando el inquilino hiciera modificaciones o alteraciones en el inmueble sin permiso escrito del propietario.

En toda alteración hay modificación; pero no en toda modificación hay alteración perjudicial y por eso es conveniente emplear los dos términos.

Es natural que si aparecieran provechosas las modificaciones o alteraciones y el arrendante a pesar de eso prebase su inconveniencia por otra u otras causas, habría lugar a dar por extinguido el contrato, sin perjuicio de las responsabilidades civiles y penales en que podría incurrir el inquilino.

El No. 6 está redactado en los siguientes términos: en el caso

de que siendo provisionales las construcciones alquiladas, el arrendador justifique la necesidad de hacer definitivas esas construcciones

Puede suceder que siendo provisionales las construcciones alquiladas, el arrendador justifique la necesidad de hacerlas definitivas, sólo para darle cabida a otro u otros arrendatarios que se la paguen a mejor precio. Qué acción le quedaría al inquilino burlado? Ninguna, aunque por ese motivo haya recibido graves perjuicios. Estimo que se debió haber contemplado la indemnización tal como aparece en la causal 7a., puesto que el perjuicio es el mismo, tanto da obligar al arrendatario a que desaloje una construcción definitiva que una provisional. Además, bien pudo haberse comprendido esta causal en el mismo número 7, agregándole simplemente estos términos: "aunque ésta fuere provisional".-

Esta causal expresa: cuando se tuviere que hacer una nueva construcción en el mismo sitio de la ya arrendada, etc., aquí se le agregaría el término que dejo expuesto.

En este último párrafo se estatuye que si pasados quince días de la desocupación, el propietario no diere principio a la construcción o ejecución de las obras o mejoras, indemnizará al arrendatario con una cantidad igual al cuádruplo del precio mensual del arriendo.

Sería conveniente establecer una disposición en el sentido de que el inquilino pueda pedirle al arrendante antes de la desocupación, le garantice suficientemente la indemnización respectiva, o consigne en el juzgado la cantidad equivalente a dicha indemnización.

Así existía una disposición en la ley de Nicaragua, sólo que según esa ley, la garantía debía ser por un año de la renta convenida o fijada por la ley, si se tratara de los inmuebles que la misma ley determina. Estos están enumerados en ella en razón de la cuan-

tía de la renta y del lugar en que esté situado el inmueble. La misma ley especifica cuáles deben ser esas garantías y el Art. 16 de la misma expone: el juez ordenará la devolución del depósito y la cancelación de la hipoteca o fianza en virtud de pedimento firmado por el arrendador o arrendatario, o en caso de comprobarse por el interesado que cumplió con todo lo preceptuado en el Art. 13.

Se dirá tal vez que peca de mucho rigorismo una disposición en este sentido; pero en caso de necesidad y para evitar la burla de la ley, se hace necesario un poco de drasticidad.

La causal No. 3.-Cuando el inmueble estuviere en mal estado de servicio y por eso amenazare ruina cierta y no remota, a grado tal que reclame una reparación total urgente. Estas últimas dos palabras fueron agregadas posteriormente, pues según la ley de emergencia bastaba que amenazara ruina para que fuera causal de extinción y se pudiera pedir el lanzamiento.

Puede presentarse el caso de que el inmueble esté en mal estado de servicio sólo parcialmente y que sólo esa parte amenace ruina; que el inquilino desee continuar ocupando la parte buena del edificio, mientras se hacen las reparaciones necesarias. Si no hubiere inconveniente, debe concedérsele este beneficio, sin que haya lugar a la terminación del contrato. La causal requiere que todo el edificio esté en mal estado de servicio y amenace ruina. Más cuando el inquilino se quede ocupando sólo una parte, que renta le correspondería pagar?

Según el Art. 4, el precio tendrá que ser proporcional al precio global y equitativo respecto del o los arriendos de las otras partes. Habría que hacer una deducción al precio que se paga por todo el inmueble y señalar el precio que legalmente corresponde pagar según el valor que se practique.

El juez tendría que tramitar estas solicitudes sumariamente.

En caso de mejoras por consecuencia de las reparaciones, el arrendante tendría derecho a elevar el precio del arriendo hasta lo que legítimamente correspondiera y si no fueren aceptadas por el arrendatario, a hacer cesar el arriendo.

La causal No. 9, está redactada así: cuando el inquilino se niegue a reembolsar al arrendante el valor del exceso en el servicio municipal del agua, consumido en el inmueble, siempre que tale exceso se deba a culpa del inquilino. Se sabe que el arrendatario responde por su culpa y la de su familia, huéspedes y dependientes, cuando han habido deterioros en el inmueble. El exceso del gasto de agua no es un deterioro, de consiguiente, tal como está la disposición podría el inquilino alegar que no existe deterioro alguno y que no ha sido culpa suya tale exceso? Si se interpreta la ley en sentido gramatical, no cabe duda que podría hacerlo; pero la intención del legislador no pudo haber sido tan restrictiva y cualquier perjuicio que el arrendante sufra por culpa del arrendatario o de su familia le es imputable a éste. Es por esta razón que me inclino a que se le dé una redacción más clara a la causal, agregándole la frase "o de las personas a que se refiere el No. 4 de este Artículo". Así la disposición, no da lugar a dudas y a erróneas interpretaciones.

La causal No. 10. Cuando el inquilino subarriende todo o parte del inmueble sin el permiso del arrendante.

Esta causal es una aplicación del Art. 1734 C. que expresa: 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.

El permiso puede ser verbal o por escrito, en este segundo caso hay prueba preconstituida si se da en documento público o auténtico y es fácil establecer esa circunstancia; mientras que en el primer caso se dificulta la prueba. Por eso creo que está mejor la redacción como la presenta el Dr. Montalvo en que hace alusión al permiso por escrito. Por supuesto sería mejor que ese permiso fuera autenticado; pero también sería ponerle muchas trabas a las relaciones entre arrendantes y arrendatarios y por eso es mejor dejarlo a la voluntad de los contratantes.

La causal 12.- Cuando originariamente se arrienda un inmueble para vivienda y no obstante se subarrienda parcialmente para otros fines. Esta causal está comprendida en la décima, porque en ésta, cualquiera que sea el fin del arriendo (incluso para vivienda), - es motivo de extinción del contrato, si se subarrienda en parte sin el permiso del arrendante; pero el legislador quiso referirse especialmente a los contratos de arrendamiento para vivienda, porque hay muchos arrendantes que no quieren destinar sus construcciones a otros usos y en este caso habría que respetar la voluntad del propietario.

Tal como está la disposición, aunque existiera el permiso de subarrendar, si el subarrendatario destina la parte alquilada en otros fines distintos al de la vivienda, habría lugar a la cesación del contrato.

La causal 13.- Cuando una persona haya adquirido o adquiriera 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 obligada a notificar legalmente esta circunstancia a quien o quienes la habitan, concediendo un plazo de dos meses para la desocupación.

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

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 casa arrendada para sí.

La causal mencionada es una derogación tácita de este artículo, porque según la ley de Inquilinato hasta la necesidad de habitar la casa para que pueda hacerse cesar el contrato.

La forma en que está redactada la causal da lugar a una interpretación dudosa. En efecto, la ley expresa: que haya adquirido o adquiriera. La primera inflexión verbal se refiere a la adquisición anterior a la vigencia de la ley y la segunda al tiempo presente o futuro, en la fecha de la promulgación o posteriormente. En ambos casos, si se necesita la casa para habitarla o ampliar sus habitaciones para vivir con comodidad, puede pedirse la cesación del contrato.

El Departamento Nacional de Inquilinato ya extinto, sustentó referente a esta causal lo siguiente: la causal 13 del Art. 60. de la Ley de Inquilinato, únicamente puede ser invocada por los propietarios de casas que hayan adquirido éstas posteriormente a la vigencia de la presente ley, porque la ley se ha dado en beneficio de los inquilinos y porque al aplicarla en otra forma, sería darle efecto

retroactivo a la misma y no se cumpliría con lo establecido en el Art. 1750 C. que la causal cita.

Esta interpretación como dice el Dr. Eliseo Colorado en una monografía crítica de la causal, es atentatoria al derecho de dominio, dejando sin asparo a los propietarios de casas que las hayan adquirido con anterioridad a la promulgación de la ley de inquilinato, - lo que puede dar lugar a la simulación de traspasos, con el solo objeto de obtener la desocupación de ella. Adquiera es la tercera persona del singular del presente del modo subjuntivo, expresa el deseo presente y a veces futuro, representado en este caso por el hecho de querer adquirir una casa para vivir en ella, o adquirirla después de la promulgación de esta ley con el mismo deseo. Haya adquirido, gramaticalmente es la tercera persona del singular del pretérito perfecto del modo subjuntivo; expresa un hecho ya concluido, subordinado a tiempo presente o futuro de ser propietario de una casa y como tal, haber celebrado un contrato de arrendamiento con una persona con anterioridad a la vigencia de la ley de inquilinato, - y la subordinación a tiempo presente o futuro está representada - para el caso por el hecho de querer o necesitar la casa para vivir en ella. En ambos casos, si la casa se encuentra arrendada puede pedirse la desocupación si el dueño la necesita para vivir en ella o ampliar sus habitaciones para vivir con comodidad. La ley en esta causal concede efecto retroactivo, puesto que se aplica a contratos celebrados con anterioridad a su vigencia; pero la disposición no es -inconstitucional, puesto que se trata de una cuestión de orden público según el Art. 10. de esta misma ley, y la constitución vigente en el Art. 172 admite la retroactividad en asuntos de orden público. Este artículo textualmente expresa: las leyes no pueden tener efecto retroactivo, salvo en materia de orden público y en ma-

teria penal cuando la nueva ley sea favorable al delincuente.

La causal manifiesta: "salvo el caso que el contrato de arrendamiento esté inscrito en cuyo caso se cumplirá lo que dispone el número dos del Art. 1750 C." Esto no quiere decir que la causal sólo pueda alegarse por los nuevos propietarios de casas, es decir los que las adquirieran con posterioridad a la ley. Lo que quiere la disposición es que en ese caso el contrato de arrendamiento inscrito se respete por los contratantes y terceros, principio ya reconocido por el derecho civil.

La necesidad de habitar la casa puede presentarse en cualquier momento y es entonces cuando el arrendante puede solicitar la cesación del contrato.

La ley impone como sanción la obligación por parte del arrendante de indemnizar al inquilino con una cantidad igual al triple del precio mensual del arriendo, cuando desocupada la vivienda en realidad no se destinase al fin perseguido; pero como garantizar el cumplimiento de esta indemnización? Tal como estaba en la ley de Nicaragua, se le puede conceder al arrendatario antes de la desocupación, el derecho de pedirle al arrendante una caución para garantizar dicha indemnización. El Art. 13 de dicha ley expresa: en el caso de los ordinales a, b, c y d del Art. 9, se fijará en la sentencia que fija la restitución, un plazo de dos meses para que el inquilino deposite el inmueble, debiendo el arrendador, previamente a la entrega del mismo, garantizar al arrendatario el pago de un año de la renta convenida o fijada por la ley, si se tratare de un inmueble cuyo canon de arrendamiento fuere mayor de cien córdobas en el D. N. de Managua; mayores de treinta córdobas en las ciudades de León etc.

El ordinal d) de la ley citada, está redactado así: cuando el

propietario quisiere habitar el inmueble o que lo habitaren su cónyuge, hijos legítimos o ilegítimos reconocidos.

No podrá hacer uso de este derecho si habitase casa propia o perteneciente al solicitante, salvo que probase motivo justo para verificar el cambio.

En la causal XII del Proyecto Montalvo, no hace referencia al hecho de haber adquirido o adquirir posteriormente la casa con el fin de habitarla, basta con que se le presente esta necesidad, salvo que el contrato esté inscrito, en cuyo caso debe observarse lo dispuesto en el Art. 1750 C.-

El Art. 20 de la ley vigente expresa: estará obligado a respetar el arriendo todo aquél a quien se transfiera el derecho del arrendador a título oneroso, aún cuando el contrato de arrendamiento no esté inscrito, salvo el caso contemplado en el No. 13 del Art. 6.-

Yo propongo la siguiente redacción de la causal: cuando el propietario necesitare el inmueble para habitarlo él, su cónyuge, ascendientes o descendientes salvo que haya contrato escrito, en cuyo caso se observará lo dispuesto en el Art. 1750 C.-

Además de estas causales creo conveniente que se agreguen las tres siguientes:

a)- Por muerte del inquilino, cuando al ser citadas las personas que tengan derecho a continuar ocupando el inmueble, éstas manifestaren su voluntad de no permanecer ocupando el inmueble o inmuebles arrendados.

b)- Por no aceptar el inquilino el aumento legal del precio en el arriendo en el caso que determina esta ley.

c)- Cuando la autoridad sanitaria del lugar en que esté situado el inmueble, por razones de higiene declare insalubre la vivienda.

DE LAS VIVIENDAS COLECTIVAS

La ley no define lo que debe entenderse por viviendas colectivas.-

Yo entiendo por tales, aquellas construcciones que constituyen de un solo cuerpo sirven para que habiten varias familias, cuyos servicios son comunes, estando todas las habitaciones comunicadas por corredores o pasadizos, con un solo patio y por lo general con una entrada común.

En este concepto entran no sólo los mesones sino que también ciertas casas en que viven dos o más familias haciendo vida en común.

La ley sólo hace alusión a las causas de extinción de estos arrendamientos.

Tres son las causas porque puede expirar:

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

Al número 2 me parece que debe cambiársele el término "peligrosa" por la palabra "furiosa" por ser más técnico el vocablo y suprimírsele enajenación, basta que diga "locura furiosa"

El número 3 lo veo mejor redactado en el proyecto del Dr. Montalvo, agregándole los términos diurna o nocturna, puesto que hay personas que también en el día perturban la tranquilidad de los vecinos;

pero creo necesario se especifique que las músicas y cantos deben ser en forma exagerada, pues siendo en forma moderada no debe estimarse suficiente para que sea causal de extinción del contrato.

El inciso 3o. del No. 13 del Art. 6 expresa: en los casos de los números 6, 7 y 8 de este artículo el arrendatario tendrá un plazo de dos meses para desocupar la vivienda. Se entiende que este plazo será necesario aunque las partes hubieren fijado tiempo para la duración del arriendo.

Fuera de estos casos no habiéndose fijado tiempo, la anticipación deberá ajustarse a la medida de tiempo que regulen los pagos según el Art. 2o.; pero si fuere el arrendante el que desahuciare, la anticipación no podrá ser menor de tres meses, a menos que el desahucio fuere por mora en el pago, debiendo tenerse presente para en su caso lo dispuesto en el Art. 22 de la ley.

Este artículo es una excepción en que por razones especiales, en caso de subarriendo, éste cesa cuando se extingue el contrato principal, si ha tenido por base este contrato y entonces el período de anticipación es de tres meses para que arrendatarios y subarrendatarios desocupen la vivienda, contados desde que se les notifique al último de éstos el correspondiente desahucio contra el arrendatario con quien se celebró el contrato principal o la cesación del contrato por otras disposiciones de la ley.

Si se ha fijado tiempo para la duración del arriendo, ese acuerdo de voluntades tendrá que respetarse; pero si sobreviene una de las causas de extinción, habrá derecho de pedir la cesación del contrato ya que esa ha sido la finalidad al estatuir las en la ley.

El Art. 9 prohíbe en los contratos de arrendamiento para viviendas las estipulaciones que se refieran:

I - A la renuncia de los plazos y derechos establecidos por la ley.

II- A la obligación del inquilino de pagar por su cuenta cualquiera clase de impuestos que gravan el inmueble y tasas por servicios, a menos que éstos se recarguen por culpa del inquilino.

Especialmente se le prohíbe al arrendador y a cualquiera persona o autoridad, suspender o retirar injustificadamente los servicios de agua y de luz, la extracción de basuras de los locales o meseros, dejar al descubierto los techos de las habitaciones o remover sus pisos sin causa justa y conocimiento previo del inquilino; quitar puertas, ventanas y rejas sin necesidad y conocimiento anticipado de los arrendatarios o subarrendatarios.

Así mismo se prohíbe a los arrendantes o a sus empleados, hacer cosa alguna contra la seguridad, bienestar, comodidad y salud del inquilino o de las personas que con él conviven y propiciar en alguna parte de la unidad del edificio arrendado, vecindarios de mala conducta.

Según el Art. 11 la contravención a las prohibiciones establecidas en el Art. 9o. produce sólo nulidad de la cláusula, dejando en lo demás subsistente el contrato, cosa muy lógica puesto que dicha contravención no afecta lo sustancial del contrato; pero se justifican porque son contrarias al orden público y al interés social.

La violación de los preceptos establecidos en el Art. 10 es sancionada con el triple del valor de un trimestre del arrendamiento, sin perjuicio de las responsabilidades penales y civiles en que se incurriere y de que se restablezcan las cosas al estado anterior

La ley habla de responsabilidades civiles, cuáles pueden ser éstas? Cualquiera de los actos a que se refiere la disposición es

en su propio inmueble, como dejar al descubierto los techos, quitar puertas o ventanas, etc.; pero por consecuencia de ello puede al inquilino haber recibido un daño en sus propios bienes como los muebles o en su persona o la de los que viven en la casa arrendada, o ser víctima de ladrones etc. En todos estos casos el arrendante tendrá que responder al inquilino perjudicado.

Antes de concluir estas consideraciones, quiero hacer alusión a un asunto que es de suma importancia en relación con las cuestiones de inquilinato.

Una situación grave que se presenta en la actualidad es esa animadversión que los dueños de casas tienen para con las familias de numerosa prole. No quieren por ese motivo darles sus casas en arrendamiento. Creo que les asiste sobrada razón, porque casi todos los niños son destructores y temen que éstos causen deterioros en la propiedad; pero si todos los dueños de casas se propusieran a no admitir niños, qué suerte les depararía a esas familias? Tratándose la vivienda de interés social, sería conveniente establecer en la ley ciertas medidas que eviten esas situaciones. La mayoría de los padres quieren estimular a sus hijos y por eso buscan habitaciones cómodas y lo más saludables posible. Algunos no lo logran por falta de recursos económicos por ser estas habitaciones muy caras; pero otros ni aún caras las encuentran cuando las necesitan y se ven obligados a arrendar piezas de mocoses completamente insalubres, donde pelagra la salud de sus hijos y el contacto con otros niños de distinta educación les perjudica mucho. Hay quienes desean un departamento independiente y habiéndolo encontrado, se tropiezan con el empeñamiento del propietario que a familias con niños no quiere arrendarles.

Hasta en los diarios vemos anuncios en esta forma: se alquila

apartamento independiente a matrimonio sin hijos, a matrimonio extranjero, a hombre sólo, etc. Se ve con esto el repudio inmisericorde para los inocentes niños. En esos casos podría permitirse que el precio del arrendamiento sea más elevado como una posible compensación a los deterioros que por esa causa sobrevinieran en la propiedad. Así los dueños no tendrían el pretexto de que hay niños en la familia para rechazar a los arrendatarios. Si por suerte para aquellos, los niños no son insolentes y destructores, el dueño resultaría beneficiado porque nada tendría que reparar en su casa y la ha arrendado en buen precio. Por supuesto que esto sería cuando se trata de niños de cierta edad, en la época en que son más destructores, hasta la edad de doce años por ejemplo. Opino pues que si en la familia del arrendatario hay un número de cuatro o más niños menores de doce años, el arrendante tenga derecho a cobrar por el arriendo el once por ciento sobre el valor real de la construcción. El mismo derecho tendría si se tratase de colegios, escuelas u otras instituciones en que hayan cuatro o más de cuatro niños de la edad antes expresada.

Para el efecto de lo anterior, el arrendante o el subarrendante con autorización para subarrendar, podría si fuere necesario, solicitar el valor de la propiedad al juzgado respectivo o presentar certificación del que se le hubiera dado en las oficinas de la Dirección General de Contribuciones Directas.

Además creo que sería conveniente para evitar esas injusticias de los propietarios, que se les impusiera serias sanciones a éstos cuando se negaran a arrendar a familias con niños, tal como lo establece la ley de Chile de 1941, dándoles también derecho al padre o a la madre afectados con la negativa para recurrir al juzgado a fin de que sea calificado el disenso.

El procedimiento sería el sumario y con derecho al recurso de apelación.

La escasez de vivienda no se debe única y exclusivamente al aumento de población sino también a la abstinencia de muchos capitalistas de construir casas con ese objeto; prefieren darle otro empleo a sus capitales, colocar su dinero a interés, establecer nuevas industrias o dedicarse a la agricultura, porque en esto no se les presentan las dificultades que acarrea el arrendamiento; no sufren las penalidades en los cobros y no les sobrevienen tantos litigios como sucede con los alquileres.

La proposición de que se suba al diez por ciento el precio de los arriendos sobre el valor real de los inmuebles, tiene entre otras finalidades compensar un tanto esas molestias y sobras; pero sería conveniente estimular el espíritu de construcción, por lo menos mientras subsista la crisis de vivienda. Una de las formas estimulantes de mayor efectividad sería si no eximir totalmente, por lo menos rebajar el valor de los impuestos de aduana sobre los materiales que se introduzcan con ese fin, cuando fuere cierto número de construcciones las que el propietario se proponga construir. Esas construcciones deben ser de un tipo especial, propio para alquileres y de un sistema moderno, no de tipo ordinario. Por ejemplo si una persona se propone construir de diez o más casas tendría derecho a introducir el material necesario con una rebaja del cincuenta por ciento sobre el impuesto de importación.

Esta sería una medida halagadora para quienes hacen esta clase de negocios y muchos se dedicarían a construir casas para arrendar. Por supuesto, la concesión podría hacerse en vía de ensayo, por un número determinado de años, tres o cinco años creo que sería suficiente para ver los resultados.

Al favorecido con esa concesión se le impondrían severas mul-

tas por el incumplimiento de su compromiso, sin perjuicio del recargo del impuesto hasta su legítimo valor, que se harían efectivos por medio de la autoridad competente.

Actualmente se les concede el privilegio de la exención de impuestos de aduana sobre la introducción de los materiales, a ciertas instituciones como Colegios e Institutos, cuando lo solicitan especialmente; pero mi criterio es que sería más beneficioso el privilegio en la forma que lo dejó expuesto por las razones anteriormente expresadas.

Una exención general no es conveniente, porque sería favorecer demasiado a cierta clase de ciudadanos en perjuicio del comercio nacional.-

El Fisco podría buscar otras fuentes de ingreso para compensar la falta de esos fondos.

Es natural que para evitar los posibles fraudes, habría que buscar el medio más eficaz, controlando bien los materiales que se introduzcan y fiscalizar el destino que les ha dado su propietario.

Aunque esta sugerencia no es propia de la ley de Inquilinato, sino de otras leyes de carácter fiscal, la propongo por la relación que tiene y tal vez sirva para reformar las leyes respectivas.

Sabemos que la ley anteriormente estableció en la capital, el Departamento Nacional de Inquilinato. Era un Tribunal de carácter administrativo que dependía del Ministerio del Interior (Paseo de Gobernación). El Departamento estaba servido por un jefe, un secretario y los demás empleados subalternos. La oficina conocía de los juicios en primera instancia en la capital y debía de confirmarse al procedimiento de los juicios verbales cualquiera que fuera la cuantía. Se admitía sólo el recurso de apelación y las autoridades superiores en grado eran las Gobernaciones Departamentales. En las

demás poblaciones conocían los Alcaldes respectivos en primera instancia y en segunda siempre las Gobernaciones Departamentales. Esta era una forma bastante anómala de administrar justicia, pues había tomado carácter administrativo un asunto que por su naturaleza debe ser judicial; se trata de un contrato de arrendamiento que por razones de interés público es regulado por una ley especial.

Las reformas de 10 de diciembre de 1931 le dieron carácter puramente judicial, creando el Juzgado Especial de Inquilinato que funciona en la actualidad. Este conoce en primera instancia en la capital y los jueces de primera instancia en las demás poblaciones, cuando el valor anual de los arrendamientos excedan de doscientos colones. Los Jueces de Paz, cuando el monto de éstos no excedan de la expresada suma, debiendo conocer todas a prevención.

En segunda instancia conoce la Cámara de Segunda Instancia de lo Civil de la Primera Sección del Centro, de las resoluciones del Juez de Inquilinato.

Las Cámaras Seccionales respectivas de las sentencias pronunciadas por los Jueces de Primera Instancia y éstas de las sentencias pronunciadas por los Jueces de Paz.

Dispone la ley en el Art. 13 que cuando el valor anual de los cánones de arrendamiento no exceda de doscientos colones, el procedimiento será verbal y excediendo de esa suma será el sumario, -- cualquiera que sea el monto anual de los arrendamientos.

Con excepción de esta última, todas las disposiciones anteriores me parecen una innovación feliz de la ley, puesto que los juicios, tanto en primera como en segunda instancia están en manos de personas versadas en leyes, sin que exista el riesgo de que caigan con frecuencia en graves errores de procedimiento como sucede cuando conocen personas legas en Derecho.

Lo que sí no acepto como muy atinado es esa división que hace la ley en procedimientos sumarios y verbales según la cuantía. Tal vez tuvo en mira el legislador compaginar estos procedimientos con los procedimientos civiles y además, para no llevar hasta el conocimiento de las Cámaras, asuntos de poca importancia desde el punto de vista económico; pero debe tomarse en cuenta que en cuestión de inclinación el interés es el mismo, cualquiera que sea la cuantía de la renta, puesto que se trata como digo antes, de nuestro modo de vivir, regido por una ley especial. Cuál es la razón de haberse promulgado esta ley? Ella misma lo expresa, porque la vivienda es de interés social o de orden público. Entonces por qué no unificar los procedimientos? El interés del pobre en esta materia es igual al del alto empleado o del comerciante. Opino que es más equitativo establecer sólo el juicio sumario cualquiera que sea la cuantía, dejando el procedimiento especial para el caso de la mora en el pago.

En la práctica los juicios verbales resultan muy largos y a veces más prolongados que los juicios sumarios y en estos tienen más oportunidades las partes para probar sus pretensiones.

El Código de Procedimientos Civiles establece el juicio sumario para la desocupación de la casa arrendada o dada en comodato en el Cap. XI, el cual procederá cuando habiéndose estipulado un plazo para la duración del contrato, éste no se ha vencido y la acción se funda en cualquiera de las condiciones que con arreglo al Código Civil motivan la rescisión del arrendamiento o comodato.

El Art. 955 del mismo cuerpo de leyes, estatuye el derecho de retención al ejecutarse el lanzamiento, sobre los bienes más realizables que se encuentren y sean suficientes para cubrir las pensiones y costas, procediéndose a su venta si el demandado no las paga en el acto; en lo cual deben observarse las formas establecidas por el juicio ejecutivo.

Antes de la promulgación de la ley de Inquilinato estas disposiciones tenían plena aplicación en materia de arrendamientos de casas; pero la ley de emergencia estableció el juicio verbal cualquiera que fuere la cuantía y en la vigente el juicio sumario y verbal como queda dicho.

Como la ley especial no habla del derecho de retención, en la actualidad no se aplica y los arrendatarios no lo invocan; pero sería conveniente estatuir este derecho en la ley de Inquilinato, puesto que es una garantía para el arrendador, quien muchas veces es burlado por los inquilinos que se quedan debiendo por consecuencia del arriendo. Siendo la retención efectiva, el arrendatario tendría que buscar los medios de solventarse para restituir los objetos retenidos.

En el Art. 8 de la ley de Nicaragua tantas veces mencionada se expresa; cuando se invoque el derecho de retención deberá tramitarse en pieza separada, sin perjuicio del cumplimiento de la sentencia de restitución.

En materia de comodato de casas sí tiene aplicación el artículo del Código Civil transcrito, porque este contrato no lo reglamenta una ley especial como el Inquilinato.

En cuanto al intruso, no puede ni debe haber consideración para él, puesto que se considera que éste siempre obra con conocimiento de las circunstancias en que entra a ocupar la casa; por consiguiente el procedimiento para expelerlo tendrá que ser gubernativo, aplicando para el lanzamiento los trámites establecidos por la ley.

OBSERVACIONES.

Tanto en el proyecto que presento como en la exposición anterior, he aludido al peritaje de los inmuebles, hecho por los jueces respectivos, siempre que no se presente la certificación del va-

lío practicado por la Dirección General de Contribuciones Directas para el pago del impuesto de visalidad; pero sugiere también que por la dificultad que se les presentaría a los jueces, de encontrar peritos que sean verdaderamente conocedores sobre la materia que van a dictaminar y sobre todo porque serán muchos los peritajes que se presentarán, se establezca una oficina de peritos especial para los valúes de Inquilinato, servida por personas conocedoras y que sean propietarios de bienes raíces, de notoria honradez y probidad para evitar componendas con los dueños de casas. Podrían ser dos o tres tribunales periciales formados por dos peritos cada uno y dos suplentes para el caso de que falten los propietarios. Estos funcionarios serán pagados por el Estado y se les impondrán fuertes sanciones en caso de prevaricación. Estas oficinas se establecerían en San Salvador y algunas ciudades de importancia. En las demás poblaciones los peritos serían nombrados por los jueces como antes dejo expuesto.

En la parte expositiva hago alusión a la posibilidad de establecer la calificación del disenso en el caso de los dueños de casas que se nieguen a arrendar a familias con niños. Se calificaría esa negativa a pedimento del padre o madre perjudicado con ella en la forma sumaria; a los dueños que se les llegara a comprobar que se niegan al arriendo de manera injustificada se les impondrían severas multas. Digo que así está establecido en la ley de Chile de 1941; pero adrede lo he hecho de no colocar esto en el proyecto porque da lugar a dudas su efectividad en la práctica, tanto porque los padres tal vez no harían uso de ese derecho para evitar litigios, como porque los dueños de casas tendrían maneras de justificar sus negativas de arrendar, y cualquier institución por noble y buena que parezca, si no da ningún resultado práctico resulta innecesaria. Sólo planteo esto como una sugerencia que debe estudiarse detenidamente.

Quiero dejar constancia de que he propuesto la estandarización de los precios en asuntos de arrendamiento, porque se trata de evitar las injusticias de los arrendantes, imponiendo precios inmoderados a los arrendatarios en perjuicio de las familias salvadoreñas; pero reconozco que estos precios están en relación con el cambio, — las épocas de abundancia y de escasés, inflaciones inesperadas, etc. que influyen de manera directa en el comercio nacional y mundial; — por consiguiente, mi tesis de fijación de precios tendrá que ser criticada en este sentido, más una ley como ésta que trata de regular relaciones que por su naturaleza no pueden ser fijas y estables sino que tienen que variar en relación al tiempo y el espacio, no puede ser de carácter permanente en el sentido estricto de la palabra, tendrá que fungir solamente mientras dure la necesidad y variar constantemente según las circunstancias. La ley pues que propongo tendrá que ser durante un período determinado, llegado el cual habrá que prorrogarla, abolirla o reformarla de acuerdo con el momento histórico en que se viva.

Por otra parte fijo el diez por ciento como tipo medio del interés para rentas sobre inquilinato; pero naturalmente se hace necesario hacer un estudio detenido sobre la situación económica general del país, formar cuadros estadísticos sobre las fluctuaciones del valor de la moneda nacional y bajo esta base tomar un límite mínimo en favor de los más necesitados que son los inquilinos y trazar las normas generales que servirán para determinar con más acierto el tipo más justo para los arriendos; pero que éste siempre sea general para construcciones anteriores y posteriores a la vigencia de la ley y cualquiera que sea la situación de los bienes, tomando por base siempre el peritaje respectivo.

LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPUBLICA DE EL SALVADOR,

CONSIDERANDO: que es de necesidad pública y urgente reglamentar en distinta forma el arrendamiento de casas para vivienda y otros usos, que armonicen mejor las relaciones entre arrendantes y arrendatarios, presentando más garantías para ambas partes;

CONSIDERANDO: que la ley vigente adolece de muchas deficiencias y vacíos que se hace necesario llenar para el mejor funcionamiento de la institución y para borrar en lo posible la zozobra que reina en el país por la falta de una legislación adecuada,

P O R T A N T O,

En uso de sus facultades constitucionales

DECRETA LA SIGUIENTE LEY DE INQUILINATO.

CAPITULO I

DEL OBJETO DE LA LEY Y DEL PRECIO O RENTA.

Art. 1o.- El Estado garantiza el derecho a la vivienda por ser de interés público y estará sujeto especialmente a las disposiciones de la presente ley, quedando comprendido en ella, los arrendamientos y subarrendamientos de casas o locales para establecimientos de enseñanza y sus dependencias, legaciones, oficinas públicas, almacenes y tiendas de comercio, talleres, oficinas de profesionales, bodegas, teatros, puestos de mercado y establecimientos de recreo, aún cuando estas construcciones no estuvieren situadas en el radio urbano de la población.

Art. 2o.- El valor de los arrendamientos expresados en el artículo anterior, ya sean para vivienda o cualquiera de los usos que en él se expresan, sin perjuicio de las excepciones que esta ley establece, será el diez por ciento anual sobre el valor real de la construcción, cualquiera que sea la fecha y el lugar en que se haya construido el inmueble, sirviendo de base el valor practicado por peritos nombrados por el juez respectivo; pero el precio de los arrendamientos vigentes a la fecha de la promulgación de esta ley, se mantendrá mientras subsistan los contratos respectivos.

Quando el inmueble de que se trate hubiere sido valuado por la Dirección General de Contribuciones Directas para el pago del impuesto de vitalidad y el interesado presentare la certificación correspondiente, no habrá necesidad de practicar nuevo valor.

Los peritos devengarán los honorarios que establece el arancel judicial y serán remunerados por el o los solicitantes por iguales partes.

Art. 3o.- Quando se trate del arrendamiento o subarrendamiento de una o varias partes de un inmueble, el precio del arriendo será -

proporcional al precio global de la propiedad y los peritos en estos casos tomarán en cuenta para fijar dichos precios, el tamaño, comodidad, situación y otras circunstancias propias de la parte o partes del inmueble arrendado.

Art. 4o.- Los valores hechos por el tribunal respectivo, o por la Dirección General de Contribuciones Directas en su caso, servirán de base para los arrendamientos sucesivos, salvo el caso de mejoras necesarias o útiles y de plusvalía, en cuyo caso el interesado podrá solicitar un nuevo valor del inmueble al juzgado respectivo para el efecto de determinar el precio del alquiler.

Art. 5o.- En caso de que el inquilino sea padre, tutor o encargado de cuatro o más niños menores de doce años que deban habitar el inmueble o cuando se trate de alquiler para colegios o cualquier otra institución en que hubiere un número igual de niños de la edad expresada, el arrendador podrá cobrar el once por ciento sobre el valor real del inmueble, para cuyo efecto podrá ser valorado éste a petición del interesado en la forma que se prescribe en el inciso 2o. del Art. 2o. de esta ley; o servirá de base el valor practicado por la Dirección General de Contribuciones Directas, si el propietario presenta la certificación correspondiente.

Art. 6o.- Cuando el arrendante propietario o subarrendante con autorización escrita de aquél para subarrendar, deseara hacer mejoras necesarias o útiles en el inmueble arrendado y por tal motivo hubiere de aumentar el valor del alquiler, el inquilino tendrá la obligación de pagar ese aumento hasta noventa días después de notificado judicialmente de dicho aumento; salvo el caso de que dichas mejoras las haya solicitado por escrito el inquilino, en cuyo caso pagará el aumento desde que haya comenzado a disfrutarlas.

Art. 7o.- Si el inmueble después de arrendado sufre deterioros considerables, a tal grado que lo hagan disminuir de valor, podrá el inquilino solicitar nuevo valor para el efecto de fijar el precio que legítimamente le corresponda pagar.

Art. 8o.- Todo arrendante o subarrendante que cobre un precio mayor del fijado en la presente ley, incurrirá en una multa equivalente al triple del valor mensual del arriendo que corresponde pagar.

Esta multa la hará efectiva el juez en la forma que esta ley prescribe.

Art. 9o.- Cuando un arrendante se negare a recibir el pago del arrendamiento podrá el inquilino depositarlo con escrito o sin él al juzgado respectivo, dentro de los quince días siguientes a la fecha en que según el contrato verbal o escrito esté obligado a verificarlo, quedando por ese hecho solvente de dicho pago.

CAPITULO II

DE LA EXTINCION DEL ARRIENDO.

Art. 10o.- El arriendo de que trata la presente ley se extingue de los mismos modos que los demás contratos y especialmente:

I- Por mora en el pago de la renta; pero hasta pasados quince días de la fecha en que de conformidad al contrato verbal o escrito el inquilino esté obligado a verificar dicho pago.

II- Cuando el propietario necesitare el inmueble para habitarlo personalmente, su cónyuge, ascendientes o descendientes, salvo que haya contrato inscrito en cuyo caso se observará lo dispuesto en el Art. 1750 C.-

III- Cuando el propietario tuviere que hacer una nueva construcción en la ya arrendada, "aunque ésta fuera provisional", o cuando tuviere que ejecutar obras destinadas a aumentar la capacidad locativa o mejoras de la misma que importen por lo menos un veinte por ciento del valor asignado al inmueble para el pago del impuesto de vialidad, comprobándose estas circunstancias con las certificaciones respectivas, y en su caso, con los planos correspondientes debidamente aprobados.

En el caso de la causal segunda y del inciso precedente, si pasados quince días después de la desocupación, el propietario o las personas mencionadas no ocuparon el inmueble o no se diere principio a las construcciones o trabajos que motivaron la acción, o las reparaciones necesarias, a petición del inquilino o inquilinos, se condenará a dicho propietario a una indemnización a favor de aquél o aquellos, igual al triple del valor del arrendamiento que se pagaba antes de la desocupación del inmueble.

Para el efecto de lo dispuesto en el inciso anterior, el arrendador estará obligado a petición del inquilino a rendir previamente al desalojo, caución suficiente para garantizar la indemnización expresada o consignar en el juzgado respectivo la cantidad equivalente a dicha indemnización.

La garantía además de la consignación, podrá consistir en fianza o hipoteca suficientes.

IV- Por destrucción total o parcial del inmueble, a juicio de peritos, y en este último caso se dará aplicación al Art. 1720 C.

En consecuencia, si la destrucción parcial del inmueble fuere de poca importancia, podrá continuar habiéndola el inquilino si así le conviniere, en la parte no destruida, pagando el precio proporcional, sin perjuicio del derecho del arrendador para hacer las reparaciones necesarias y del aumento del precio del arriendo por las mejoras que introduzca en la construcción.

V- Cuando habiéndose alquilado originalmente un inmueble para un fin especial, se destinare todo o gran parte de él a usos diferentes, siempre que esos usos fueran perjudiciales para dicho inmueble.

VI- Cuando el inquilino, su cónyuge, ascendientes o cualquiera de los que vivan en la misma casa, causaren en el inmueble deterioros graves, de manera voluntaria o por imprudencia.

VII- Cuando el inquilino hiciera modificaciones o alteraciones que sean perjudiciales al inmueble, sin permiso escrito del pro-

pietario.

Si apareciendo provechosas las modificaciones o alteraciones, el arrendante probare su inconveniencia, habrá lugar a dar por extinguido el contrato a pedimento de éste, sin perjuicio de las responsabilidades civiles y penales en que pudiere incurrir el inquilino.

VIII- Cuando el inmueble o parte de él estuviere en mal estado de servicio y amenazare ruina, haciéndose necesaria una reparación total o parcial urgente. En este segundo caso, si el inquilino deseara seguir ocupando la parte buena del edificio mientras se hacen las reparaciones necesarias y no hubiere inconveniente para ello, si así lo solicitare, deberá accederse y no habrá lugar a la terminación del contrato.

En el caso del inciso anterior, el inquilino estará obligado a pagar por el arriendo sólo lo que proporcionalmente le corresponde durante el tiempo de las reparaciones, sin perjuicio del derecho del arrendador a la elevación del precio por las mejoras que introduzca en el inmueble.

IX- Cuando el inquilino subarriende todo o parte del inmueble, sin el permiso escrito del propietario.

X- Cuando el inquilino se niegue a reembolsar al arrendante el valor del exceso en el servicio municipal de agua, siempre que tal exceso se deba a su culpa o de las personas a que se refiere el número 6o. de este artículo.

XI- Por muerte del inquilino, cuando al ser citadas las personas a que se refieren los Arts. 14 y 50 de esta ley, éstas manifestaren su voluntad de no permanecer ocupando el inmueble o inmuebles arrendados.

XII- Por no aceptar el inquilino el aumento legal del precio en el arriendo en el caso contemplado en el artículo 6 de esta ley.

XIII- En los casos de expropiación forzosa por razones de necesidad y utilidad públicas contempladas en la ley respectiva, en cuyo caso deberá observarse lo dispuesto en el artículo 1749 C.-

XIV- Cuando la autoridad sanitaria del lugar en que esté situado el inmueble por razones de higiene, declarase insalubre la vivienda.

Art. 11.- El arrendamiento de habitaciones colectivas expira: por las causales expresadas en el artículo anterior y además por las siguientes :

- 1o.) Por observar el inquilino o cualquiera de los que con él habitan, mala conducta dentro del respectivo edificio.
- 2o.) Por adolecer cualquiera de las personas indicadas en el número anterior de enfermedad infecto contagiosa o de locura furiosa.
- 3o.) Por perturbar la tranquilidad de los otros inquilinos, diurna o nocturna en forma exagerada, ruidos innecesarios y escándalos.

Art. 12.—Fuera de los casos previstos en los artículos anteriores si no se ha fijado tiempo para la duración de los arrendamientos, ninguna de las partes podrá hacerlos cesar si no es desahuciando a la otra legalmente y por anticipado.

La anticipación se ajustará al período de medida de tiempo que regulan los pagos, excepto si fuere por mora en el pago, debiéndose tener presente lo observado en el Artículo 82 de esta ley.

CAPITULO III

DEL DEPENDIO DE PERMANENCIA.

Art. 13.—Se establece el derecho de permanencia sobre la vivienda, en virtud del cual, en caso de muerte del arrendatario, el cónyuge sobreviviente, los hijos legítimos o ilegítimos por parte de madre, los hijos reconocidos y los padres del difunto, tendrán derecho a continuar viviendo en la casa arrendada por éste, siempre que cumplan con las condiciones del contrato. Este beneficio alcanzará también a los herederos, tratándose de casas o locales alquilados para negocio, si tales herederos continuaren con el mismo negocio.

Art. 14.—Para el efecto del artículo anterior, a solicitud del arrendante, deberá citarse a las personas mayores que en él o manifiestan, para que manifiesten ante el juez si desean o no continuar en el arriendo y quién de ellos responderá por el cumplimiento del contrato.

Si ninguna de dichas personas aceptare el compromiso, cesará por el mismo hecho el contrato de arrendamiento, a petición del arrendante o subarrendante.

CAPITULO IV

DE LAS PROHIBICIONES.

Art. 15.—Se prohíbe a todo arrendante ya sea propietario o no, ejecutar obras o trabajos de cualquier naturaleza en el inmueble arrendado, sin el consentimiento escrito del inquilino.

Caso que el inquilino se niegue a consentir en la ejecución de las obras o trabajos en el inmueble alquilado, podrá el interesado solicitar la autorización al juez respectivo. En este caso, se probarán las circunstancias sucesivamente.

Art. 16.—El inquilino que se niegue sin justo motivo a prestar su consentimiento en el caso del artículo anterior, será penado con una multa de veinticinco a cien colones.

Así mismo el arrendante que sin consentimiento del inquilino ejecutase o mandase ejecutar obras o trabajos en el inmueble alquilado, se le impondrá una multa de veinticinco a cien colones.

Art. 17.—Se prohíbe al arrendante sea propietario o no, suspicilar en cualquier forma dentro del edificio la permanencia de personas

de mala conducta, suspender la extracción de basuras, dejar al descubierto el techo de las habitaciones o remover sus pisos sin causa justificada y sin el consentimiento del inquilino, o quitar - puertas, ventanas, balcones y rejas, sin el mismo consentimiento - del inquilino.

También se prohíbe al arrendante o subarrendante y a cualquiera autoridad, retirar sin motivo justificado los servicios de agua y de luz.

Art. 18.- La infracción a las disposiciones del artículo anterior, será penada con una multa que no podrá bajar de veinticinco ni exceder de doscientos colones.

Art. 19.- Se prohíbe en los contratos de arrendamiento a que esta ley se refiere, estipular la renuncia de los plazos; la no admisión de niños en las casas arrendadas y la obligación del inquilino de pagar por su cuenta cualquiera clase de impuestos que gravan el inmueble y tasas por servicios, a menos que éstos se recaiguen por culpa del inquilino, de su cónyuge, ascendientes, descendientes o de personas que viven en la misma casa arrendada.

Cualquiera estipulación en contrario de lo que aquí se dispone será nula.

Art. 20.- Se prohíbe a todo inquilino comprometer con una tercera persona la habitación o casa que ocupa, subarrendando todo o parte del inmueble arrendado sin el consentimiento escrito del arrendante.-

CAPITULO V

DEL REGISTRO

Art. 21.- Se establece en todo el territorio nacional el Registro Público de Inquilinato, dependiente del Ministerio del Interior, (Ramo de Gobernación)

Art. 22.- Para los efectos de la inscripción de los contratos de arrendamiento de que trata esta ley, ya sean verbales o escritos, se establece por ahora en las ciudades de San Salvador, Santa Ana y San Miguel una oficina dependiente del Ministerio del Interior (Ramo de Gobernación)

Esta oficina estará servida por un jefe, un secretario y los demás empleados necesarios para el buen funcionamiento de la institución,

Art. 23.- Para ser Jefe del Registro se requiere: ser salvadoreño por nacimiento, mayor de veinticinco años, de notoria idoneidad y honradez, estar en el ejercicio de los derechos de ciudadanía y ser vecino de la sección territorial correspondiente.

Art. 24.- Para ser Secretario se requieren los mismos requisitos que para ser jefe; pero bastará que sea mayor de edad y que tenga la preparación necesaria para el ejercicio del cargo.

Art. 25.- Tanto el jefe como el secretario del Registro de Inquil-

nato serán nombrados por el Ministerio del Interior y los demás empleados por el jefe con aprobación de este Ministerio.

Art. 26.— Habrá un jefe suplente para el caso de impedimento, renuncia o excusa del propietario, quien deberá reunir las mismas condiciones que éste y será también nombrado por el Ministerio del Interior.

Art. 27.— En todas las demás poblaciones del país, las funciones del Registro estarán a cargo de los Alcaldes respectivos, quienes deberán ceñirse a las prescripciones establecidas en la presente ley.

Art. 28.— Todo arrendante o subarrendante con autorización escrita para subarrendar, está en la obligación de poner en conocimiento de la oficina respectiva, el contrato de arrendamiento verbal o escrito que haya celebrado, a más tardar diez días después de su celebración, especificando: nombre y apellido de los contratantes, el inmueble o parte del inmueble alquilado, su situación y precio del arriendo, y si se trata del primero, segundo o ulterior arrendamiento o subarrendamiento.

Art. 29.— La solicitud de inscripción deberá presentarse por escrito, e irá acompañada de la certificación pertinente al valor del inmueble o parte del inmueble de que se trate.

Art. 30.— El incumplimiento de lo expresado en el artículo anterior, hará incurrir al arrendante o subarrendante en una multa equivalente al ochenta por ciento del precio de un periodo correspondiente al alquiler respectivo del contrato no inscrito.

Esta multa se hará efectiva por el Juez que conoce de las Diligencias de desahucio, juicio de desocupación y lanzamiento, sobre los inmuebles o parte de inmuebles de que se trate.

Art. 31.— Por la demora en el aviso de la celebración del contrato a que se refiere el Art. 28 el arrendante o subarrendante sufrirá un recargo del diez por ciento sobre el pago de los derechos de inscripción.

Art. 32.— Si el solicitante no presentare la documentación a que se refiere el Art. 29, no se verificará la inscripción mientras no se presente aquella; pero el solicitante no incurrirá en la multa a que se refiere el Art. 30.

Art. 33.— Los Registradores y los Alcaldes respectivos al recibir las nominas a que se refiere el artículo 76, formularán una lista de todas las propiedades debidamente enumeradas, formando una ficha para cada propiedad, con indicación de las piezas o apartamientos de que se compone, el nombre del propietario, situación del inmueble, su precio según el valor que se le hubiere dado en el respectivo peritaje, el precio del arriendo global, si se tratase de un solo inquilino o de los arriendos parciales y sus respectivos arrendatarios y si no estuvieren arrendados, el precio o renta que les asigna el propietario.

Art. 34.— Toda inscripción en el registro causará derechos equiva-

lentes al uno por ciento sobre el precio mensual del arriendo o subarriendo a cargo del arrendador o subarrendador.

Art. 35.- Los dineros recaudados por las anotaciones en los registros que esta ley establece, pasarán al fondo general de la nación y servirán para el sostenimiento de las oficinas correspondientes.

Los dineros recaudados en las Alcaldías por razón del mismo registro ingresarán a los fondos municipales respectivos.

Art. 36.- Por excepción, las inscripciones hechas en los registros en virtud de las nóminas a que se refiere el Art. 33 no se cobrarán derechos de inscripción.

Art. 37.- Toda persona podrá solicitar datos referentes a las construcciones cuyo arrendamiento o subarrendamiento esté registrado, lo mismo que solicitar certificaciones de los asientos respectivos y los encargados del registro deberá proporcionarlos sin dilación alguna.

Art. 38.- Siempre que el Ministerio del Interior lo crea conveniente, establecerá oficinas de registro de inquilinato en las poblaciones en que se presente mayor necesidad y las suspenderá en aquellas en que haya desaparecido la necesidad de su existencia.

CAPITULO VI

DEL PRONUNCIAMIENTO.

Art. 39.- En el caso de mora contemplado en el No. 1 del Art. 10 habrá lugar a desahucio y se procederá de la manera siguiente: - presentada la solicitud de desahucio por el arrendante o subarrendante, se le notificará al inquilino en la forma legal, concediéndole 60 días de plazo para que verifique la desocupación del inmueble alquilado, contados desde el siguiente al de la notificación respectiva; pero si se tratare de un inmueble ocupado por un establecimiento comercial o industrial, con más de diez mil colonos de existencia en mercadería o maquinaria o de un establecimiento de enseñanza con más de veinticinco alumnos matriculados, dicho plazo será de noventa días.

Art. 40.- Pasado el plazo indicado en el artículo anterior sin haberse verificado la desocupación, a petición del arrendante se concederán al inquilino diez días más de plazo para que lo verifique, pena de lanzamiento.

Art. 41.- Si el inquilino no desocupare el inmueble o parte del inmueble de que se trate en ese segundo plazo, a petición de parte se ordenará su lanzamiento, señalando para verificarlo día y hora, resolución que se hará saber a dicho inquilino sin dilación alguna.

Art. 42.- El lanzamiento se verificará de conformidad con los artículos del 6 al 13 del decreto gubernativo de 5 de enero de 1964, pudiendo suspenderse solamente en los casos que el mismo decreto expresa y en el contemplado en el artículo siguiente; pero si se tratare de un establecimiento de enseñanza, el lanzamiento no podrá efectuarse a cabo, hasta pasados quince días de haber terminado el activo.

Art. 43. - Todo individuo desahuciado por mora en el pago, puede - hasta el momento del lanzamiento presentar prueba auténtica de no estar en mora o recibos debidamente firmados y timbrados, extendidos por el arrendante o su apoderado, o depositar en el juzgado correspondiente todos los alquileres vencidos hasta la fecha en que se verifique el depósito, en cuyo caso las diligencias quedarán en suspenso y sin efecto el lanzamiento; pero si el inquilino siguiera ocupando el inmueble y volviere a incurrir en mora, no - habrá necesidad de nuevo desahucio y se procederá a petición de parte, de conformidad con esta ley.

Art. 44. - Si hubiere término fijado por las partes en documento público o privado para la duración del arrendamiento, no habrá necesidad de desahucio, excepto cuando el inquilino hubiere recibido un pago posterior a la fecha estipulada para su terminación, en cuyo caso se observará lo dispuesto en los artículos anteriores.

Art. 45. - En los casos contemplados en los números 2 y 3 del artículo 10, el juez se ceñirá al procedimiento sumario.

El arrendante propietario deberá justificar la circunstancia de no tener en la localidad otra casa donde habitar él o las personas mencionadas en dicha causal, o que en caso de tenerla no puede servir para habitar en ella, o la necesidad de hacer las modificaciones o construcciones de que se trate.

Deberá acompañar a su solicitud la licencia para construir, extendida por la autoridad competente y los planes debidamente aprobados si fueren necesarios.

Si la resolución fuere favorable al peticionario, se le notificará al inquilino en la forma legal, y si no se apelare de ella ejecutoriada que sea, se le concederán al inquilino 60 días de plazo para que desocupe el inmueble, contados desde el día siguiente al de la notificación respectiva; pero si se tratare de los inmuebles a que se refiere el artículo 39 de esta ley, el plazo será de 90 días.

Art. 46. - Si el inquilino no desocupare el inmueble en el plazo señalado en el inciso 4o. del artículo anterior, a petición de parte se ordenará el lanzamiento en la forma prescrita en los Arts. 40, 41 y 42 de esta ley.

Art. 47. - En el caso contemplado en el inciso 5o. del Art. 10, el juez ordenará la devolución de la cantidad consignada o la cancelación de la hipoteca o fianza a pedimento del arrendatario, o del arrendador si éste comprobare que ha cumplido con todo lo preceptuado en la referida causal, debiendo hacer constar esto en las diligencias respectivas.

Art. 48. - Las causales de los números 4 al 11 del Art. 10 se tramitarán en juicio sumario, sin necesidad de desahucio, justificándose en cada caso las circunstancias pertinentes.

Si la resolución fuere favorable al solicitante y si no se apelare de ella, ejecutoriada que sea, a petición de parte se concederán al inquilino 30 días de plazo para que verifique la desocu-

pación, pena de lanzamiento.

Si el inquilino no desocupare el inmueble en el plazo indicado en el inciso anterior, a petición del interesado se ordenará su lanzamiento de conformidad a lo dispuesto en esta ley.

Art. 49.- Si la destrucción a que se refiere la causal 4a. del Art. 48 fuere parcial, el juez ordenará a petición del inquilino el valor de la parte no destruida para determinar la renta que en tal caso le corresponda pagar, tomando por base el valor anterior del edificio.

Art. 50.- Cuando se trate de la causal No. 11, el juez a petición del arrendante citará a las personas que éste exprese en su solicitud para una misma audiencia con señalamiento de día y hora y con noticia del solicitante. Si alguna de dichas personas que sea capaz manifestare hacerse responsable para con el arrendante por el pago de las cuotas del arrendamiento, las referidas personas permanecerán en la casa o local arrendado, siempre que el responsable cumpla con las condiciones del contrato estipulado con el difunto.

Todo lo anterior se hará constar en un acta, que será firmada por el juez, el secretario, el arrendante, la persona responsable y demás concurrentes que sepan firmar.-

El acta se agregará a las diligencias y se archivarán.

La certificación que de esta acta se extienda en la forma legal, le servirá de prueba a cualquiera de las partes.

Art. 51.- Si las personas que se mencionan en el artículo anterior, no comparecen a la primera cita, se les hará una segunda citación en la forma que quede expresada y si ni aun así comparecen, a petición del interesado se les declarará rebeldes, siguiéndose en lo demás los trámites del juicio sumario hasta pronunciar sentencia.

Si la resolución fuere favorable al arrendante, se les concederán a las personas que habitan el inmueble 60 días para la desocupación, contados desde el siguiente al de la notificación respectiva. En este caso la notificación deberá hacerse colectivamente; pero si se omitieren algunos nombres de las personas que habitan la casa, no por eso se entenderá que es nula.

Art. 52.- Transcurrido el plazo a que se refiere el inciso 2o. del artículo anterior sin que se haya verificado la desocupación del inmueble, se procederá como se dispone en los artículos 40, 41 y 42 de esta ley.

Art. 53.- Si las personas a que se refieren los artículos anteriores, manifestaren expresamente ante el juez su deseo de no continuar en el arriendo, a petición de parte, éste les fijará un plazo prudencial para que desocupen el bien arrendado.

Pasado el plazo que menciona el inciso anterior sin haberse desocupado el inmueble, a petición del arrendante se procederá a su lanzamiento, previos los términos y trámites que esta ley establece.

Art. 54.— En el caso a que se refiere la causal 12 del artículo 10, el juez procederá también en juicio sumario a fin de establecer la justificación del aumento del precio en el arriendo.

Si la resolución fuere favorable al arrendante, se le notificará ésta al inquilino, quien quedará desde ese momento obligado en los términos establecidos en el inciso 2o. del artículo 6 de esta ley.

Art. 55.— Cuando se trate del caso que contempla la causal No. 14, presentada la certificación de la sentencia pronunciada por la autoridad sanitaria correspondiente, el juez procederá de oficio en la forma sumaria con previa audiencia del inquilino.

La resolución se le notificará a éste y si fuere adversa, se le concederá un plazo de 60 días para la desocupación del inmueble.

Transcurrido el plazo indicado en el inciso anterior sin haberse desocupado el inmueble, el juez de oficio o a petición de cualquier interesado, procederá a su lanzamiento de conformidad con lo dispuesto en la presente ley.

Art. 56.— Verificado el depósito a que se refiere el Art. 9, el juez levantará un acta, extenderá constancia de dicho depósito al interesado, y prevendrá al arrendante se presente a recibir la cantidad depositada, previa presentación del recibo correspondiente. La entrega se hará constar en las diligencias y será firmada por el secretario y el interesado. El recibo se entregará al inquilino, dejándose constancia de ello en las mismas diligencias.

Art. 57.— Si el arrendante alegare que la cantidad depositada es menor que el precio convenido, se mandará oír por tercero día al inquilino, y con lo que conteste o en su rebeldía, acusada que sea ésta, se abrirán las diligencias a pruebas por ocho días con todos cargos.

Concluido el término probatorio se resolverá dentro de tercero día lo que corresponda en derecho.

De esta resolución no se admitirá recurso alguno.

CAPITULO VII

DE LOS TRIBUNALES COMPETENTES.

Art. 58.— El Juzgado Especial de Inquilinato creado por la ley del 10 de diciembre de 1951, es el tribunal competente para conocer y fallar en primera instancia en los juicios y diligencias de desahucio y lanzamientos por arrendamientos de casas para vivienda y los demás usos de que trata esta ley, en la ciudad de San Salvador, cualquiera que sea el valor del arrendamiento y las personas que intervengan.

Art. 59.— El juzgado se denominará en lo sucesivo simplemente Juzgado de Inquilinato, tendrá la categoría de un juzgado de primera instancia del fuero común, y estará servido por un juez propietario.

rio nombrado por la Corte Suprema de Justicia, actuará con un secretario y tendrá los empleados necesarios para su buen funcionamiento, los cuales serán nombrados por la misma Corte; pero a propuesta del juez.

Art. 60.- Para ser Juez de Inquilinato se requieran las mismas cualidades que para ser Juez de Primera Instancia del fuero común.

Art. 61.- Habrá un Juez de Inquilinato suplente para sustituir al propietario en los casos previstos por la ley, el cual será también nombrado por la Corte Suprema de Justicia y deberá tener las mismas cualidades que el propietario.

Art. 62.- En las demás poblaciones de la República conocerán en asuntos de Inquilinato en primera instancia, los jueces de Primera Instancia de lo Civil o los Mixtos y si hubiere más de uno conocerán a prevención, cualquiera que sea el valor del arrendamiento.

Art. 63.- Los jueces de paz conocerán y resolverán en primera instancia, cuando en la localidad no hubiese juez de primera instancia, debiendo conocer a prevención si hubiere más de uno.

Art. 64.- El juez de paz deberá consultar con asesor para pronunciar sentencia definitiva, cuando el precio del arrendamiento fuere de cien o más de cien colones mensuales.

El asesor devengará los honorarios que fija el arancel judicial y será remunerado por el interesado cualquiera que fuere la resolución.

Art. 65.- De las resoluciones del Juez de Inquilinato y de los jueces de primera instancia de la primera Sección Central, conocerá en apelación la Cámara de lo civil de dicha Sección.

Art. 66.- De las resoluciones de los jueces de primera instancia conocerá en apelación la respectiva Cámara de lo civil o la mixta y si hubiere más de una, dicho conocimiento corresponde la que tenga el número primero.

Art. 67.- De las resoluciones de los jueces de paz conocerán en apelación los jueces de primera instancia de lo civil o mixtos del respectivo distrito judicial, y si hubiere más de uno conocerá el que tenga el número primero.

Art. 68.- Los expedientes que a la fecha de la promulgación de esta ley, estuvieren en trámite en los juzgados de primera instancia y de paz, seguirán su curso hasta su fenecimiento de conformidad con la ley aplicable.

En la tramitación de los recursos de apelación, tanto los jueces de primera instancia como las Cámaras observarán las disposiciones del derecho común.

CAPITULO VIII

DISPOSICIONES GENERALES.-

Art. 69.- En los juicios y diligencias de que trata la presente

ley, no podrá exigirse rendición de fianza al arrendante, ni habrá especial condenación de costas, salvo en segunda instancia cuando la resolución fuere adversa al apelante.

Art. 70.- Los subarrendos que se hubieron celebrado sin el consentimiento del arrendante a la fecha de la publicación de esta ley, serán válidos y no habrá derecho a pedir el lanzamiento de los subarrendatarios por parte del arrendador principal.

Art. 71.- Todo subarrendante que se presente pidiendo desahucio o lanzamiento deberá presentar la autorización para subarrendar de fecha anterior al contrato de subarrendamiento.

Art. 72.- En segunda instancia sólo podrá recibirse prueba instrumental que no haya sido presentada en primera.

Art. 73.- Estará obligado a respetar el arriendo todo aquel a quien se transfiera el derecho del arrendador a título oneroso, aun cuando el contrato de arrendamiento no está inscrito, salvo el caso del No. 2o. del Art. 10.-

Art. 74.- Todas las multas impuestas en esta ley serán tramitadas por los respectivos jueces en la forma sumaria, e ingresarán al fondo general del estado.

Art. 75.- Toda petición de desahucio o lanzamiento deberá ir acompañada de la certificación en que conste haberse registrado el contrato de arrendamiento en la respectiva oficina, sin este requisito no podrá admitirse.

No obstante lo dispuesto en el inciso anterior, si el solicitante manifestare que no presenta tal certificación por no estar registrado el contrato, el juez impondrá la multa respectiva y pagada ésta dará curso a la petición.

Art. 76.- En lo que no esté expresamente determinado en la presente ley, se observarán las disposiciones del derecho común en lo que fueren aplicables.

Art. 77.- Los emplazamientos en materia de inquilinato deberán hacerse por medio de esquila, bastando un sólo emplazamiento hecho al inquilino para que surta los efectos de ley.

En las citaciones, notificaciones y demás providencias, se observará lo dispuesto en el Código de Procedimientos Civiles.

Art. 78.- Dentro de 60 días de instaladas las oficinas del Registro, deberán los propietarios de bienes raíces urbanos arrendados o destinados para arrendar, remitir a aquellas una nómina de dichos bienes, indicando: el lugar en que está situado cada uno, precio del arriendo o el que se le asigne si no estuviere arrendado y el nombre del arrendatario si lo estuviere.

Si el inmueble estuviere alquilado por partes, o destinado para alquilar en esta forma, las piezas o apartamentos que comprende cada inmueble con su debida enumeración, precio del alquiler y el

nombre de los inquilinos respectivos, o simplemente el precio que se les asigne si no estuvieren alquilados.

Art. 79.- Para el efecto del artículo anterior, la fecha de la instalación de cada oficina será puesta en conocimiento del público por medio del Diario Oficial.

Art. 80.- Los propietarios de masones o cualquiera otra construcción destinada a vivienda colectiva, estarán obligados a enumerar de manera definitiva las piezas de cada propiedad.

Quando por razones de modificación en el inmueble, tenga que variar la enumeración de las piezas del inmueble, estarán obligados a ponerlo en conocimiento de la oficina del Registro, para que se hagan las modificaciones respectivas en las fichas de inscripción.

La omisión de lo dispuesto en este artículo hará incurrir al propietario en una multa de cinco a veinticinco colones.

Art. 81.- La omisión de lo dispuesto en el artículo 78 hará incurrir a cada propietario en una multa de trescientos colones que hará efectiva el juez en la forma legal al tener conocimiento de la infracción.

Art. 82.- Quando cese o se extinga un contrato de arrendamiento de conformidad con las disposiciones de esta ley, se entenderá extinguido también todo contrato de subarrendamiento que se hubiere celebrado con autorización escrita del propietario; pero en este caso cualquiera que haya sido la causal que hubiere motivado la acción, se le concederá al arrendatario y subarrendatarios 60 días de plazo para la desocupación del inmueble, contados desde el día siguiente al en que se le hubiere notificado el desahucio contra el arrendatario principal, al último de dichos subarrendatarios o la cesación del contrato por otras disposiciones legales.

Art. 83.- Para el mejor funcionamiento de la oficina del registro que esta ley establece, se elaborará oportunamente el reglamento respectivo.

Art. 84.- Aunque se extinga el derecho del arrendador por una causa independiente de su voluntad, no por eso expirará el arrendamiento si el inquilino ha cumplido sus obligaciones puntualmente, excepto el caso contemplado en el Art. 1748 C.

Art. 85.- En los procedimientos de que trata esta ley, se admitirá toda especie de prueba, cifrándose para ello a los procedimientos del derecho común.

Art. 86.- La presente ley entrará en vigencia ocho días después de su publicación, quedando derogada en todas sus partes la ley decretada el 14 de junio de 1945 y todas sus reformas.-

Fin.