

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR

FACULTAD DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES



**ANALISIS JURIDICO DEL PROCEDIMIENTO
DE INQUILINATO, PROBLEMATICA
HABITACIONAL ENMARCADA EN EL
PERIODO 1986-1988**



TESIS PRESENTADA POR

**Cristina Consuelo Guevara M. de Cuellar
Delfa Celina Reyes Romero
Oscar Alcides Reinado**

PREVIO A OPTAR AL GRADO DE

LICENCIADO EN CIENCIAS JURIDICAS

SEPTIEMBRE DE 1990

SAN SALVADOR, EL SALVADOR, CENTRO AMERICA

T
346.044
G939a



Ej. 2

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR

A U T O R I D A D E S

DR. JOSE BENJAMIN LOPEZ GUILLEN
RECTOR

Lic. CATALINA RODRIGUEZ MACHUCA DE MERINO
VICE-RECTOR

FACULTAD DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES

DR. HECTOR ANTONIO HERNANDEZ TURCIOS
DECANO

LIC. MATEO ALVAREZ GUZMAN
SECRETARIO

TRIBUNAL CALIFICADOR

Lic. HECTOR ALBERTO RODRIGUEZ AUERBACH
(PRESIDENTE)

DR. GASTON OVIDIO GOMEZ
(1ER. VOCAL)

DR. BENJAMIN RAMIREZ PEREZ
(2DO. VOCAL)

ASESORES

Lic. PATRICIA MOLINA DE RIVAS
ASESOR JURÍDICO

Lic. JULIA JOSEFINA MOLSA DE MOLINA
ASESORA EN MÉTODOS Y TÉCNICAS DE INVESTIGACIÓN

A G R A D E C I M I E N T O

HOY HEMOS LOGRADO UNA META QUE CREIMOS INALCANZABLE, Y NOS MOTIVA A SEGUIR CULTIVÁNDONOS, NO SÓLO EN LO ACADÉMICO, SI NO TAMBIÉN EN LO ESPIRITUAL. EL PRESENTE GRUPO AGRADECE EN FORMA ESPECIAL TODA LA COLABORACIÓN Y AYUDA RECIBIDA PARA LA ELABORACIÓN DE ESTE DOCUMENTO, A NUESTRA QUERIDA CASA DE ESTUDIOS, ESPERAMOS QUE ESTE HUMILDE TRABAJO LE SEA DE CIERTA UTILIDAD.

MENCIONAMOS DE MANERA ESPECIAL A LAS SIGUIENTES PERSONAS:

LIC. PATRICIA MOLINA DE RIVAS

LIC. JULIA JOSEFINA MOISA DE MOLINA

SABIOS CONSEJEROS Y DIGNOS MAESTROS, OPORTUNOS EN CADA SEÑALAMIENTO QUE NOS OFRECIERON.

A NUESTROS EXAMINADORES:

LIC. HÉCTOR ALBERTO RODRÍGUEZ AUERBACH

DR. GASTÓN OVIDIO GÓMEZ

DR. BENJAMÍN RAMÍREZ PÉREZ

A NUESTROS CATEDRÁTICOS:

AL ACTUAL DECANO DE LA FACULTAD

DR. HÉCTOR ANTONIO TURCIOS

AL ACTUAL SECRETARIO:

LIC. MATEO ALVAREZ GUZMÁN

REVISTEN DE ESPECIAL SEÑALAMIENTO GRANDES MAESTROS Y FORJADORES DE LOS FUTUROS PROFESIONALES EN DEPECHO:

LIC. HÉCTOR ALBERTO RODRÍGUEZ AUERBACH

DE INDISCUTIBLE CALIDAD HUMANA:

LIC. PATRICIA MOLINA DE RIVAS, QUIEN EN TODA OCASIÓN NOS ALENTÓ Y NOS DIO SUS SABIOS CONSEJOS.

A TODAS LAS PERSONAS QUE DE UNA O OTRA FORMA NOS PRESTARON SUS SERVICIOS PARA CULMINAR ESTA INVESTIGACION.

DELFA CELINA,

CRISTINA CONSUELO,

OSCAR ALCIDES,

DEDICATORIA

A DIOS TODOPODEROSO:

POR HABERME DADO VIDA PARA PODER LLEGAR HASTA ESTE MOMENTO Y LOGRAR UNA META MÁS EN MI PROCESO DE FORMACIÓN.

A MIS QUERIDOS PADRES:

PEDRO JACINTO GUEVARA (Q.D.D.G.), CON ETERNO AGRADECIMIENTO Y MARÍA TRÁNSITO MARTÍNEZ V. DE GUEVARA DE QUIENES ME SIENTO MUY ORGULLOSA Y AGRADECIDA POR TODO EL AMOR QUE ME HAN BRINDADO Y SUS SABIOS CONSEJOS.

A MIS HIJOS:

JOSÉ CARLOS Y JESSICA MARIANELLA CUÉLLAR GUEVARA, A QUIENES LES ROBÉ AMOROSAMENTE HORAS DE CONVIVENCIA PARA PODER DEDICAR TIEMPO A MIS ESTUDIOS.

A MI ESPOSO:

JOSÉ TRINIDAD CUÉLLAR, POR HABERME COMPRENDIDO Y ALENTADO EN LOS MOMENTOS MÁS DÍFICILES.

A MIS HERMANOS Y SOBRINOS:

CON MUCHO AGRADECIMIENTO, POR ESTAR SIEMPRE A MI LADO, CUANDO LOS HE NECESITADO.

A MIS AMIGOS Y COMPAÑEROS DE TRABAJO:

POR SUS PALABRAS DE ALIENTO QUE EN TODO MOMENTO ME ANIMARON PARA NO DESFALLECER Y ELEVAR A FELIZ TÉRMINO ESTE TRABAJO, GRACIAS AMIGOS.

A LA UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR:

ESPECIALMENTE A LA FACULTAD DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES, LUGAR DONDE HE ADQUIRIDO LOS CONOCIMIENTOS DEL DERECHO, LOS CUALES SABRÉ APROVECHAR CON CONCIENCIA SOCIAL.

CRISTINA,

DEDICATORIA

A DIOS TODOPODEROSO:

POR HABERME DADO LA VIDA, ESTAR SIEMPRE EN MI Y HABERME PERMITIDO LLEGAR A ALCANZAR ESTA META.

A MI MADRE:

CLARA LUZ ROMERO DE REYES, EN ESPECIAL POR HABERSE SACRIFICADO POR MI TRIUNFO.

A MI PADRE:

CEFERINO REYES, POR HABERME DEMOSTRADO SU AMOR Y COMPRENSIÓN.

A MIS HERMANOS:

POR HABERME DEMOSTRADO SU AMOR, COMPRENSIÓN Y APOYO EN TODO MOMENTO.

A MI FAMILIA:

POR SUS SABIOS CONSEJOS.

A MIS COMPAÑEROS DE TESIS:

OSCAR Y CRISTINA, CON QUIENES COMPARTIMOS MOMENTOS DE ANGUSTIA Y TRIUNFO.

A MIS AMIGOS:

POR ESTAR PENDIENTES DE MI SUPERACIÓN.

DELFA CELINA,

DEDICATORIA

A DIOS TODOPODEROSO:

POR HABERME DADO EL DERECHO A LA VIDA, POR ESTAR TODO EL TIEMPO CON MI PERSONA Y FAMILIA Y POR HABERME PERMITIDO LOGRAR ALCANZAR ESTA ANHELADA META.

AL SEÑOR CRISTO DE ESQUIPULAS:

POR OIR MIS PLEGARIAS E ILUMINARME EN LOS MOMENTOS MÁS DÍFICILES DE MI ESTUDIO.

A NUESTRA "SEÑORA DE LA O. Y DE LA ESPERANZA":

POR HABERME AYUDADO EN TODO INSTANTE, DURANTE LA VIDA QUE HE TENIDO.

A MI QUERIDA MADRE:

IRMA ESPERANZA REYNADO, POR ALENTARME EN TODO MOMENTO Y APOYARME ESPIRITUALMENTE, POR EL AMOR Y COMPRENSIÓN A MI PERSONA.

A MI AMADA ESPOSA:

ROSA ALICIA MENJIVAR DE REYNADO, POR APOYARME SIEMPRE, POR SER TAN COMPRENSIVA, POR CONFIAR EN MI, POR TODO LO QUE HA SIDO, POR SER PARA MI PERSONA LA MUJER IDEAL, DE LA QUE ME SIENTO ORGULLOSO SIEMPRE Y TODA LA VIDA.

A MIS HIJOS:

OSCAR ALCIDES, ELVIA AMALIS Y AL QUE PRONTO VENDRÁ, CON AMOR PROFUNDO.

A MI HERMANO:

MARIO ANTONIO PODRÍGUEZ REYNADO, A QUIEN QUIERO MUCHO.

A MI QUERIDA ABUELA:

CARMEN HUIZA V. DE REYNADO (Q.D.D.G.), QUIEN SIEMPRE CONFIÓ QUE LOGRARÍA MIS METAS ANHELADAS, Y POR HABERME QUERIDO Y APOYADO MUCHO CUANDO VIVÍA.

A MI DEMAS FAMILIA: (ABREGO-REYNADO)

POR SUS SABIOS CONSEJOS.

A DOS QUERIDOS FAMILIARES:

VÍCTOR HUGO ABREGO (PADRE) Y VÍCTOR HUGO ABREGO REYNADO H. POR HABER PUESTO UNA GRAN FE EN MI PERSONA, POR SU APOYO MORAL DE TODA LA VIDA.

A MI TIA:

MARTHA REYNADO DE ABREGO, POR QUERERME Y APOYARME MORALMENTE.

A MIS COMPAÑEROS DE TESIS:

DELFA CELINA Y CRISTINA CONSUELO; CON QUIENES SUPIMOS COMPRENDERNOS DURANTE EL TRAYECTO DE TODA LA INVESTIGACIÓN.

A MIS COMPAÑEROS DE TRABAJO:

DE LA ESCUELA SAN ANTONIO, CANTÓN MARIONA, POR HABERME DADO ALIENTOS DURANTE MI ESTUDIO.

A TODOS MIS AMIGOS:

QUE HAN CONTRIBUIDO DE MANERA INDIRECTA O DIRECTA AL
LOGRO DE LA META.

OSCAR ALCIDES,

I N D I C E

	<u>PAGINA</u>
- INTRODUCCION	i
CAPITULO I: LA VIVIENDA	1
1. ANTECEDENTES	
- CONCEPTUALIZACION Y CLASIFICACION	8
- Vivienda (concepto)	8
- Vivienda Urbana	9
- Vivienda Rural	9
- Mesón (concepto)	11
- Tugurio	12
- Colonia Ilegal	12
- Casa	13
- Apartamiento	15
2. EL PROBLEMA HABITACIONAL EN EL AREA URBANA	16
- Evolución	18
- Causas que han producido la Crisis Habitacional	22
- Crecimiento Demográfico	22
- Concentración de la Población en el Area Urbana	23
- Pobreza y alto nivel de desempleo	24
- Escasez de tierras	25

	<u>PAGINA</u>
- Emigración del campo a la ciudad	26
- El terremoto, una agravante del problema de la vivienda	27
3. OFENSIVA INSURGENTE DEL 11 DE NOVIEMBRE DE 1989	29
 CAPITULO II: NOCIONES PRELIMINARES	 31
1. ANTECEDENTES HISTORICOS DE LA LEY DE INQUILINATO	31
2. COMPARACION DE LAS LEYES DE INQUILINATO DE CENTRO AMERICA CON NUESTRA LEY VIGENTE	33
- Derecho Comparado	33
- Comparación con la Ley de Inquilinato de Costa Rica	35
- Comparación con la Ley de Inquilinato de Guatemala	48
3. FINALIDADES Y CARACTERISTICAS DE LA LEY DE INQUILINATO	62
- Finalidades	62
- Características	63
- Contrato (concepto)	64
- Contrato de Arrendamiento (concepto)	64
- Cuadro Estadístico de Factores que incidieron en la escasez de la vivienda urbana 1986-1989	67

CAPITULO III: LEY DE INQUILINATO EN VIGENCIA Y SU ANALISIS	69
Capítulo Primero: ALCANCES DE LA LEY	69
Capítulo Segundo: DEL ARRENDAMIENTO DE CASAS Y LOCALES	72
Capítulo Tercero: DEL ARRENDAMIENTO DE MESONES	85
Capítulo Cuarto: DE LA EXPIRACION DEL ARRENDAMIENTO	103
Capítulo Quinto: DE LOS PROCEDIMIENTOS	126
SECCION PRIMERA: Jurisdicción y Competencia	126
SECCION SEGUNDA: De la Desocupación por Causa de Mora	129
SECCION TERCERA: De la Desocupación por las Demás Causas Legales	135
SECCION CUARTA: Juicios y Procedimientos Espe- ciales	139
SECCION QUINTA: Del Lanzamiento	143
- FASES DEL PROCESO DE INQUILINATO	147
- PASOS A SEGUIR EN UNA DEMANDA POR MORA	148
SECCION SEXTA: Disposiciones Comunes	150
Capítulo Seis: DISPOSICIONES GENERALES	163

	<u>PAGINA</u>
5. Sentencia, apelación y ejecución	190
- Sentencia condenatoria	190
- Sentencia absolutoria	191
- Ejecución de la Sentencia	193
- El Fallo y su Cumplimiento	194
6. Otras Diligencias en el Juicio de Inquilinato	195
- Las Quejas	195
- Diligencias de depósito	196
- Acumulación	196
- Multas	197
CAPITULO V: DECRETOS POSTERIORES AL TERREMOTO	198
CAPITULO VI: ANALISIS DE GRUPO	206
CAPITULO VII: CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	213
- BIBLIOGRAFIA	217
- ANEXOS	222

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

Con la presente investigación hemos tratado de desarrollar el estudio de uno de los problemas de gran importancia y que pasa desapercibido, tanto por los estudiosos del Derecho como por el Estado.

El tema de tesis denominado "Análisis Jurídico del Procedimiento de Inquilinato, años 1986-1988", comprende los diferentes aspectos que inciden en la problemática habitacional que no sólo afectan al inquilino, sino a todos los que habitamos este país, lo que implica que su conocimiento debe ser de interés general, su análisis no es total en el sentido de la palabra, ya que la investigación ha sido iniciada a partir de los años en que mayor incidencia se ha detectado problemas de esta índole.

La vivienda en nuestro país es una de las necesidades primordiales para el ser humano; y el déficit habitacional en nuestro país y más que todo en el área urbana de la capital no es un problema que se pueda resolver con la simple construcción de viviendas, ya que para obtenerla con todos los servicios esenciales, la familia salvadoreña debe contar con suficientes recursos económicos que le permitan solventar todas esas necesidades primarias, lo cual se hace más lejano por diferentes factores entre los que podemos mencionar: el conflicto

armado en que se encuentra nuestro país, entre el gobierno y grupos extremistas, provocando así una gran inmigración de los lugares en donde es imposible la permanencia por la gravedad del conflicto en las poblaciones rurales, hacia la capital o áreas cercanas; lo que viene a generar desequilibrio entre el número de viviendas disponibles y la cantidad de familias necesitadas de un techo.

A todo esto se suma el terremoto del 10 de octubre de 1986 destruyendo gran cantidad de viviendas en San Salvador, generando un aumento en la construcción de viviendas por parte de la empresa privada; pero con precios que no toda familia está en capacidad de adquirir, por ello predomina el arrendamiento simple, como forma de tenencia de la vivienda y dependiendo de la capacidad económica, alquilan una casa, un apartamento o una pieza de mesón que en su mayoría no reúnen los requisitos de higiene, ventilación, amplitud y servicios necesarios.

El Estado poco es lo que ha hecho para minimizar este déficit, tanto en el campo de la construcción como en el jurídico, ya que a pesar de que la Ley de Inquilinato tiene 32 años de estar vigente; nada se ha hecho para reformarla o derogarla, reflejando la necesidad de emitir una nueva ley de acuerdo a la realidad social y económica actual.

La única intervención del Estado, ha sido a través de la promulgación del Decreto 516 de fecha 19 de noviembre de 1986,

publicado en el Diario Oficial número 216, Tomo 293 del 28 de noviembre de 1986, con el cual se congelan los precios de arrendamiento, manteniéndose vigentes por medio de los Decretos 848 de fecha 10 de diciembre de 1987, 158 de fecha 23 de diciembre de 1988, y 404 de fecha 8 de diciembre de 1989.

Iniciamos el análisis de la Ley, desde sus orígenes, para lo que fue necesario conocer históricamente el desarrollo de la vivienda urbana en San Salvador y la participación del Estado a través de organismos creados para este fin.

La importancia del análisis de la ley y del procedimiento estriba en que por muchos años se ha dicho que protege más los intereses del inquilino que los del arrendador, y por medio de este estudio se tratará de negar o afirmar esta situación que permite la inconformidad de las partes que intervienen en un litigio en esta materia.

Para establecer un parámetro entre la regulación de nuestra Ley de Inquilinato con algunas leyes de Centro América, damos un breve análisis de las disposiciones más importantes de esos países, y de esa manera aportar un estudio importante en cuanto a inquilinato se refiere. Otro de los objetivos es dar a comprender la verdadera importancia del problema habitacional, ya que la vivienda es una de las necesidades principales de toda persona y familia en general, considerada como el fundamento de la sociedad; por ello existe un interés

que supera los límites propiamente personales o privados para convertirse en un interés general y social, debiendo el Estado, participar tanto en la construcción de más viviendas populares como también regulando con una legislación más actualizada y así, evitar que el interés privado de los contratantes exceda o desconozca la función social de la vivienda.

CAPITULO I

LA VIVIENDA

1. ANTECEDENTES

En la época precolonial existieron en nuestro país formas más justas de tenencia de la tierra, la cual aseguraba la satisfacción de las necesidades primarias de todos sus habitantes, con la forma colectiva de tenencia de la misma. Pero con la llegada de los españoles a este territorio, fueron despojados los indios de sus tierras y los antiguos poseedores fueron convertidos en esclavos y siervos, aún cuando se mantuvo durante la colonia el sistema de tierra comunal, es decir, para uso común de los indígenas. Al sobrevenir la independencia y con ella se proclama la República, los dirigentes que supuestamente habían liberado a los indios del yugo de los españoles, iniciaron el proceso de concentración de la propiedad con una reforma agraria liberal realizada a fines del siglo pasado, basada principalmente en la Ley de Extinción de Ejidos promulgada en 1881 y, en la Ley de Extinción de Comunidades Indígenas promulgada en 1882, reforma que originó una gran concentración de la propiedad. Situación que hoy aún, cuando se ha iniciado una reforma agraria incipiente, permanece hasta la fecha, y por consiguiente restando a la gran mayoría de la población, tanto de la ciudad como del campo, las posibili-

dades, no sólo de poseer un techo que los albergue sino las de proveerse un nivel de vida decoroso que les permita desarrollarse positivamente en nuestra sociedad.

Según estudios realizados en la década del 70, el 47% de la tierra estaba en manos de 2,000 propietarios, 1/ y tomando en consideración que el territorio nacional tiene una extensión superficial de 20,877 Km² más o menos, son pocas las posibilidades de que todos los habitantes posean un pequeño hogar que los proteja y al cual tienen derecho.

Tradicionalmente, nuestras Constituciones han tenido disposiciones que garantizaron el derecho absoluto de la propiedad, y es así como inclusive en nuestra Constitución de 1886, que fue considerada como progresista en ese tiempo, en el Art. 31 prescribía la inviolabilidad de la propiedad privada. No obstante las exigencias colectivas hicieron que en nuestra Ley Primaria de 1950 y 1962, en el Art. 137 se reconociera y garantizara la propiedad privada en función social, ahora en nuestra Constitución vigente Artículo 103; así también en el Art. 119 se reconoce y declara la construcción de viviendas como de interés social y obligándose el Estado a procurar que el mayor número de familias salvadoreñas lleguen a

1/ Revista La Universidad (Revista Bimestral) Enero-febrero 1970, No. 1 Universidad de El Salvador, Editorial Universitaria, San Salvador, C.A., pág. 49.

ser propietarias de su vivienda, fomentando el que todo propietario de fincas rústicas, proporcione a los trabajadores residentes, habitaciones higiénicas y cómodas, aún cuando el Estado reconozca en su carta magna los principios de justicia social, y de que el interés público priva sobre el interés privado, ha mantenido una mala política por las influencias en el plano político y que han sido decisivas para afectar el desarrollo social y económico del país, provocando una situación que tiene antecedentes que datan desde hace mas de 50 años, que se refieren a la vivienda, principalmente en el área urbana.

El desarrollo urbano se inicia en el país en el año de 1918 con la promulgación de la Ley de Ornato y Ensanche de la capital. En 1926 se decretó el Reglamento de Ornato y Reconstrucción de la ciudad de San Salvador, teniéndose para 1939, la promulgación de la Ley de Expropiación de Bienes por el Estado.

El Estado por su parte, prestó atención por primera vez al problema de la vivienda en el año de 1932, la estrategia seguida en esa oportunidad fue la de dar toda clase de facilidades para construir viviendas de bajo costo, la realidad demostró no ser efectiva e indujo a los poderes públicos a reconocerla y determinar la necesidad urgente de que el Estado creara una política de vivienda, surgiendo al respecto la creación de la Junta Nacional de Defensa Social, en cuya ges-

ción fueron construídas las primeras cuarenta viviendas por un precio de ¢1,178.78 con un costo total de ¢71,755.30. 2/ Esta institución funcionó hasta 1942, fecha en que se transforma en "Mejoramiento Social" creándose la institución con el mismo nombre, el cual construyó hasta 1949, quinientas veinticinco viviendas, cuyo precio promedio oscilaba entre ¢1,789.00 hasta ¢10,416.80 3/

El 12 de septiembre de 1950, "Mejoramiento Social se dividió en dos instituciones que eran: a) El Instituto de Vivienda Urbana (IVU) y el Instituto de Colonización Rural, según Decreto número 832 del Consejo Revolucionario de Gobierno, de fecha 12 de septiembre de 1950, publicado en el Diario Oficial No. 200 del 13 de septiembre del mismo año, creados para atender cada uno de los campos para los que debían funcionar; promulgándose la ley del IVU por medio del Decreto Legislativo No. 111 del 29 de diciembre de 1950 publicado en el Diario Oficial No. 149 del 29 de diciembre de ese mismo año, que regulaba los contratos con dicha dependencia y dentro de la misma, en ese año se construyeron seiscientos setenta viviendas, siendo los obreros los mas beneficiados por ser la clase más necesitada y la finalidad de dicha institución.

2/ Formulación de una estrategia para la construcción de viviendas de interés social. (José Efraín Coto, Mario Enrique Zaldaña Palma, 1983, Tesis para optar al grado de Licenciado en Economía, Facultad de Economía, UES pág. 44-46.

3/ Formulación de una estrategia para la construcción de viviendas de interés social (José Efraín Coto, Mario Enrique Zaldaña Palma, 1983, Tesis para optar al grado de Licenciado en Economía, Facultad de Economía UES, pág. 44-46

En ese mismo año se creó la Dirección de Urbanismo y Arquitectura (DUA), dotándose en 1951 de la Ley de Urbanismo y Construcción, que establece y exige que todas las Instituciones Públicas y Privadas, someterán a la aprobación de la Dirección de Urbanismo y Arquitectura, los planos de urbanización. También se crearon otras instituciones que refuerzan el concepto de desarrollo urbano como son Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados (ANDA), Fomento Cooperativo de la Comunidad (FOCCO) y Oficina de Mejoramiento de Comunidades Marginales (OMCOM).

En 1956, se construyeron edificios multifamiliares de cuatro pisos y trescientos setenta y dos casas, y en mayo de 1973 se creó la Financiera Nacional de la Vivienda (FNV) y el Sistema de Ahorro y Préstamo (SAP) cuyo objetivo se apegó estrictamente a una política social que ha orientado sus recursos financieros a la satisfacción de las necesidades habitacionales de aquellos sectores medianos y de bajos ingresos. El Fondo Social para la Vivienda (FSV), creado según Decreto Legislativo No. 328 de fecha 17 de mayo de 1973, publicado en El Diario Oficial No. 104, Tomo 239 del 6 de junio de 1973, dedicado a la vivienda para los trabajadores de la Empresa Privada y el Instituto Nacional de Pensiones de los Empleados Públicos (INPEP), el cual orienta un alto porcentaje de sus fondos para financiar vivienda a los Empleados Públicos, recursos que en su mayor parte provienen del aporte de los tra-

bajadores públicos y privados en forma de cotizaciones.

En lo que se refiere al sistema de ayuda mutua, utilizada por el Instituto de Vivienda Urbana, se puede decir que se inició en 1974, para la construcción de viviendas unifamiliares como multifamiliares, cuyo objetivo fue que cada familia ayude construyendo ella misma, para que no le resultara más costoso el precio de su vivienda. Esta participación del Estado estaba encaminada a solucionar el problema habitacional de los obreros, y no así a solucionar la problemática del tugurio o de la marginalidad (asentamientos populares originados por la escasez de vivienda y la excesiva pobreza), la única participación que tuvo el Estado para solucionar el problema de la vivienda en ese sector, fue la construcción de mil trescientas sesenta y seis cabañas construídas para los damnificados del terremoto de 1965 en San Salvador. Cuando sí verdaderamente el problema de los tugurios comenzó a ser considerado por el Estado, luego de la invasión de personas de bajos ingresos sin vivienda, a terrenos de propiedad del IVU en Acajutla. A partir de ese momento se comienza a plantear nuevas soluciones de vivienda de tipo mínimo, para ser adquiridas por la clase pobre y de bajos ingresos, como son las que habitan en zonas marginales.

El IVU, ha sido considerado como la principal institución y de mayor experiencia en la construcción de viviendas por par-

te del sector público, los tipos de vivienda que construye esta entidad consiste en casas de sistema mixto, designadas como pequeñas residencias y grupos de casas para vivienda media y de bajos ingresos, la capacidad de pago está en relación directa con el ingreso de cada familia, pues esta institución ha estimado que ninguna familia puede dedicar más del 25% de sus ingresos mensuales, al pago de su vivienda, sin desmejorar su salud, vestuario y alimentación.

La Fundación Salvadoreña de Desarrollo y Vivienda Mínima (FUNDASAL), fue creada en 1968, con el nombre de Fundación Pro Vivienda, como Corporación de Utilidad Pública sin fines de lucro, cuyo objetivo es el de construir viviendas de bajo costo y que persigue la promoción humana y social de los beneficiarios de sus programas de desarrollo a la comunidad. En el año de 1979, se creó la Subsecretaría de Vivienda y Desarrollo Urbano, como dependencia del Ministerio de Obras Públicas, cuyo objetivo fue el de coordinar las actividades relacionadas con la vivienda.

Las acciones del sector privado se realizan por medio de la Financiera Nacional de la Vivienda (FNV), y fue creada para financiar directamente a la población demandante de vivienda, a través del sistema de ahorro y préstamo adscrito y/o para financiar a constructores particulares en la ejecución de proyectos habitacionales. Esta institución agrupa entidades como CREDISA, CASA, CRECE, AHORROMET, ATLCATL, las cuales

están dedicadas al ahorro del público y encaminados a financiar proyectos habitacionales con fines únicamente lucrativos y sin una política definida que se refiera a los sectores de bajos ingresos.

Desde 1979, se han dado nuevas características que directamente han impactado en la vivienda urbana de la población, así desde 1986, se experimentó un ritmo creciente de la vivienda informal, alejando más la posibilidad que se den soluciones habitacionales y que cada grupo familiar cuente con techo seguro, higiénico y con su estructura física necesaria.

- CONCEPTUALIZACION Y CLASIFICACION

- Vivienda (concepto)

En términos generales, vivienda es el recinto en el cual el hombre desarrolla sus actividades familiares y domésticas que le permiten reproducirse a nivel psico-social. 4/

La vivienda ha sido clasificada, dependiendo del lugar donde está ubicada, así se puede decir que si está situada en el campo o lejos del área de desarrollo comercial o industrial

4/ León R. René Antonio, Boletín de Ciencias Económicas y Sociales, UCA Editores, San Salvador, El Salvador, pág. 331-341.

y donde no existen servicios de pavimentación, aguas negras y demás aspectos que brindan comodidad a sus habitantes, es una vivienda rural; y por el contrario, si está ubicada en el centro de las ciudades y dotada de todos los servicios mencionados es considerada como vivienda urbana; por lo que, para que exista una mejor comprensión de estos términos, daremos a conocer dichos conceptos, y son los siguientes:

- Vivienda urbana

Es el alojamiento que un grupo familiar posee, situada en las ciudades y áreas periféricas, que se caracteriza por las diferentes formas de construcciones y por las comodidades que les permiten a los seres humanos desarrollarse, tanto social, como culturalmente, dotados de escuelas, hospitales, mercados y otros servicios esenciales que les proporcione una existencia digna.

- Vivienda rural

Son aquellas viviendas que se encuentran en el campo, de construcciones por lo general, de chozas de bahareque o adobes, techos de paja y piso de tierra, de una sola habitación, aproximadamente de unos treinta metros cuadrados, sin servicios de agua potable y otros servicios necesarios para los integrantes de un grupo familiar, los habitantes de las zo-

nas rurales están sometidos a un aislamiento social, que no les hace ver el progreso que deberían tener. Su bajo nivel de ingresos, además de frenar el desarrollo industrial ocasiona un deterioro en el nivel de subsistencia de los sectores urbanos, la estructura de tenencia de la tierra ocasiona un elevado índice de desempleo rural, se ha demostrado que más del treinta por ciento de la población rural en capacidad de trabajar no encuentra ahí oportunidad de empleo, 5/ lo que origina una fuente de migración hacia las ciudades, ocasionando conglomeraciones marginales, con toda una gama de problemas difíciles de resolver.

Las condiciones en que viven los campesinos, en la mayoría de los casos es paupérrima, con ropa avejentada y con costumbres tan arraigadas que difícilmente pueden ser modificadas, son analfabetas y el crecimiento demográfico en el ámbito rural es más elevado, por lo que viven en hacinamiento y aún promiscuidad, los niños son afectados en su salud, debido a sus bajos niveles de nutrición, entre otros y por la ausencia de ingresos económicos, además por la insuficiencia de transformación del medio físico que no permite a los seres humanos mantener el nivel de aseo compatibles con su sa-

5/ La Universidad, Revista Bimestral. Editorial Unicersitaria, Universidad de El Salvador, El Salvador, C.A. pág.20

lud, también influye las elevadas proporciones de la población que se encuentran aisladas de los centros de atención hospitalaria.

El proceso de urbanización en el área metropolitana de San Salvador, ha producido tres asentamientos populares como son: el mesón, el tugurio y las colonias ilegales, las cuales se describen de la siguiente manera:

- MESON (concepto)

- "Es la casa donde mediante cierto precio se dá albergue a forasteros". 6/

El legislador dispuso que para obtener una debida interpretación y aplicación de la Ley de Inquilinato, se considerará como mesón: Artículo 1 del Decreto Legislativo número 188, publicado en el Diario Oficial número 116, Tomo 191, del 28 de junio de 1961, que literalmente dice "Toda casa sea cual fuere su denominación o calificación científica o vulgar, que tenga por lo menos cuatro piezas destinados especialmente para ser arrendadas o subarrendadas separadamente a grupos familiares o a individuos y cuyos servicios accesorios o dependencias interiores sean comunes".

6/ Diccionario Razonado de Legislación y Jurisprudencia, Joaquín Escriche, Tomo IV, M-Z, pág. 80.

"No se considerarán mesones las llamadas "casas de familias" o "casas de pupilos", en donde se proporciona a sus ocupantes vivienda y alimentación o vivienda y otros servicios, todo ajustado condicionalmente, y en que se haga por lo general vida en familia".

- Los mesones son viviendas colectivas de carácter permanente en condiciones insalubres, con servicios sanitarios comunes, generalmente ubicados en un patio, lo esencial para describir un mesón es, que sean por lo menos cuatro piezas o habitaciones y que todos sus servicios y accesorios sean para todas las personas que viven en ese lugar.

El Tugurio, es una concentración de viviendas improvisadas construídas con láminas, cartón, madera y desperdicios, construídos clandestinamente en áreas periféricas de la ciudad, careciendo en su totalidad de los servicios sanitarios, los habitantes de tugurio no tienen título de propiedad del lugar donde están construídas sus viviendas, pero tienen dominio y control de la tierra que ocupan.

La colonia ilegal, es un caso especial de habitación que consiste en el desarrollo de viviendas sin los servicios necesarios, en tierras compradas a los particulares en arrendamiento con promesa de venta, a precios exorbitantes. Las demandas de vivienda para las familias de escasos recursos ha originado el desarrollo de grandes extensiones de tierra

en la periferia de la ciudad, de un tipo de urbanización que carece de los servicios públicos, educación, transporte, recreación, etc.

En estas colonias ilegales, la cuota de pago es de cuarenta colones mensuales por el terreno, 7/ cada quien asume los costos que pueden darse en el futuro, igualmente a nivel de tugurios y mesones.

En lo referente a los mesones, estos sufrieron daños casi en su totalidad, con el terremoto del 10 de octubre de 1986, y la medida que tomaron sus dueños fue imponer como condiciones, para que las familias siguieran habitando en las piezas, que los inquilinos rehabilitaran o reconstruyeran de nuevo los cuartos, pagar las moras que el mesón tenía en cuanto a luz eléctrica y agua potable y continuar pagando la misma cuota que pagaban antes del terremoto, poniendo al descubierto, la necesidad de enfrentar la problemática de la propiedad de la tierra urbana, especialmente en el caso de los mesones y los tugurios.

Casa, "Es la expresión equivalente a morada, en el sentido de vivienda o lugar en que habita una persona". 8/ Podemos

7/ Boletín No. 16, Revista FUNDASAL NOTICIAS, Fundación Salvadoreña de Desarrollo y Vivienda Mínima, julio-agosto 1987, San Salvador, El Salvador, pág. 4.

8/ Diccionario de C.C. Jurídicas, Políticas y Sociales, Manuel Osorio, pág. 113.

mencionar que en el área urbana, hay varios tipos de casas, que se pueden clasificar de acuerdo al status económico de cada individuo o grupo familiar:

- a) Una persona con suficientes recursos, recurre a las mejores zonas residenciales.
- b) Las familias de clase media viven en zonas de regular ambiente, donde las residencias constan de los servicios de agua potable, luz eléctrica, es decir, en condiciones más o menos satisfactorias.
- c) Las personas que carecen de los recursos económicos en cambio, son aislados automáticamente a un lugar insalubre y sin muchos de los servicios indispensables, a las zonas marginales donde no son propietarios de la tierra que ocupan, por lo que es el sector que más problemas tiene que afrontar para su permanencia en ese lugar y para subsistir.

Según Joaquín Escriche, casa "es el edificio hecho para habitar, el conjunto de hijos y domésticas que componen una familia".^{9/} y en ese sentido, el lugar donde esté integrado un grupo familiar es considerado como casa, sea cual fuere el lugar de su vivienda.

^{9/} Diccionario Razonado de Legislación y Jurisprudencia, Joaquín Escriche, Tomo II, C-H, pág. 77.

En nuestro país predomina la construcción de viviendas individuales, pero existen edificios multifamiliares y óctuples en los que el dominio de la propiedad es vertical, cada una de las viviendas son denominadas apartamentos, y que se puede definir de la siguiente manera:

Apartamento. es un lugar donde viven varios grupos familiares, el cual no les brinda todas las comodidades que en verdad necesita un núcleo familiar, éstos por lo general son construídos por el Estado para proporcionárselos a los empleados públicos, a un precio más bajo del que ofrece la empresa privada, con el objeto de ubicar al mayor número de familias de medianos recursos económicos. A sabiendas de que van a carecer de lugares de recreatividad, como zonas verdes o terrenos en donde poder ubicar juegos para niños, tender su ropa, ampliaciones o mejoras y donde por lo general viven en conflictos con las demás familias que habitan el edificio, debido a muchas incomodidades a las que se exponen con el ruido, con los movimientos de las personas que habitan el edificio, con el paso de las aguas negras, en ese sentido es una contradicción el por qué se le ha denominado apartamento, ya que el significado de esta palabra es el de retirado o apartado, pero que en la realidad se considera un lugar colectivo.

Por lo general, en las construcciones de vivienda para la po-

blación salvadoreña, los beneficiados con cada proyecto habitacional que se realiza en los distintos lugares del país, como del área metropolitana de San Salvador, son las compañías y constructores individuales quienes se han enriquecido con esta actividad, así como las Instituciones Gubernamentales creadas para ese fin y las Instituciones de Crédito, las cuales cobran intereses exorbitantes, lo que hace más elevado el costo de la vivienda, restando consecuentemente la oportunidad a personas de medianos y de bajos ingresos económicos, el poder obtener una vivienda que les brinde todas las comodidades con que debe contar un grupo familiar.

2. EL PROBLEMA HABITACIONAL EN EL AREA URBANA. EVOLUCION

El problema habitacional en nuestro país es extremadamente grave. Se dice que existe un gran déficit de viviendas y que la mayoría de las existentes, no cumplen con las condiciones necesarias, como su nombre lo indica, con todo lo necesario para poder realizar las actividades familiares y domésticas en un ambiente agradable, pues muchas se encuentran en pésimas condiciones. La mayoría de la población no tiene acceso o posibilidad de obtener una vivienda digna, y ello se hace cada día más difícil, y lo más grave es que se va acrecentando sin que no se haga nada al respecto, ni se tomen medidas serias para solucionar este problema.

Frecuentemente se piensa que si existe el déficit de viviendas o el mal estado de éstas, en las que habita nuestra gente pobre, es decir, la mayoría del país, es por la falta de paredes o techos; pero el problema va más allá y representa un problema de la estructura de tenencia de la tierra.

Para estudiar el problema habitacional, se debe dividir en dos partes: el problema urbano y el problema rural, así se puede afirmar que el 65% de la población más pobre de nuestro país viven en tres tipos de asentamientos: el tugurio, las colonias ilegales y el mesón, compartiendo todos ellos, carencias como las de servicios de agua potable, drenajes, aguas negras, recolección de basuras y demás servicios básicos y comunales, esto hace que vivan en condiciones infrahumanas, de supervivencia. A la vez los propietarios de inmuebles destinados para vivienda, constantemente suben inmoderadamente el precio de su venta, agudizando más la escasez de viviendas para los sectores de bajos ingresos, a quienes se les hace imposible aspirar a una vivienda propia, por tal razón en nuestro país predomina el arrendamiento con promesa de venta y el arrendamiento simple, sobre todo esta última forma de tenencia de la propiedad, la cual representa un alto porcentaje de los ingresos que percibe un grupo familiar, que van destinados como cuotas de alquiler a manos de sus propietarios.

- EVOLUCION

El problema habitacional, desde épocas remotas ha venido evolucionando, a la par de otras necesidades sociales, pues aunado a los diferentes factores, año con año se ha ido agudizando la crisis habitacional, en el área metropolitana mas que todo, ya que es el lugar donde se concentra la mayor parte de la población. Años atrás no se veía este problema como uno de los más importantes, pero con la guerra que vive el país aún más con el terremoto del 10 de octubre de 1986, el Estado ha reconocido que se enfrenta ante un serio problema, el cual necesita de una urgente solución habitacional, ya que la población urbana ha crecido y las viviendas son pocas para la gran demanda, a la vez el sismo vino a destruir gran parte de las viviendas del área urbana, incrementando la crisis habitacional.

Es un hecho que ha existido un proceso permanente en el alza del valor de las tierras urbanas, originado por diversos factores entre ellos los más importantes son: la concentración de la propiedad en pocas manos, el crecimiento demográfico, la concentración de pobladores en el área urbana y la ausencia de medidas jurídicas eficaces que controlen la especulación de los precios.

El problema habitacional no es nuevo, pero a medida que transcurre el tiempo el déficit de vivienda es mayor, a tal

grado que en la actualidad, el Estado necesita buscar caminos viables para poder solventar este problema. Para ello las diferentes instituciones sin fines de lucro, son las que en cierta medida ayudan a minimizar la necesidad habitacional de personas de escasos recursos económicos, entre ellos tenemos la Fundación Salvadoreña de Desarrollo y Vivienda Mínima (FUNDASAL), Instituto de Vivienda Urbana (IVU), Fondo Social para la Vivienda (FSV), por otra parte se encuentran las instituciones privadas destinadas a la construcción de viviendas; bancos y asociaciones de ahorro y préstamo con fines lucrativos, pero de esa forma disminuyen el déficit de vivienda en El Salvador, especialmente en el área urbana.

Las presiones de los interesados, quienes organizados en comunidades han logrado que escuchen sus pretensiones y necesidades de vivienda. Aunque hace muy poco no se veía como un serio problema, en la actualidad es algo preocupante para el Estado, pero las instituciones privadas aunque con fines de lucro, construyen complejos habitacionales y solucionan en parte este serio problema. Instituciones y organismos internacionales dan ayuda material y conceden préstamos al Gobierno para estos fines, con esto se creó el sistema de ayuda mutua, que como ya se mencionó anteriormente, se implementó por el Instituto de Vivienda Urbana; actualmente utilizado por la Fundación Salvadoreña de Desarrollo y Vivienda Mínima, quien proporciona a las personas, mate-

riales de construcción, terreno, asistencia técnica para que los beneficiados logren construir su propia vivienda.

Se puede decir que antes de 1965, el problema habitacional no era tan crítico como en la actualidad; ya que después del terremoto del 3 de mayo de 1965, se destruyeron muchas viviendas en el área de San Salvador, lo que hace que se origine esta crisis, vista con la formación de las primeras zonas marginales como "La Fortaleza", las "Cabañas de la Policía de Hacienda" y otros tugurios compuestos por familias de bajos ingresos quienes al perder su vivienda optaron por posesionarse de terrenos privados y municipales improvisando sus habitaciones con lámina, madera y cartón, y otros desperdicios; sin los servicios necesarios y básicos de una vivienda digna. En esa fecha no se le dio importancia y actualmente esas familias siguen viviendo en esas condiciones, debido a la gran demanda de vivienda que en esa fecha se inició, los precios del arrendamiento han ido elevándose sin que se tomara medidas efectivas que frenaran esta situación, pues las disposiciones legales que regulan el congelamiento de cánones de arrendamiento, como el Decreto Legislativo No. 516 de fecha 19 de noviembre de 1986, el que aún se mantiene vigente por medio de los decretos 848 de fecha 10 de diciembre de 1987, 158 de fecha 23 de diciembre de 1988 y 404 de fecha 8 de diciembre de 1989, la Ley de Inquilinato vigente, Art. 7 el cual establece la prohibición del alza de

los precios de arrendamiento tomando como base la cuota que no exceda de quinientos colones y de los pagados al 31 de diciembre de 1973, estas disposiciones legales no fueron ni son efectivas en la actualidad ya que los propietarios, arrendadores o subarrendadores de casa, locales o mesones, suben inmoderadamente los precios del alquiler, infringiendo estas normas jurídicas que favorecen a la mayoría de los habitantes de las zonas urbanas, especialmente en San Salvador.

Con el paso del tiempo, el crecimiento demográfico se incrementa en una forma espantosa en el área de San Salvador y a la vez, la inmigración de personas provenientes de pueblos y de otras zonas rurales al centro de la capital donde se concentra la mayor parte de industrias y el comercio es mayor, todo esto motiva a las familias de pueblos y zonas rurales, buscar una fuente de ingresos en el área metropolitana de San Salvador.

Por si no fuera poco, en el lapso de 1967-1978, se inician las luchas y organizaciones extremistas. El Gobierno del entonces Presidente de la República, el General Carlos Humberto Romero, carente de prestigio tanto a nivel nacional como internacional, trae como consecuencia el que intensifique la inestabilidad interna y la descomposición de la economía del país. 10/

10/ Julia Josefina Moisa Miranda de Molina y otra, "El Salvador Año Político 1979", Tesis para optar al grado de licenciatura en Sociología, Facultad de Ciencias Sociales, U.E.S. pág. 74.

Agudizando a tal grado que en 1979 empezó a operar la guerrilla, quienes concentraron sus luchas mas que todo en zonas rurales del país, de tal manera que se volvió insoportable la permanencia en esos lugares, siendo así afectado el campesino, quien tuvo que abandonar sus tierras, huyendo nada mas que con sus pertenencias personales y acompañado de toda su familia, a buscar zonas menos peligrosas en el centro de la capital; por lo que el área de San Salvador fue invadida por estas familias aumentando así el crítico problema habitacional.

- Causas que han producido la crisis habitacional

Dentro de estas se conocen las siguientes:

- Crecimiento demográfico
- Concentración de la población en el área urbana
- Pobreza y alto nivel de desempleo
- Escasez de tierra
- La emigración del campo a la ciudad

- Crecimiento demográfico

Este es un punto bien importante, pues en la actualidad, aproximadamente el indicador alcanza 250 habitantes por kilómetro cuadrado, llegando a los cinco millones de habitantes

en todo el territorio 11/ esto hace situar a El Salvador entre los países del mundo con más ritmo de crecimiento poblacional, a pesar del poco espacio territorial de nuestro país, causando la deficiencia en la prestación de los servicios básicos y que la situación de subsistencia se haga más precaria, lo que viene a entorpecer el desarrollo económico, pues los índices de desempleo se elevan por la mínima oferta de trabajo y la gran demanda, surgiendo por esto el subempleo, que no permite que las familias obtengan ingresos suficientes para satisfacer sus necesidades básicas y mucho menos para obtener una vivienda decorosa, de esta población, casi en su totalidad habitan en tugurios, mesones y otros tipos de vivienda, sin lo necesario para conformar una verdadera vivienda.

- Concentración de la población en el área urbana

Según investigaciones, el área urbana de San Salvador se ha venido poblando en las últimas décadas, en proporciones alarmantes, de personas del campo y la ciudad en busca de mejores condiciones de vida; esta inmigración es una tradición que siempre ha existido en nuestro país, pero a raíz del con-

11/ Boletín Fundasal Noticias, No. 16, Literal "C", julio-agosto 1987, pág. 3, San Salvador, El Salvador

flicto bélico se ha agudizado el éxodo del campo a la capital, huyendo de la guerra que se desarrolla cerca de sus hogares, lo que les resulta insoportable y tan es así que tratando de proteger sus vidas, deciden dejar sus casas humildes, la tierra donde trabajan, animales y otros bienes, para venir a las ciudades o a la capital, donde hay menos peligro; los que llevan dinero consigo, logran subsistir, mientras encuentran trabajo, alquilando una pieza en un mesón o una casa pequeña; todo lo anterior lo demuestran las encuestas realizadas al respecto, según las cuales, de los jefes de hogar de los tugurios, el 47% afirmó su dependencia rural o semi-rural; y el 53%, del área urbana de los diferentes departamentos 12/, esto demuestra que los asentamientos populares se han formado de familias provenientes de fuera del área de San Salvador.

- Pobreza y alto nivel de desempleo

En nuestro país, la mayoría de familias tienen niveles salariales inferiores a quinientos cuarenta colones mensuales, lo que hace que vivan en condiciones precarias de subsistencia, sin poder satisfacer las necesidades más primordiales

12/ Revista Noticias. Boletín FUNDASAL No. 16, julio-agosto 1987, pág. 3, San Salvador, El Salvador.

dentro del núcleo familiar.

Debido a la crisis general y a la falta de ingreso dentro de las familias, éstas no pueden satisfacer las necesidades mínimas de vivienda, alimentación, vestuario y otras necesidades; a la vez existe un gran desempleo causante de los bajos ingresos que se tienen que soportar alrededor de un conflicto político, ya que empresarios nacionales y extranjeros cierran fábricas y negocios, dejando sin trabajo a miles de salvadoreños, ante la inestabilidad e inseguridad existente. Esto representa un gran problema si se toma en cuenta que por el cierre de fábricas se despiden muchos trabajadores, esto se ha venido dando constantemente; sumándose estos obreros a la masa de desempleados, lo que influye en el déficit de vivienda del área urbana de San Salvador.

- Escasez de tierras

Uno de los problemas serios a los que se enfrenta la población salvadoreña es la adquisición de tierras con finalidades a programas de desarrollo habitacional, el territorio salvadoreño es tan pequeño que el número elevado de habitantes que año con año se van multiplicando, hace afirmar que en un futuro cercano no van a alcanzar las viviendas unifamiliares que existen actualmente y las que se están construyendo, pues el área de San Salvador, se encuentra super po-

blada y se hace necesario construir viviendas multifamiliares para aprovechar los terrenos habitables.

- La emigración del campo a la ciudad

La emigración masiva de la población rural, se debe a muchos factores; uno de ellos es la búsqueda de un nivel de vida mejor ante la subsistencia precaria en el campo, lo que hace que campesinos y habitantes de diferentes departamentos busquen el centro de la ciudad, porque consideran que en éste hay más movimiento comercial y con esta actividad podrían lograr mayores ingresos, con ellos se viene a incrementar el problema habitacional, mas que todo en el área metropolitana; el otro factor es el conflicto bélico que produjo que los trabajadores del campo ingresaran en el área de San Salvador, aventurando en zonas donde no había peligro de perder la vida, aunque con grandes limitaciones haciendo una vida de desplazados. Algunos de ellos se organizan en comunidades para exigir soluciones a sus problemas de vivienda, pero como no encuentran una respuesta se apoderan de terrenos urbanos, no importando si son privados o públicos. Ante este problema el Estado ha tratado de buscar mecanismos para aménorar la crisis habitacional en el área metropolitana, es así como se construyen en coordinación con organismos internacionales, complejos habitacionales como El Tikal, Popotlán y otros en la zona norte de San Salvador.

- El terremoto, una agravante del problema de la vivienda

El 10 de octubre de 1986, ocurrió un terremoto que hizo ver sus efectos en todo el territorio de San Salvador, donde se concentra la mayoría de la población urbana del país, por ello este movimiento telúrico vino a poner al descubierto la necesidad de enfrentarse a la problemática de la tenencia de la tierra urbana, los tipos de habitación en el área de San Salvador y especialmente en los mesones y mayoría de tugurios en las zonas marginales. Antes del terremoto no se veía como un serio problema y las condiciones de sobrevivencia impulsaban a la población a presionar al Estado ocupando predios municipales. Después del sismo la condiciones habitacionales de la mayoría de la gente pobre fueron afectadas enormemente ya que resultaron dañadas la mayor parte de viviendas populares, haciendo que en los meses subsiguientes se agudizara mas la incontrolable crisis en la vivienda pues los propietarios le subieron a los cánones de alquiler, aprovechándose de la gran demanda de vivienda.

Según encuestas realizadas la evolución de daños causados de 190,148 viviendas existentes en el área metropolitana antes del terremoto, después de éste quedan destruidas y arruinadas 52,569 viviendas, representando el 27.6% del total de ellas, completamente destruidas quedaron 23,000 viviendas y

30,000 sufrieron daños de mucha consideración". 13/

El terremoto afectó con mayor importancia a ocho zonas y cinco municipios y el mas afectado fue el centro de San Salvador, barrios capitalinos como San Jacinto, La Vega, Candelaria, Santa Anita y El Modelo; otras como Los Planes de Renderos, Flor Blanca, Atlacatl, Colonia IVU, Montserrat y poblaciones aledañas como San Marcos, Santo Tomás, Soyapango, Ilopango, Mejicanos, Cuscatancingo, Ayutuxtepeque y Ciudad Delgado.

Por lo tanto las zonas más afectadas por el terremoto, se caracterizan por ser los barrios de más bajos recursos económicos y los mas populosos de San Salvador, entre estos hay familias que no tienen capacidad suficiente para adquirir una vivienda propia. El tipo de vivienda existente y mas afectado por el terremoto fue el de bahareque, de adobe y de otros materiales livianos, los de tipo mixto sufrieron daños menores pues fueron destruidas solamente las que estaban mal construidas y de ellas con posibilidades de ser reparadas. De este factor ecológico se aprovecharon los dueños de casas quienes al ver la necesidad de habitación, a los inquilinos les aumentaron el canon de arrendamiento. Es así como el Estado ante tanta especulación emite un decreto de urgencia

13/ El impacto socio-económico del terremoto, Alfonso Goitia A., Boletín de Ciencias Económicas y Sociales, año IX No. 6, UCA, Editores, Noviembre-diciembre, 1986.

que vino a congelar los canones de arrendamiento, el Decreto 516 como una forma de protección del inquilino.

3. OFENSIVA INSURGENTE DEL 11 DE NOVIEMBRE DE 1989

Cabe explicar que el presente trabajo de investigación comprende el análisis jurídico del procedimiento de inquilinato basándonos prácticamente en un período desde 1986 a 1988; pero debido al efecto producido por la ofensiva del Sector de Extrema Izquierda en 1989, es necesario enmarcarlo como otro factor que viene a influir en el déficit habitacional, ya que han sucedido muchos enfrentamientos entre los grupos de izquierda y el gobierno, a tal grado que a partir del 11 de noviembre de 1989 se dio un sensible impacto en el desenvolvimiento de la guerra adoptando las fuerzas extremistas un descomunal esfuerzo militar que mantuvo alerta al gobierno; decretando estado de sitio y toque de queda al día siguiente de haber comenzado la ofensiva, la que fue apoyada por algunos grupos sindicales con ideas contrarias al gobierno del Presidente Alfredo Cristiani; los choques armados entre el ejército y guerrilleros tuvieron lugar en las zonas mas populosas de San Salvador como: Soyapango, Mejicanos, Cuscatancingo, Zacamil, Ayutuxtepeque, Ciudad Delgado, Apopa, San Ramón y otras poblaciones resultando dañadas las viviendas de esos sectores y otras totalmente destruidas, pues la estrategia guerrillera se concentró en una guerra de posicio-

nes para lo cual los insurgentes se ubicaron en colonias populosas de dichas ciudades, siendo más significativa la batalla en San Salvador, lo que produjo una evacuación de las personas de esos lugares conflictivos a refugios destinados para albergues; y otras familias emigraron a lugares donde ya no cuentan con casa propia, fomentando la crisis habitacional y consecuentemente ocasionando un aumento de viviendas en alquiler.

CAPITULO II

NOCIONES PRELIMINARES

1. ANTECEDENTES HISTORICOS DE LA LEY DE INQUILINATO

Nuestro legislador salvadoreño al dictar todas las disposiciones de inquilinato vigentes en nuestro país, ha tenido en mente todas las condiciones a que hemos hecho alusión en el capítulo anterior.

Las distintas leyes especiales que sobre arrendamiento de casas de habitación se han dado, han obedecido a circunstancias en un momento histórico determinado.

Más o menos hace 44 años surgió la primera Ley que vino a regular las relaciones derivadas de los contratos de arrendamiento en nuestro país, mediante el Decreto Legislativo número 14, publicado en el Diario Oficial número 731, Tomo 140, de fecha 21 de marzo de 1946, bajo la denominación de "Ley de Emergencia sobre Inquilinato", esta ley fue promulgada de emergencia con el propósito de ponerle fin al alza inmoderada de las cuotas de casas de alquiler, apartamentos o piezas de mesón, en ese entonces esta Ley se convierte en una protectora de los inquilinos frente a los abusos por parte de los arrendadores. Esta Ley de Emergencia constaba de 11 artículos, omitiendo el procedimiento para hacerla efectiva, por lo que era entonces aplicable a la ley común, siendo el Juez de Primera Instancia, a quien correspondía conocer de las demandas. La "Ley de Emergencia sobre Inquilinato" afectaba los arrenda-

mientos de casas, piezas o apartamentos de habitación, mesones, locales para comercio, colegios, etc. En esta ley se dispuso en su último artículo, que los inquilinos no pueden renunciar a sus beneficios por ser de orden público. Dos años más tarde, mediante el Decreto Legislativo número 71, publicado en el Diario Oficial número 152, Tomo 145 de fecha 14 de julio de 1948, se dictó otro ordenamiento jurídico que se le denominó "La Nueva Ley de Inquilinato", esta ley era más restringida en su aplicación, ya que afectaba los arrendamientos o subarrendamientos de casas o parte de ellas, para vivienda o para establecimientos comerciales o industriales cuyo capital no excediera de 6,000 colones, siempre y cuando el inquilino habitara en ellos.

Con la nueva Ley de Inquilinato, se dio origen al Departamento Nacional de Inquilinato que se encargaría de conocer todo lo concerniente a los contratos de arrendamiento que afectaba dicha ley. Este departamento dependía del Ministerio del Interior en el ramo de Gobernación Política. Era igual que la Ley anterior, no se estableció un procedimiento a aplicar, solamente siguiéndose las reglas de los juicios verbales, sin importar la cuantía; se estableció el Recurso de Apelación, y el plazo de ocho días para establecer la mora en el pago de la renta.

Esta segunda Ley tenía una vigencia de tres años, hasta 1951, y fue prorrogada por Decreto número 521, publicado en el Diario Oficial número 231, Tomo 153 de fecha trece de diciembre de 1951, su plazo o vigencia fue hasta el 31 de diciembre de 1952, en esta prórroga se incorporó la creación del Juzgado Especial de Inquilinato, en sustitución del Departamento Nacional de Inquilinato. Este Departamento Nacional de Inquilinato era un tribunal administrativo dependiente del Ministerio del Interior, en ésta tampoco se estableció un procedimiento especial, que se debería seguir para ponerla en práctica, siguiéndose también al procedimiento de los juicios verbales, cualquiera que fuese la cuantía de los contra-

tos, existiendo como único recurso el de apelación.

Se legisló sobre el derecho que tenfa el inquilino de depositar en el Departamento Nacional de Inquilinato, el pago del arriendo, cuando el arrendador o subarrendador eludiere o se negare a recibir dicho pago; al mismo tiempo se consiguió la prohibición al arrendador de ejecutar cosa alguna contra la seguridad y comodidad del inquilino, estableciéndose así mismo la competencia para conocer en primera instancia en los juicios relacionados con dicha ley, en San Salvador, el Juez especial de inquilinato; en el resto de la República, los Juzgados de lo Civil o de Primera Instancia y los Juzgados de Paz en las demás poblaciones.

Después de 1952, la misma ley de 1948, se prorrogó anualmente, mediante Decretos Legislativos, hasta que el día 8 de febrero de 1958, según Decreto Legislativo número 2591, se promulgó la actual Ley de Inquilinato, publicada en el Diario Oficial número 35, Tomo 178, de fecha 20 de febrero de 1958, la cual entró en vigencia el día primero de marzo del mismo año. Esta Ley de Inquilinato tiene 32 años de estar vigente y todavía subsiste ante la creciente demanda de casas y locales para comercio.

2. COMPARACION DE LAS LEYES DE INQUILINATO DE CENTRO AMERICA CON NUESTRA LEY VIGENTE

- Derecho Comparado:

Aclaración Previa: se trata de una disciplina constituida en el presente siglo, en la que no se ha llegado a un acuer-

do todavía respecto a su objeto propio y a las finalidades perseguidas. Con tal advertencia, daremos un concepto de la misma, es decir la solución más aceptable.

"Como su nombre lo indica, esta disciplina consiste en el estudio comparativo de instituciones o sistemas jurídicos pertenecientes a diversos lugares o épocas, con el fin de determinar las similitudes y diferencias que entre ellos existen, y derivar de tal examen conclusiones sobre la evolución de tales instituciones o sistemas, criterios para su perfeccionamiento y reforma". ^{14/} La simple comparación de instituciones o sistemas jurídicos de épocas y lugares diferentes tendría un valor muy escaso, si de ella no se derivasen conclusiones, teóricas y de orden práctico. El examen comparativo de derecho o de instituciones jurídicas distintas debe emprenderse de acuerdo con el concepto anterior, pero se advierte que no debe caerse en la ingenuidad de creer que se hace verdadera ciencia del derecho comparado, al citar por ejemplo una ley extranjera, pues para ello, es necesario conocer no solo la ley en cuestión, sino también su aplicación a la realidad de la vida social, lo que puede lograrse sobre todo a través de la jurisprudencia del respectivo es-

^{14/} Introducción al Derecho, Abelardo Torr , ob. cit. en nota 97, p g. 82.

tado. Conocida así una institución jurídica, viéndola vivir en un medio social determinado.

- Comparación con la Ley de Inquilinato de Costa Rica

La Ley de Inquilinato de Costa Rica, fue promulgada el quince de noviembre de 1971, por medio del Decreto Legislativo número 4898 de fecha 10 de noviembre de 1971. Es una ley sustantiva que establece que su aplicación será de conocimiento de los tribunales comunes, es decir, que el procedimiento en materia de inquilinato se regirá por las leyes civiles y penales de ese país. Las disposiciones de mayor importancia y que tienen semejanzas con la Ley de Inquilinato Salvadoreña son las siguientes:

Art. 9 "Durante todo el tiempo que dure la presente emergencia mundial y hasta un año después que se declare que ha cesado el estado de guerra entre Costa Rica y Alemania, Italia y Japón, ningún inquilino que esté al día en el pago del precio del arrendamiento, podrá ser desahuciado si el arrendante no exhibe prueba bastante, entendiéndose por tal cualquiera que no sea la testimonial, de que pidió el desalojamiento de la casa con cinco meses de anticipación al establecimiento de la demanda .

Durante el período indicado en el párrafo anterior, el arrendante -salvo el caso de falta de pago- solo podrá solicitar

la entrega de la casa de habitación o local destinado a comercio u oficinas para profesionales, para uso propio o de su familia, entendiéndose por ésta el cónyuge, ascendientes y descendientes hasta el tercer grado inclusive hermanos, o para reparaciones indispensables ordenadas por la Jefatura de Sanidad, que consultará previamente, en cada caso, a la Ingeniería Sanitaria de la Secretaría de Salubridad Pública. En cuanto a local para comercio o para profesionales, solo se aplicará la regla de desocupación, aparte de la falta de pago, por causa de reparaciones o construcción total, quedando en ambos casos los inquilinos actuales, con derecho de prioridad para volver a ocupar esos locales de acuerdo con lo que dispone el artículo 11 de la Ley que se reforma. Una vez desocupada la casa o local, deberá el arrendante iniciar los trabajos o trasladarse a la casa dentro de los quince días siguientes al desalojamiento. Sin embargo, el propietario no podrá pedir el desalojamiento de la casa para ocuparla él o su familia si ésta o él hubieran estado habitando, durante el año anterior, en otra también de su propiedad, salvo el caso de que, a juicio de las autoridades respectivas, la casa que ocupa el propietario haya sido declarada inhabitable.

Podrá además solicitar tal entrega el arrendante o subarrendante:

a) Cuando la casa o local se destine a fines contrarios a

la moral o a las buenas costumbres;

- b) Cuando sea ocupado por personas que promuevan escándalos tales que hagan necesaria la intervención de las autoridades de policía;
- c) Cuando el inquilino desocupe la casa o local en lo personal, no tendrá derecho a alquilarla o prestarla a otra persona, sea ésta pariente o no en los grados que determina este mismo artículo, tratándose de locales dedicados al comercio, la venta, traspaso o cesión del negocio no dará derecho al propietario del local a pedir su desocupación si el adquiriente del negocio acepta y cumple las obligaciones que su vendedor o cedente tenía con él;
- d) Cuando el inquilino aloje en ella al número de personas mayores de la proporción que marca el inciso a) del artículo 2 del Decreto Ejecutivo No. 4 del 25 de junio de 1938, si a juicio de la Jefatura de Sanidad resulta tal situación inconveniente por contraria a la higiene y salubridad. En este caso, si el inquilino reduce la cantidad de ocupantes a lo que ordene la autoridad sanitaria, no cabe la solicitud de entrega".

La autorización para que el arrendatario desaloje la casa de habitación, se obtiene por falta de pago en primer lugar, y en

segundo lugar concede el derecho de solicitar el inmueble por parte del arrendante que pretenda construir o reparar toda la vivienda y cuando la necesite para vivir él o su familia hasta el tercer grado de consanguinidad, para lo cual exige que dentro de los quince días después del desalojamiento sean iniciadas las reparaciones, construcciones o se habite la vivienda.

En el inciso primero que regula al igual que el Artículo 24 números 8, 9 y 15, estas disposiciones anteriores, con la diferencia que nuestra Ley salvadoreña, permite que viviendo en casa propia el arrendante o propietario, o su familia desee trasladarse a otra casa propia; la condición del legislador para dar la autorización de desocupación consiste en que la casa alquilada debe estar situada en otra población. En cambio en la disposición legal de la Ley de Costa Rica, la condición para obtener la autorización antes dicha es que el arrendante o propietario, o su familia hubieren estado alquilando el año anterior en una casa ajena.

Si el arrendante obtuviere la autorización para desalojar la vivienda que ocupa el inquilino, con el objeto de hacer reparaciones en ella la Ley de Inquilinato de El Salvador, en el artículo 24 numeral 8 y 9 da un plazo de 30 días para iniciar las reparaciones y para la causal número 15 del artículo 24 (literal a) y b) del Art. 26 L.de I.), es de

tres meses para habitarla. Si no procede el propietario o arrendante a iniciar dichas reparaciones, construcciones o habitar la vivienda, será acreedor a una multa por el valor de diez cuotas de alquiler. Y en la Ley de Inquilinato de Costa Rica, la multa será mayor de tres meses de alquiler y estará exento de responsabilidad, si dentro de quince días que concede este artículo, solicita la prórroga por motivos justificados de acuerdo al artículo 10 de la Ley de Costa Rica.

✓ ✓ ✓ 17

Art. 12 " Durante el período indicado en el artículo 9, salvo los casos de excepción contemplados en esta ley, ningún arrendante de casas o locales, sean para habitación, para industria, o para oficina de profesionales, podrá aumentar el alquiler que por éstos se cobraba en agosto de 1939 .

En cuanto a casas o locales construidos después del 16 de julio de 1942, o que comenzaron a ser alquilados después de esa fecha, no podrán los arrendantes elevar el alquiler que se comenzó a pagar por ellos; y el arrendatario de los mismos en ningún caso estará obligado a pagar más del 8% anual del valor en que los estime la Oficina de Tributación Directa .

Los propietarios de casas o locales dedicados al comercio podrán cobrar como arrendamiento de los mismos hasta el 10%

anual del valor en que los estime la Oficina de Tributación Directa; pero en ninguna forma podrán elevar en más del 50% el alquiler que debería cobrarse por ello de acuerdo con los dos apartes anteriores .

No obstante lo dicho en el aparte primero, cuando el propietario demuestre fehacientemente que el alquiler que actualmente cobra es el mismo que se cobraba en agosto citado, podrá aumentarlo en tanto en que, como consecuencia del reavalúo que por esta ley se ordena, le sea elevado el impuesto territorial; y si lo arrendado fuere apenas parte de un inmueble, en tanto que corresponda al valor de la parte arrendada .

En caso de contrato de arrendamiento a plazo determinado, celebrado con anterioridad a dicho mes de agosto, el precio del arrendamiento que regirá al vencimiento será fijado, a falta de acuerdo de partes, por un perito de nombramiento del Tribunal que sea competente conforme al Artículo 7; perito que dictaminará fijando como precio el que en su concepto habría tenido el local en agosto de 1939 si no hubiese existido el contrato .

La elevación de los alquileres en contravención a lo dispuesto en los artículos 9 a 16 de la Ley de Subsistencias, será penada con multa de cien a quinientos colones; y el infractor quedará obligado a devolver al perjudicado el exceso cobrado. En caso de reincidencia la multa será de quinientos

a mil colones.

Las casas, locales o edificios no tendrán limitación alguna en cuanto al precio de su arrendamiento, excepto las casas para vivienda popular construídas antes del 3 de septiembre de 1946. En cualquier tiempo las partes pueden convenir en modificar el precio del arrendamiento, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo siguiente, con la salvedad que se hace en las casas para vivienda popular".

Art. 13. "Si las partes no llegaren a ningún acuerdo para determinar el nuevo precio de la renta y se tratare de contrato de término vencido o de plazo determinado, o del ejercicio del derecho de prioridad que la Ley concede, el interesado podrá solicitar la fijación judicial del alquiler. No podrán promoverse diligencias judiciales para la determinación de la renta, respecto de una misma casa o local, sin que haya transcurrido un término de cinco años desde la fecha en que empezó a regir el precio que se pretende modificar, ya se hubiere establecido éste por convenio o por resolución judicial. Las partes contratantes pueden fijar libremente el plazo para la terminación del contrato de arrendamiento, pero en ningún caso ese plazo podrá ser inferior a cinco años en perjuicio del arrendatario. Las diligencias para fijar los alquileres se sustanciarán sumariamente

con arreglo a lo dispuesto en el Capítulo único, Título IV, Libro II del Código de Procedimientos Civiles. Su conocimiento corresponderá a los Juzgados Civiles de la jurisdicción en que esté situado el inmueble, y se considerarán de cuantía inestimable.

El Juez se pronunciará con base en los elementos de prueba que permitan resolver si procede o no la modificación solicitada, y en su caso fijará la renta justa. La resolución definitiva sobre el pago de costas en armonía con los artículos 1027 y 1029 del Código de Procedimientos Civiles.

Cuando el precio actual del arrendamiento sea de trescientos colones o menos el inquilino podrá litigar en papel común y libre de todo impuesto de timbre fiscal o de otra índole.

La fijación judicial del alquiler surtirá efectos desde la fecha en que quede firme la resolución que recaiga.

El derecho de prioridad del inquilino caduca si transcurriere un plazo de quince días sin ejercitarlo, a partir de la fecha en que el propietario le comunique formalmente la terminación del nuevo edificio".

El artículo 12 y artículo 13 de la Ley de Costa Rica, se re-

fiere al valor de la renta, el cual no podrá ser aumentado del valor que se cobraba hasta agosto de 1939, y para los locales de comercio, estará sujeta esta cuota al porcentaje anual que estime la Oficina de Tributación Directa de ese país.

El Art. 13, dispone un aspecto muy importante y es que se reconoce la libre contratación, ya que Arrendante y Arrendatario pueden fijar el plazo de terminación del contrato de arrendamiento, con la limitante que no podrá ser inferior el plazo, a cinco años de duración del contrato. En cambio el Art. 6 inciso dos de nuestra Ley, protege al arrendatario, restándole valor al contrato de arrendamiento, con el hecho de que el arrendatario esté al día con el pago del canon de alquiler.

El Artículo 13 inc. tres de la citada Ley extranjera, establece que cuando el valor mensual de la renta sea de trescientos colones el inquilino podrá litigar en papel común, diferenciando en nuestra ley, la cual establece que todas las diligencias judiciales referentes a inquilinato serán realizadas en papel común (Art. 45).

"Artículo 14. Se reputa como deber social la conservación de las casas o locales de alquiler, tanto de parte de los arrendatarios como de los arrendantes. Los propietarios y los arrendantes suficientemente autori-

zados para ello por el propietario, podrán hacer las reformas que considere necesarias el Ingeniero Municipal, de acuerdo con los planos y presupuesto aprobados por este funcionamiento para los efectos del Artículo 11 .

Cuando el inquilino estuviere dañado visiblemente la casa o local que ocupa, el arrendante podrá pedir a la autoridad aludida en el artículo 7 que, previa inspección ocular, fije el monto de los daños causados y prevenga al inquilino que, de persistir en tales daños quedará sin la protección de la ley. La certificación del auto firme en el cual se fije el monto de esos daños será título ejecutivo .

El arrendante tendrá derecho a visitar una vez por mes su propiedad durante el día para cerciorarse de la forma en que trata el inquilino la propiedad arrendada .

Si se constatare que el inquilino reincide en causar daños, se ordenará el inmediato desalojamiento .

Los arrendantes no podrán retirar de las casas o locales arrendados materiales útiles para el buen estado de los mismos; el que lo hiciere será penado con multa de doscientos a mil colones y obligado a la reposición de los materiales. Si el infractor no los repusiere dentro del término de ocho días, será autorizado el inquilino para hacerlos reponer a

costas del omiso, haciendo la deducción en el precio del arrendamiento .

Mientras la casa o local estén ocupados no podrá el propietario ni el arrendante suspender los servicios de agua, sanitarios o de fuerza eléctrica. La infracción de este mandato será penado con multa de cien a quinientos colones .

Si el arrendante dejare de pagar esos servicios, el inquilino podrá pagarlos haciendo la deducción en el precio del arrendamiento; y el particular, corporación o empresa que presta tales servicios están obligados a recibir del inquilino el pago que le interese aún cuando éste no cubra la totalidad de lo que el arrendante o propietario adeude en razón de otras cuotas del mismo o de otros servicios .

El propietario que tenga necesidad de destruir una o varias de sus casas dadas en arrendamiento, para levantar en su lugar una edificación nueva, podrá ejercer la acción de desahucio; pero para ello deberá pedir judicialmente el desalojamiento con cuatro meses de anticipación por lo menos, Al establecer la demanda de desahucio deberá llenar los siguientes requisitos:

- a) Presentar los planos de los edificios que se propone construir.
- b) Demostrar que la nueva construcción tendrá un valor

por lo menos tres veces mayor del que tiene la que se propone destruir;

- c) Garantizar mediante declaración jurada que la nueva construcción se iniciará dentro de los treinta días siguientes al desalojamiento .

Cualquier violación del propietario a los requisitos exigidos por este artículo se considerará como estafa punible con prisión de seis meses a tres años .

Sin embargo, cuando el atraso para iniciar la construcción dentro del indicado plazo obedezca a fuerza mayor, caso fortuito u otro motivo plenamente justificado a juicio de la autoridad judicial que conociere de la infracción, se podrán acoger esas circunstancias como eximentes de responsabilidad".

El objetivo del artículo 14 es evitar la destrucción de las casas y locales alquilados por malicia de los arrendatarios o de los propietarios; si la destrucción se debe a actos del arrendatario este artículo establece que el propietario puede pedir a la autoridad competente que fije el monto de los daños causados para que el infractor pague esos daños y si persistiere en dañar la propiedad, la ley lo castigará dejándolo sin protección legal, es decir, el arrendante pedirá el desalojo, y la autoridad le concederá la petición sin más obstáculos.

El inciso tercero del artículo en estudio autoriza al arrendante a visitar una vez por mes la propiedad, para cerciorarse del buen estado de su propiedad. Esta disposición se diferencia a la disposición legal de nuestra Ley de Inquilinato, ya que no se autoriza al propietario la visita a su casa.

El inciso sexto del artículo 14, establece que no podrá el arrendante suspender los servicios de agua potable, energía eléctrica y otros cuando la casa esté ocupada, esta disposición es similar al Art. 11 de la Ley de Inquilinato de El Salvador, ya que establece la prohibición al arrendante de ejecutar actos que perjudiquen al inquilino y se menciona tales servicios, ambas disposiciones legales comprenden una multa, que es fija de acuerdo a nuestra ley y en la ley extranjera queda a criterio del juez tomando como base la cantidad de cien a quinientos colones.

Artículo 15. "Los inquilinos pagarán válidamente si depositan el precio del alquiler en la autoridad competente a que se refiere el Artículo 7, la cual entregará su monto al propietario sin dilación, una vez vencido el plazo para aquel pago".

Esta disposición legal reconoce el derecho del arrendatario de depositar en el Juzgado competente, el precio del alquiler, cuando no quisiere el arrendante, recibirlo, inmediata-

mente el tribunal se encargará de entregar dicho valor al propietario. Entendiéndose que hace buen pago el inquilino que deposite el precio del arrendamiento hasta antes de que se le haya notificado la demanda de desahucio, como lo dispone el Art. 16 de la ley de Costa Rica.

La Ley de Inquilinato extranjera que se analiza consta de dieciocho artículos, y los más importantes entre ellos son los que están comprendidos en este trabajo. Su contenido demuestra que sin dejar desprotegido al arrendante, defiende los derechos del arrendatario. El procedimiento que debe seguirse es un proceso basado en los preceptos establecidos en esta ley, serán practicados en los tribunales comunes, lo que significa que no hay trámite especial para su aplicación, en ese caso, basándose en la práctica en los tribunales de nuestro país, los procesos son más lentos. En síntesis se puede decir que esta ley es breve ya que no comprende el procedimiento para su aplicación.

- Comparación con la Ley de Inquilinato de Guatemala

Por Decreto número 1468 del Congreso de la República de Guatemala, de fecha veintidos de junio de 1961, fue promulgada la Ley de Inquilinato de ese país constando de 63 artículos.

Esta ley se caracteriza por una justa protección a los arrendatarios, quienes constituyen las grandes mayorías urbanas de

la República y que, al mismo tiempo estimula a los inversionistas para destinar sus recursos a la construcción de nuevas viviendas y locales.

Haremos un análisis de los artículos más semejantes a nuestra ley iniciando con el artículo primero que literalmente dice:

"Artículo 1o. Se declara de utilidad pública y de interés social el arrendamiento de toda clase de viviendas y de locales urbanos destinados a cualquiera otra finalidad".

Esta disposición legal nos da a entender que la ley es aplicable a viviendas como a locales comerciales e industriales toda vez que sean urbanos, diferenciándose del Art. 1o. de nuestra ley el cual establece la condición de que el dueño del negocio habite en el mismo en piezas contiguas y comunicadas, es decir que nuestra ley es más restringida para su aplicación.

"Artículo 2o. Los beneficios que esta ley establece en favor de los inquilinos son irrenunciables y, en consecuencia carecerán de validez las estipulaciones contractuales que los contravengan .

La presente ley prevalecerá también sobre todo lo estipulado en contratos de arrendamiento o subarrendamiento celebra-

dos con anterioridad a su vigencia".

Dicho artículo al compararlo con el artículo dos de nuestra ley, establece el mismo derecho de irrenunciabilidad de todos los derechos que concede la Ley de Inquilinato, siendo más amplia la disposición extranjera ya que comprende el efecto retroactivo sobre los contratos celebrados anteriormente a la vigencia de dicha ley de inquilinato.

"Artículo 5o. Se declara ilegal todo aumento de alquileres de viviendas o locales urbanos, debiendo mantenerse como máximo, el alquiler que, conforme a los contratos respectivos, percibían los locadores el 1o. de noviembre de 1960. Las rentas de los inmuebles construídos y arrendados o subarrendados con anterioridad a la fecha últimamente mencionada, quedan en consecuencia, congeladas e incurrirán en las sanciones que esta ley establece quienes las aumenten o amenazaren al inquilino con exigirle la desocupación por causales no autorizadas en la presente ley o lo cohiban de cualquier otra manera ilegal a desocupar el bien arrendado".

El presente artículo establece la ilegalidad del aumento de los cánones de arrendamiento y el congelamiento del mismo y demuestra cual fue la finalidad del legislador de proteger al inquilino del abuso del arrendante o del propietario del inmueble al exigirle la desocupación sin causa justificada. Esta disposición al igual que el artículo 7 de nuestra ley,

congela los precios de alquiler, con la diferencia que la fecha que se basa nuestra ley para tal congelamiento es desde el 31 de diciembre de 1973.

Artículo 10.- "Todo inquilino que no estuviere conforme con el importe de la renta que le correspondiere pagar de acuerdo con los artículos 5o., 6o. y 7o. de esta ley y que no hubiere podido llegar a un arreglo con el locador, tendrá derecho a promover las diligencias correspondientes a fin de que dicha renta sea rebajada y de que se aplique a la vivienda o al local que aquél ocupare la renta máxima que el tribunal competente fijará de conformidad con el siguiente artículo".

Esta disposición le da la facultad al inquilino de promover diligencias de disminución de la renta, cuando no estuviere satisfecho con el precio pactado, con el fin de que la renta sea rebajada. También comprende la autorización al Juez o Tribunal competente para fijar la renta dependiendo de la vivienda o local objeto del litigio.

Esta disposición legal viene a demostrar que el contrato de arrendamiento en lo que respecta al precio pactado no tiene validez, protegiendo directamente al arrendatario, ya que éste puede después de haber celebrado el contrato con todas las cláusulas insertas en él, incluyendo el precio, luego puede presentarse ante el Juez competente pidiendo una rebaja de la renta, siempre y cuando dicho valor sea mayor al pa-

gado hasta el 10. de noviembre de 1960; afectando la libre contratación de las partes y consecuentemente la bilateralidad de la ley. La rebaja a que se refiere este artículo podrá obtenerse conciliatoriamente o mediante el avalúo o revalúo del bien inmueble como lo dispone el artículo 11. Las disposiciones siguientes de la misma ley establecen el procedimiento a seguir para la obtención de la rebaja a que se refiere el artículo 10.

Artículo 23. "La renta continuará pagándose en todo caso, por mensualidades vencidas. Cada pago periódico de renta producirá automáticamente una prórroga del contrato por el mismo lapso que medie entre dos vencimientos sucesivos de alquileres. Toda estipulación en contrario será nula".

La primera parte de esta disposición establece que el pago de los cánones de arrendamiento serán vencidos, es decir que es obligatorio que al vencimiento del mes, el inquilino cancele la renta establecida. En nuestro medio, por lo general, los pagos de arrendamiento se hacen anticipadamente y nunca en cuotas vencidas.

La segunda parte de este artículo establece una prórroga del contrato de arrendamiento, siempre y cuando el pago sea sucesivo.

Artículo 25.- "Todo contrato de arrendamiento o de subarrendamiento que se celebre con posterioridad a la fecha en que

esta ley entre en vigor, deberá constar por escrito y expresará el nombre y generales del locador y del inquilino, los datos necesarios para la exacta identificación de la vivienda o local arrendado; el destino de éstos; precio de la renta y todas las modalidades del convenio".

El presente artículo, al igual que el artículo 4 y 18 de nuestra ley de inquilinato, son idénticos en su tenor literal ya que ambos hacen referencia a que el contrato deberá constar por escrito y expresan los requisitos que debe comprender todo contrato de arrendamiento.

Artículo 26.- "Los contratos en que se estipule una renta mensual de diez quetzales (Q 10.00) o menos, estarán exentos del impuesto de papel sellado y timbres".

Este artículo da a entender que la renta mensual de diez quetzales es un precio justo por el alquiler de viviendas o locales y como contraprestación a ese precio la ley deja exentos a los contratantes del pago de impuestos fiscales, al igual que el inciso segundo del artículo 4o. de nuestra Ley de Inquilinato, el cual expresa que los contratos en que se estipule una renta inferior a trescientos colones estarán exentos del impuesto de papel sellado, con la única diferencia que en la ley de Guatemala la renta es menor.

Artículo 27.- "La falta de contrato escrito de arrendamiento o de subarrendamiento, celebrado con posterioridad a la vi-

gencia de esta ley, será imputable al locador, quien incurrirá por esa omisión en una multa equivalente a un mes de renta".

Este artículo demuestra que la Ley de Inquilinato de Guatemala protege mas al inquilino que al arrendador, ya que la omisión del contrato hace incurrir en una multa equivalente al precio que paga el inquilino cada mes como cuota de alquiler, esta disposición tiene semejanza con el Artículo 5o. de nuestra Ley de Inquilinato, con la única diferencia que la multa que impone nuestra ley es del 50% del canon mensual, es decir, que este precepto legal es menos estricto que el Artículo 27 de la ley extranjera.

Artículo 33.- "Cualquiera actos o medidas coactivos que el locador ejecute para obligar al inquilino a la desocupación y que no hubieren sido acordados por el tribunal competente se declaran ilegales y serán sancionados conforme el Código Penal. En consecuencia se prohíbe a los locadores suspender temporal o definitivamente los servicios de agua potable y de luz eléctrica, dejar al descubierto los techos de las viviendas y locales, remover sus pisos, obstruir los desagües, impedir el uso normal y corriente de la cocina y de los servicios sanitarios y quitar puertas, ventanas o rejas sin causa justa y anuencia previa de los inquilinos, a menos de que el locador hubiere obtenido autorización legal previa, de

conformidad con la ley."

Esta disposición plasma en forma real, los abusos de los arrendadores al cometer actos que impiden el uso normal de la vivienda al obstruir o suspender los servicios más necesarios de la casa alquilada. Los arrendadores que ejecuten tales actos serán sancionados de acuerdo al Código Penal. Este precepto al igual como lo estipula el artículo 11, diferenciándose ambas en que la disposición de nuestra ley de inquilinato establece una multa de cien colones, además de las sanciones que establece el código penal para tales delitos.

Artículo 35.- "Para dar en arrendamiento viviendas o locales el locador deberá obtener previamente autorización escrita de Sanidad Pública, en la que conste que el bien reúne las condiciones sanitarias mínimas exigidas por esta ley y los reglamentos respectivos. Esta autorización deberá extenderse en un término no mayor de diez días contados de la fecha de recepción de la solicitud".

Esta disposición no la contempla nuestra Ley de Inquilinato, y debería estudiarse la posibilidad de agregar el contenido de la misma, por ser beneficioso para la higiene y buena salud de la mayoría de la población de nuestro país y que vive en casas arrendadas, que no llenan los requisitos que exigiría el Ministerio de Salud Pública y Asistencia Social; este

artículo adicionado a nuestra ley estaría protegiendo al inquilino al evitar además que se cobren altos precios de alquiler por viviendas insalubres que no son compatibles con el canon mensual pagado.

Artículo 36.- "No podrá concederse autorización sanitaria para el arrendamiento de viviendas o locales que carecieren de piso artificial en toda la extensión del área cubierta".

Esta disposición se complementa con el artículo anterior, pues ambos pretenden beneficiar al inquilino, al exigir la autorización del Departamento de Sanidad y la existencia del piso artificial en las viviendas que se destinen para alquiler.

Artículo 39.- "Todo inquilino gozará del derecho de poner fin al contrato de arrendamiento y subarrendamiento de la vivienda o local que ocupare, siempre que diere aviso escrito o notificare al locador en la vía voluntaria judicial, por lo menos con treinta (30) días de anticipación si se tratare de viviendas y de sesenta (60) días de anticipación si se tratare de locales. Tal aviso no podrá darse legalmente por inquilinos que no estuvieren solventes por el pago de alquileres. En todo caso, el inquilino queda obligado a permitir que cualesquiera interesados, autorizados por escrito por el locador, visiten el bien arrendado para inspeccionarlo dentro del término comprendido entre la fecha de la notificación

y el día en que aquél lo proyectare desocupar. El inquilino que no diere esas facilidades será sancionado conforme a esta ley".

El contenido de esta disposición hace suponer, que la demanda de viviendas en arrendamiento en Guatemala, es menor que la demanda de viviendas en nuestro país, porque la ley extranjera comprende la situación contraria a la disposición legal de El Salvador, de que los arrendamientos y subarrendamientos solo finalizarán por convenio entre las partes y por sentencia judicial en que se fallare en favor del arrendante, (artículo 24) es decir, la aquí citada establece el derecho del inquilino de finalizar el contrato, siempre que diere aviso escrito con treinta o sesenta días de anticipación, si se trata del desalojo de viviendas o de locales, respectivamente, el aviso será válido, cuando el inquilino esté solvente en el pago mensual de la renta.

Artículo 41. inc. 2o. literalmente dice "Si la desocupación procede en inmuebles ocupados por escuelas oficiales o particulares, solo podrá hacerse efectiva en el período de vacaciones".

Este inciso establece una forma razonable de evitar la pérdida de clases, cuando la desocupación procede contra escuelas oficiales o particulares al imponer esta medida de protección a los educandos.

Artículo 43 de la Consignación: "En el caso de que el locador se niegue a recibir la renta, ésta podrá depositarse en el tribunal respectivo, siempre que el inquilino adjuntare a la solicitud de consignación el último recibo que acredite el pago del alquiler correspondiente al mes anterior o, caso contrario, siempre que la consignación se haga con base en las diligencias en que constare la consignación precedente .

Toda consignación posterior a la primera se tramitará y resolverá en la misma cuerda acumulándose las diligencias, a menos de que éstas se encontraren en diferentes instancias . Bastará el depósito para que cese como causal la mora en el pago, siempre que el inquilino no estuviere insolvente por más de dos mensualidades vencidas de alquiler .

"Si el inquilino depositare el valor de la rentas que se le demanden y estuvieren conformes con el contrato de arrendamiento con el recibo o con las constancias de consignaciones anteriormente aprobadas, el pago se declarará bien hecho. Mientras la consignación no se hubiere declarado improcedente, el inquilino no podrá retirar la suma consignada".

Dispone este artículo, como el artículo 10 de nuestra ley de Inquilinato, el caso de que el locador se niegue a recibir la renta, facultando al inquilino de depositar el precio de arriendo en el tribunal respectivo, adjuntando los recibos

anteriores de pago que comprueben de que él está solvente en los pagos anteriores, protegiendo de esta manera al arrendador, al exigir el recibo de pago anterior, porque el inquilino puede aprovecharse de la ventaja que le concede esta disposición que se refiere al depósito judicial. Es de importancia aclarar que en nuestra ley las diligencias que se promueven se llaman Diligencias de Depósito y en materia civil se denominan Consignaciones como lo estipula el artículo 1472 C. Y en este artículo 43 indefinidamente se habla de Diligencias de Consignación.

Así como el inciso tercero nos dice que: "Bastará el depósito para que cese como causal la mora en el pago, siempre que el inquilino no estuviere insolvente por más de dos mensualidades vencidas de alquiler y en nuestra ley solamente da ocho días, si pasados éstos y no se hace el depósito en el respectivo tribunal se considera en mora al inquilino.

Artículo 44.- "Juicio de Desocupación: El término para contestar la demanda de desocupación es de tres días y el de prueba, incluyendo la tacha de testigos, de diez. Concluido el término de prueba, se agregarán a los autos las que se hubieren rendido y el juez señalará día para la vista, la cual se efectuará dentro del término de diez días. La sentencia se dictará dentro de los cinco días siguientes".

Este artículo establece el procedimiento especial para el

juicio de desocupación y se estipula los términos de tres días para contestar la demanda y diez días para el término de prueba diferenciándose en el plazo con nuestra ley de Inquilinato la cual en el artículo 34 concede el término de cuarenta y ocho horas para contestar la demanda y cuatro días para el término de prueba. Estos plazos que expresa nuestra ley se aplican en el juicio para la desocupación por causa de mora, en cambio en la desocupación por las demás causas legales el término para contestar la demanda es de tres días y de ocho para el término de prueba. La anterior distinción en los términos del juicio por las distintas causas legales no la contempla la Ley de Guatemala.

Artículo 45.- "El inquilino que no presentare el último recibo que debió pagar o no acreditare su solvencia con el comprobante de la consignación hecha, no podrá proponer artículos de previo pronunciamiento, excepciones de género alguno, ni recursos de cualquiera naturaleza".

En nuestra ley esta disposición sería bien aceptada porque vendría a contrarrestar la injusticia que en la práctica se da, ya que los inquilinos demandados por mora, en algunos casos por más de un año, quienes no han comprobado su solvencia ante el tribunal competente, se dan el lujo de dilatar el proceso, oponiendo excepciones en donde jamás pueden probar nada y más aún piden el recurso de revisión de la senten-

cia definitiva con el propósito de retrasar los efectos de la sentencia acarreándole perjuicios al propietario y a otros inquilinos cumplidores de sus obligaciones que necesitan donde vivir.

Artículo 53.- "La obligación de pagar las multas y el derecho de cobrar los excesos en el pago de la renta, prescriben a los dos años".

Esta prescripción que establece el artículo 53o. no lo establece nuestra legislación vigente en esta materia y se debe considerar necesario que nuestra ley contemple un límite de vigencia para estas acciones, porque el tribunal respectivo en la práctica no hace efectivas esas multas y el derecho del inquilino de reclamar los excesos de cobro sobre la renta nunca prescribe, por lo tanto es necesario definir en una forma muy concreta esas circunstancias a fin de no crear procedimientos prolongados indefinidamente, creándose un tiempo razonable para ellos.

La Ley de Inquilinato de Guatemala que se está estudiando en esta oportunidad, consta de 63 artículos, siendo los más importantes los aquí comprendidos, demostrando que esta ley protege directamente a los inquilinos quienes constituyen las grandes mayorías de la población urbana de la República de Guatemala. En comparación a nuestra Ley de Inquilinato, el contenido en ambas es igual en muchas de las disposiciones,

pero nuestra ley comprende más procedimientos especiales para esta clase de procesos, es decir que en este sentido es más completa.

3. FINALIDADES Y CARACTERISTICAS DE LA LEY DE INQUILINATO

- Finalidades

La Ley de Inquilinato, desde su vigencia hasta la fecha, lleva en sí la finalidad esencial de proteger al inquilino, de esta manera trata de evitar hasta donde sea posible que los propietarios de vivienda, abusen, ya sea aumentando en forma inmoderada el precio de los cánones de arriendo pactados al inicio del contrato, como también trata de evitar que se causen perjuicios que dañen y perturben la paz de los moradores. Así observamos que la ley prohíbe la suspensión de los servicios básicos tales como: el agua potable, luz eléctrica y otros, imponiéndoles a los infractores, en este caso al arrendador, sanciones pecuniarias a través de las multas, obligándolos a la vez a reparar los servicios dañados.

La presente ley trata de cumplir con lo establecido en la Constitución Política vigente, la cual estipula en el artículo 102 "se garantiza la libertad económica en lo que no se oponga al interés social", de esta manera, lo que pretende la

Ley es proteger los bienes y derechos de la mayoría de los habitantes, ya que un número bastante considerable de la población viven en casas arrendadas, de esta forma la presente ley se inclina al interés social, al balancear las relaciones jurídicas que se dan entre el inquilino y el arrendador.

Otra finalidad, es pretender armonizar de un modo justo y efectivo los derechos de las partes, protegiendo a los inquilinos contra el alza inmoderada de los cánones respectivos y a la vez garantizar a los propietarios de inmuebles urbanos el cobro rápido de la renta de la vivienda.

Persigue la Ley de Inquilinato, proteger a los inquilinos frente al propietario al evitar el incremento del precio del arriendo y si lo hiciere deberá llenar un conjunto de requisitos que establece la ley.

- Características

La característica principal de la Ley de Inquilinato, es que regula las relaciones jurídicas entre dos personas, específicamente entre el Arrendador y el Inquilino; esto demuestra que es una ley especial que regula no una conducta general, de un sujeto indeterminado o de la sociedad, sino de dos personas determinadas, que han convenido o contratado de antemano, ya sea por contrato escrito o verbal, quienes se han obligado: la una a entregar la cosa arrendada y la otra a

dar cierto precio estipulado por el arriendo. Para ampliar el contenido de este trabajo se agrega el siguiente concepto legal de contrato.

Contrato:

"Es una convención en virtud de la cual una o más personas se obligan para con otra y otras o recíprocamente, a dar, hacer o no hacer alguna cosa". 15/

Contrato de Arrendamiento:

"El arrendamiento es un contrato el que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce obra o servicio un precio determinado". 16/

Los contratos anteriormente citados nos dan a entender, que en un contrato de arrendamiento es menester la existencia de dos o más partes contratantes obligadas recíprocamente; la primera a ceder la vivienda como se ha estipulado y la segunda, a entregar un precio por el derecho de vivir en ella.

15/ Art. 1309 "Código Civil de la República de El Salvador, por Decreto No. 64 del 10. de junio de 1967, por el Orgáno Ejecutivo, Impreso en Talleres de la Dirección General de Publicaciones del Ministerio de Educación, San Salvador, El Salvador, C.A.

16/ Ibid.

Además de las características principales antes mencionadas existen otras como son:

- a) Bilateralidad
- b) Heteronomía
- c) Coercibilidad

- a) Bilateralidad

Es el enlace o la vinculación entre dos o más sujetos. "Significa que toda norma de Derecho hace referencia y regula la conducta de una persona, en relación o en interferencia con la conducta de otro u otros sujetos"; 17/ por tal motivo se dice que siempre deben existir dos sujetos o más interrelacionados dentro de esta norma, regulándose así las respectivas conductas en forma recíproca, así pues ante el derecho subjetivo concedido a una persona se encuentra la obligación impuesta a la otra, por ejemplo frente al arrendador con derecho a cobrar la renta y obligado a proporcionar la vivienda, según lo estipulado en el contrato, está el inquilino con la obligación de cancelar la renta respectiva y a la vez con el derecho de habitar en la casa arrendada.

17/ Introducción al Derecho, Abelardo Torr , Nota 16, p g.123

b) Heteronomía:

Toda norma jurídica es heterónoma, según las concepciones más generalizadas, en el aspecto de que "rigen la conducta humana sin derivar la validez de la voluntad de los sujetos vinculados y sí de una voluntad superior a la de ellos".18/ que le da validez a la voluntad superior de ellos, por ejemplo la ley de inquilinato es elaborada por el Legislador para armonizar la conducta de los sujetos de derecho. Para evitar una confusión derivada del término de heteronomía, tenemos que dejar claro que significa heterónomo y se entiende como: "es toda entidad o persona que recibe de otra la ley a que se somete"; 19/ en cambio al clasificarse así el Derecho, significa que la validez de las normas depende de la voluntad de un sujeto diferente a los vinculados.

c) Coercibilidad:

"Es la sanción propia del Derecho, es la posibilidad de hacer valer el derecho mediante la utilización de la fuerza, en caso de inobservancia".20/ La Ley de Inquilinato se vuelve coercible, cuando una de las partes incumple con las obli

18/ Introducción al Derecho, Abelardo Torr . ob. cit. en nota 18, p. 125.

19/ Ibid, p g. 125

20/ Introducci n al Derecho, Abelardo Torr , Ob. cit. en nota 20, p g. 126.

gaciones estipuladas en un contrato, si fuere el inquilino la ley le condena después de probados los extremos a cancelar los cánones en mora o al lanzamiento del arrendatario de la casa o habitación. En cambio al dueño de la vivienda a cumplir con lo pactado".

Al hablar de coercibilidad, no se puede desvincular el término de coacción, ya que en ciertas situaciones la ley se vuelve coactiva, en el sentido de que si no se cumple la ley voluntariamente (virtualmente) la ley se vuelve coactiva (ejecutiva), por ejemplo con la ejecución del lanzamiento.

FACTORES QUE INCIDIERON EN LA ESCASEZ DE
VIVIENDA URBANA, AÑOS 1986-1989

FACTORES	1986	1987	1988	1989
1. POLITICO	25%	26.5%	27%	24%
2. ECOLOGICO	40%	36.5%	29%	25%
3. ECONOMICO	35%	37.0%	44%	51%

NOTA:

El presente índice tiene por base una encuesta de presupuestos familiares, realizada durante el período del 10 de octubre de 1986 a 1989.

El estudio de dicha encuesta fue a nivel nacional compren-

diendo las áreas urbana y rural, pero el índice referido solamente se limitó al sector urbano, cuya investigación cubrió a 100% familias urbanas; o sea que dicha investigación corresponde a las ciudades de San Salvador, Mejicanos, Delgado, Cuscatancingo, San Jacinto, Soyapango como representativas del Area Metropolitana de San Salvador.

CAPITULO III

LEY DE INQUILINATO EN VIGENCIA Y SU ANALISIS

Capítulo Primero: ALCANCES DE LA LEY

Art. 1.- "La presente ley se aplicará al arrendamiento y subarrendamiento de casas y locales que se destinen:

- a) - Para vivienda;
- b) - Para instalar en ellos un establecimiento comercial o industrial cuyo activo no exceda de quince mil colones (¢15,000.00), siempre que el inquilino sea el dueño del negocio y habite permanentemente en el mismo edificio en piezas contiguas y comunicadas con el establecimiento de que se trate;
- c) - Para centros educativos dependientes del Ministerio de Cultura o de la Universidad de El Salvador, o en donde se imparta enseñanza sujeta al control o vigilancia de dichos organismos o de cualquiera otro del Estado; y "demás centros de difusión de la cultura espectáculos públicos legalmente autorizados"; y
- d) - Para oficinas públicas y de profesionales autorizados conforme a la ley, consultorios y clínicas".

- Como buen principio, la ley se inicia estableciendo su cam-

po de aplicación y al mismo tiempo su característica principal que consiste en que la presente ley no es aplicable a cualquier clase de contrato, sino especialmente al arrendamiento y subarrendamiento de casas y locales destinados para vivir en ellos contemplando la posibilidad de instalar en el mismo inmueble un establecimiento comercial o industrial. La ley impone la condición de que el activo del establecimiento comercial o industrial no exceda de quince mil colones y que el inquilino sea el dueño del negocio; y que habite permanentemente en el relacionado inmueble o en pieza contigua y comunicada del establecimiento de que se trate.

El literal c) demuestra que la Ley de Inquilinato es bastante amplia, porque comprende en ella no sólo el arrendamiento o subarrendamiento de viviendas sino también el arriendo de centros educativos oficiales y aún al alquiler de locales de enseñanza universitaria, siempre que sean dependientes de la Universidad de El Salvador, también trata del alquiler de locales ocupados para difundir la cultura y espectáculos públicos legalmente autorizados, entre ellos están las casas de la cultura, teatros nacionales, etc.

El literal d) da la facultad para establecer en un inmueble arrendado oficinas públicas y profesionales autorizados legalmente, entre las oficinas públicas están compren-

didadas las Alcaldías, Gobernaciones, Oficinas de Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, etc.

Art. 2.- "Los derechos concedidos al inquilino por esta ley son irrenunciables; en consecuencia no tendrá valor alguno cualquier cláusula que se consigne con objeto de eludir expresa o subrepticamente sus disposiciones y efectos".

En este artículo está consagrado uno de los principios fundamentales como es el de irrenunciabilidad de los derechos que la ley concede al inquilino, dándole la seguridad jurídica verdadera en cuanto invalida cualquiera cláusula consignada en el contrato celebrado, que eluda directa o indirectamente los efectos y disposiciones concedidos en esta ley. Esta disposición protege al inquilino frente al propietario del inmueble evitando que ante la necesidad de encontrar una vivienda el inquilino renuncie a los derechos que la presente ley concede.

Art. 3.- "En los casos no comprendidos en la presente ley — sujetos a las disposiciones comunes—, si se demandare por causa de mora en el pago de la renta la terminación del arriendo y la desocupación de la cosa urbana arrendada, no habrá desahucio ni reconvención de pago y los tribunales comunes aplicarán el procedimiento que se establece en la sección 2a. del Capítulo V de esta ley".

Este artículo se refiere a las demandas basadas en contratos de arrendamientos de competencia civil, como por ejemplo en el alquiler de un local que sea exclusivamente para negocio y se demande en base a la causal de mora la terminación del contrato de arrendamiento y la desocupación del inmueble arrendado, en estos casos la competencia será únicamente para los juzgados de lo civil, los cuales aplicarán las disposiciones establecidas en el Capítulo V Sección Segunda de la Ley de Inquilinato que señala el procedimiento mas breve de la ley el cual se analizará en el capítulo siguiente de la presente tesis. Además, en los juicios en los que no habrá desahucio ni reconvención de pago; es decir, que el hecho de no reclamar el pago de los cánones adeudados, no significa que de inmediato se realice el lanzamiento o que el propietario recurra donde el inquilino a que le haga efectivo el pago, ya que no se reclama lo adeudado y el Juzgado Civil competente aplicará el procedimiento que se establece en la sección segunda del Capítulo V de la Ley de Inquilinato.

Capítulo Segundo: DE LOS ARRENDAMIENTOS DE CASAS Y LOCALES

Art. 4.- "Todo contrato de arrendamiento o subarrendamiento sujeto a esta ley, que se celebre con posterioridad a la fecha en que la misma entre en vigencia, deberá constar por escrito y expresar el nombre y generales del arrendador y

del arrendatario, los datos necesarios para la identificación del inmueble o local arrendado, el precio y la forma de su pago.

Los contratos en que se estipule una renta inferior a trescientos colones mensuales estarán exentos del impuesto de papel sellado y timbres".

Este artículo establece, a partir de la puesta en vigencia de la presente Ley de Inquilinato, el día primero de marzo de 1958, que los contratos de arrendamiento y subarrendamiento que se celebren, deberán constar por escrito y contener los requisitos de fondo y forma: en primer lugar, el nombre y generales del arrendador y del arrendatario, en segundo lugar la dirección exacta del inmueble y como último requisito el precio y la forma de pago, es decir, la cantidad o valor del contrato celebrado y la expresión si se pagará en forma vencida o anticipada y la fecha mensual de pago.

El segundo inciso de este mismo artículo se refiere a los contratos en que se pacte una renta inferior a trescientos colones, no pagarán el impuesto que corresponde pagar en otra clase de contratos, como lo dispone el Artículo Primero de la Ley de Papel Sellado y Timbres. Para iniciar un proceso en el que se pida la terminación del arrendamiento y la desocupación del inmueble, la ley dispone en el artículo 33, que se acompañe a la demanda el contrato a que se refiere

el Art. 4 de la Ley de Inquilinato y el artículo 54 de la Ley de Papel Sellado y Timbres dispone que no será admisible ningún instrumento público, privado o autenticado que estuvieren escritos en papel común o en papel sellado de valor inferior al correspondiente, pero en estos procesos la disposición anterior de la Ley de Papel Sellado no tiene aplicación, debido a la exoneración que ofrece este artículo en estudio.

Art. 5.- "La falta de contrato escrito en el caso del artículo anterior, será imputable al arrendador, quien incurrirá por esa falta en una multa equivalente al 50% del canon mensual de arrendamiento contratado y si no fuese posible establecer el monto de dicho canon, la multa será de 10 a 50 colones".

Este artículo dispone la responsabilidad del arrendador o propietario por la falta de contrato escrito, a quien se le impone una multa del 50% sobre la cuota mensual de arrendamiento, en cuanto al momento en que se impone dicha multa, no dijo nada el legislador; y es así como, da lugar a diferentes interpretaciones; algunos conocedores de la materia son de la opinión que debe imponerse la multa al momento de admitir la demanda; y otros son de la opinión que debe imponerse en la sentencia, lo cual es lo mas recomendable; así por ejemplo si la cuota es de ₡200.00 la multa será de

¢100.00

Hay muchos casos en que se dan contratos verbales y no se extienden recibos de pago al arrendatario por ello es difícil establecer el monto del canon, debido a que no hay un principio de prueba por escrito. En cuanto al pago mensual, la presente ley en el Art. 22 del Capítulo Tercero relativo al arrendamiento de mesones, establece que el pago de alquiler debe ser por meses calendarios completos y vencidos; y sobre el arrendamiento de casas y locales no dijo nada la presente ley, por ello en la práctica se considera que la forma de pago es válida en la manera como la establecieron las partes. A nuestra consideración este artículo en estudio debería ampliarse en el sentido de incluir la misma obligación para el alquiler de casas y locales.

La última parte de esta disposición dice que si no fuere posible establecer el monto del canon como sucede en los contratos verbales, la multa será de ¢10.00 a ¢50.00 colones, la cual no se adecúa a la época actual, pues la Ley de Inquilinato tiene una vigencia de treinta y dos años.

Art. 6.- "Se podrá fijar en un contrato de arrendamiento sometido a la presente ley, un plazo para su duración; pero ello no tendrá más efecto que el de obligar al inquilino al pago del canon pactado durante todo el plazo, salvo que antes de la llegada de dicho plazo, el arrendador estuviere

anuenta a dar por terminado el contrato.

En cuanto al arrendador, la cláusula de fijación del plazo no le dará derecho a exigir la devolución del inmueble, al vencimiento del mismo, pues el inquilino podrá continuar habitándolo en las mismas condiciones que las originalmente estipuladas, siempre que continúe pagando la renta, y salvo el caso de terminación del contrato por los motivos que indica el Art. 24".

El inciso primero del presente artículo considera la fijación del plazo o tiempo en que se encuentra en vigencia el contrato, en una forma de darle cumplimiento al pago de la renta pactada, obligando al inquilino durante todo ese tiempo a efectuar dichos pagos, salvo el caso de que el propietario antes de la llegada de ese plazo, consienta en liberar al inquilino de su obligación de aceptar la terminación del contrato; esta disposición de voluntad entre ambas partes, opera en la práctica mediante escrito que presenta el arrendador al tribunal, o presentando correspondencia cruzada entre arrendador y arrendatario.

El fundamento del inciso segundo es favorecer al inquilino, reconociendo el derecho de permanecer en el inmueble, ya que el vencimiento del plazo estipulado no le dará derecho al propietario para poder exigir la desocupación del inmueble; y facultando al inquilino a que continúe viviendo en las mis-

mas condiciones pactadas en el contrato aún después de terminado el plazo estipulado, siempre que éste cumpla pagando la renta o no incurra cualquiera de las causales de terminación del contrato enumeradas en el Art. 24 de la Ley de Inquilinato; y en este sentido el plazo pactado en el contrato de arrendamiento no se toma en cuenta para la terminación del mismo, ya que se prorroga legalmente conforme a esta disposición.

Art. 7.- "Los cánones por alquiler de casas y locales actualmente arrendados, no podrán exceder de los pagados al 31 de diciembre de 1973, si estos últimos hubieren sido de no más de quinientos colones mensuales.

Si una casa o local quedare desocupado, la renta mensual que se pactare con el nuevo inquilino, será la misma que se debe pagar de conformidad al inciso anterior.

Lo dispuesto en los incisos anteriores no se aplicará a las casas y locales nuevos o que no han sido objeto de arrendamiento antes de la vigencia de este decreto.

Para asegurar el cumplimiento de estas disposiciones, los arrendadores presentarán al Juzgado competente una declaración que contendrá los siguientes datos:

- a) - Nombre, generales y residencia del arrendador;
- b) - Dirección completa de la casa;

- c) - Nombre y generales del o los inquilinos; y
- d) - Valor actual del arrendamiento y el último valor del mismo durante el año de 1973.

Esta declaración deberá presentarse a más tardar treinta días después de que entre en vigencia el presente decreto. El Juzgado podrá comprobar por los medios que estime convenientes, la veracidad de tales declaraciones.

A partir de la vigencia de este decreto el inquilino tiene derecho a pagar por el arrendamiento el valor del canon que pagaba al 31 de diciembre de 1973.

Si el arrendatario hubiere pagado anticipadamente una o varias mensualidades, podrá optar por repetir lo pagado en lo que exceda al valor del nuevo canon, determinado en el presente decreto, o porque se le abone al pago de futuras mensualidades.

El arrendador que incumpliere lo establecido en el presente artículo, será sancionado con una multa equivalente a veinte veces el valor del exceso".

- El inciso primero congela los cánones de arrendamiento estableciendo a través de la fecha límite del 31 de diciembre de 1973, que no se podrá aumentar el valor de la cuota de alquiler si ésta sobrepasa de quinientos colones, evitando así

que la fluctuación del valor de la moneda en nuestro país, perjudique a la gran mayoría de habitantes de las zonas más populosas, y que los propietarios de inmuebles urbanos se aprovechen debido a la gran demanda de viviendas.

El inciso segundo demuestra que el legislador fue bastante previsor al agregar este apartado, pues, el propietario no puede alegar que va a aumentar el alquiler por el solo hecho de que es un nuevo inquilino a quien le va a aplicar el incremento, el límite está basado siempre en el inciso anterior.

La regla del inciso primero no será aplicable a las casas y locales nuevos o que nunca se han dado en arrendamiento, y para lograr una mejor aplicación de los incisos anteriores el legislador dispuso la obligación al propietario de una vivienda, de presentar una declaración en el Juzgado Competente que contenga los datos necesarios para ubicar la vivienda, nombre y generales del o los propietarios o del o los inquilinos y exige que se exprese el valor actual del arrendamiento y el último valor del arriendo en el año de 1973. Este cuarto inciso tiene aplicación únicamente cuando se ha entablado una demanda en el tribunal competente y el propietario para que se dicte sentencia a su favor o para que no se le imponga multa, presenta dicha declaración. El sexto inciso comprende el congelamiento de los cánones de alquiler,

ya establecido en el inciso primero. El inciso septimo regula el derecho del inquilino de pedir ante el Juzgado competente que se le devuelva el exceso pagado desde que entró en vigencia el presente decreto que limita la cuota de arrendamiento que debe pagar el inquilino, el cual fue promulgado por Decreto Legislativo número 624, publicado en el Diario Oficial número 109, Tomo 243, del 13 de junio de 1974, y tomando como base la renta pagada hasta el 31 de diciembre de 1973.

Art. 8.- "No obstante lo dispuesto en el artículo precedente, el arrendador podrá ser autorizado para aumentar el valor de la renta, en los siguientes casos:

- a) - Cuando el arrendador hubiere hecho, después del arriendo, mejoras en el inmueble con permiso del arrendatario, o en su defecto con autorización del Juez, que representen por lo menos el 20% del valor del inmueble; y
- b) - Cuando el arrendatario hubiere subarrendado todo o parte del inmueble y haya una notable desproporción entre lo pagado por el arrendatario y el total de lo cobrado por éste a sus subarrendatarios.

El aumento que se conceda de conformidad con este artículo, no podrá ser mayor del 10% anual sobre el costo de las mejo-

ras y en el caso de subarrendamientos, se concederá un aumento de tal manera que al arrendatario, autorizado para subarrendar le quede como utilidad un margen del 5% del total de los alquileres. Si el arrendatario ocupare una parte del inmueble, se tomará en cuenta para la determinación del aumento, el valor del arriendo de la parte ocupada por él".

Esta disposición es una excepción al artículo anterior, ya que son los únicos dos casos en que la Ley reconoce el derecho del arrendador de aumentar el precio de la renta, tomando en consideración en el literal a) los gastos en que haya incurrido éste, en las mejoras relativas a la construcción del inmueble, ya sea para ampliar la vivienda o modificarla para lograr una mejor comodidad, que beneficie al arrendatario; por ello, si las mejoras son de consideración, el legislador dispuso que sí puede existir un aumento de los cánones de arrendamiento. En el literal b) el legislador previó la situación en que el arrendatario utilice el inmueble para subarrendarlo, y el precio que él reciba por el alquiler sea superior al que recibe el arrendante o haya una notable desproporción entre lo que paga el arrendatario y el total de lo cobrado por éste a sus subarrendatarios.

Como es natural, se tenía que establecer un límite para el aumento del pago de alquiler, así es como en el último inciso del presente artículo está comprendido el diez por ciento

anual sobre el costo, de las mejoras y en el caso de subarrendamientos el incremento estará en el cinco por ciento del total de los alquileres y si el arrendatario ocupare parte de la vivienda, ésta se tomará en cuenta para determinar el aumento.

Art. 9.- "Se establece la obligación para los arrendadores, de extender recibo de las cantidades totales o parciales que se les entreguen en concepto de cánones de arrendamiento.

La infracción a este artículo será penada con una multa equivalente al triple de la suma por la cual no se haya extendido recibo.

El inquilino, a su vez está obligado a extender al arrendador, cuando éste se lo exigiere, una constancia de habersele entregado recibo a que se refiere el inciso anterior. Esta constancia podrá consistir en una simple firma del arrendatario en la matriz del taco de recibos del arrendador, y si no pudiere firmar estampará sus huellas digitales".

El sentido de esta disposición es proteger al inquilino a quien por falta de recibos, se pretenda demandarlo alegando el arrendador que ha caído en mora, como ya se dijo, por la falta de comprobantes de dicho pago. Esta disposición se inclina más a favor del inquilino que al arrendador, pues además aplica una multa que equivale a tres veces el valor, de la cantidad por la que no se ha extendido recibo; y en el tercer inciso por el contrario, no está obligado por la ley a

firmar un comprobante de que ha obtenido el recibo el inquilino, ya que deja a la voluntad del arrendador si lo exige o no.

Art. 10.- "Cuando el arrendador se negare a recibir el valor del alquiler convenido, o eludiere el pago, o se negare a extender el correspondiente recibo, el inquilino podrá depositar la renta en el Juzgado competente, a favor del arrendador, y no incurrirá en mora siempre que el depósito se hiciera dentro de los ocho días siguientes a aquel en que debía verificar el pago".

Esta disposición ha sido elaborada para evitar que el inquilino caiga en mora por malicia del arrendador, al no querer recibir éste el pago mensual del alquiler, evadiere dicho pago, o se negare a extender el recibo correspondiente; el inquilino tiene el derecho de iniciar las Diligencias de Depósito ante el Juzgado de Inquilinato, o ante el Juzgado de Primera Instancia Competente, Juzgado de lo Laboral, Civil ó de Paz en su defecto, en el que se le recibirán el pago de arriendo al inquilino; evitando así caer en mora después de transcurrir el término de ocho días, contados a partir de la fecha en que deberá verificarse el pago.

Presentada la solicitud de depósito, el Juez la admite y le extienden un mandamiento de ingreso para que en la Pagaduría del Centro Judicial, se le admita el pago. Sobre, esta suma

depositada a favor del arrendador o subarrendador, se deducirá una multa del cinco por ciento, que ingresará al Fondo General de la Nación, como lo dispone el Art. 59 de la misma ley.

Art. 11.- "Cualquier acto del arrendador, de las personas que de él dependen, o de sus administradores o encargados, que irrogare perjuicio para el inquilino, tales como la suspensión de los servicios de agua y luz, y demás que sean contrarios a la seguridad, bienestar, comodidad y salud del inquilino y de las personas que con él convivan, hará incurrir al arrendador en una multa de cien colones, sin perjuicio de las sanciones establecidas en el Código Penal".

El legislador previno, que el arrendador con el fin de lograr la desocupación del inmueble, cometiera actos que perjudiquen al inquilino, mencionando algunos de ellos, de los que se consideran actos graves, debido a la incomodidad y perjuicio que ocasionan, como los de quitar el techo, quitar balcones o vidrios de ventanas. En la práctica estas situaciones se dan frecuentemente y el inquilino puede iniciar, basándose en esta disposición y en los delitos contemplados en el Código Penal, entre los que se encuentran la Violación de Morada, (Art. 228), Usurpación (Art. 249) y el de Daños (Art. 253); las Diligencias de Queja, mencionando el motivo de su denuncia, y pidiendo que el inmueble y todos sus accesorios o ser

vicios se encuentren en el estado en que estaban en el momento de contratar; el Juez como medida previsoría en base al artículo 42 inc. último de la Ley de Inquilinato, práctica personalmente la inspección, para constatar la veracidad de los hechos que motivaron la queja. Estas diligencias no dan mucho resultado, ya que por el deterioro de la casa, si falta el techo o los servicios de agua y luz, el inquilino desesperado, tiene que desalojarla antes de terminar el procedimiento, en el que se le sancione al arrendador y obligue a reparar el daño causado. Estos trámites en la práctica son lentos y no brindan una solución eficaz e inmediata para el inquilino, por ello estas diligencias quedan abandonadas, sin finalizar y la multa que impone este artículo no llega a aplicarse, como también las sanciones que establecen los artículos antes mencionados para los delitos de violación de morada, usurpación y daños, correspondiéndoles de seis meses a dos años de prisión, de uno a tres años de prisión y con diez a doscientos días-multa, como sanción, respectivamente..

Capítulo Tercero: DEL ARRENDAMIENTO DE MESONES

Art. 12.- "El arriendo de casas destinadas a alquileres por piezas separadas, con servicios comunes, conocidas con el nombre de "mesones" quedará además sujeto a las disposiciones especiales de este capítulo".

En la presente disposición se establece que el arriendo de casas destinadas a alquileres, conocidas como mesones, además de las disposiciones generales para viviendas unifamiliares, les serán aplicables especialmente, los artículos siguientes que comprenden este capítulo y para obtener una debida interpretación de la palabra mesón, por medio del Decreto Legislativo No. 188, publicado en el Diario Oficial No. 116, Tomo 191, de fecha 23 de junio de 1961, se agregó a la Ley de Inquilinato el siguiente concepto: "Toda casa sea cual fuere su denominación o calificación científica o vulgar, que tenga por lo menos cuatro piezas destinadas especialmente para ser arrendadas o subarrendadas separadamente a grupos familiares o a individuos y cuyos servicios accesorios o dependencias interiores sean comunes.

"No se considerarán mesones las llamadas "casas de familias" o "casas de pupilos", en donde se proporciona a sus ocupantes vivienda o alimentación o vivienda y otros servicios, todo por un precio ajustado condicionalmente, y en que se haga por lo general vida en familia". Este concepto fue adicionado a la presente ley porque no había uniformidad de criterios en cuanto a su significado y en el diccionario de la Lengua Española no está comprendido un concepto que se ajuste a lo que se entiende por mesón en nuestro país.

Art. 13.- "Pueden intervenir en el arriendo de mesones y que

dan sujetos a estas disposiciones: el arrendador, el arrendatario, el mesonero y el subarrendatario".

El sentido del presente artículo es expresar jurídicamente los sujetos que intervienen en el arrendamiento de mesones, iniciando primeramente con el arrendador, quien es la persona que posee uno o varios bienes inmuebles destinados a ser alquilados, quien adquiere derechos y obligaciones, como es el de exigir el canon de arriendo a los inquilinos y la obligación de mantener en óptimas condiciones los servicios básicos de dichos inmuebles si fueren para habitar. El segundo de los sujetos que intervienen en el arriendo de mesones es el arrendatario, considerando como la persona que habita una vivienda propiedad del arrendador, obligándose a cancelar puntualmente el respectivo canon de arriendo y el cuidado de la casa alquilada, que a la vez adquiere el derecho de habitar y gozar de todos los servicios inherentes a la vivienda. En la práctica se da la situación de que el propietario muchas veces no puede atender todo lo relacionado con el mesón, en cuanto a cobro de cánones, cuidado del mesón y otras obligaciones, por lo que contrata una persona para que se entienda con los inquilinos, a esta persona se le llama Mesonero. El cuarto sujeto, es decir el subarrendatario es la persona que contrata con el arrendatario, que en este caso se conoce como subarrendante. En esta disposición tuvo muy bien en cuenta el legislador lo que sucede en la práctica, agregando

al subarrendatario, ya que muchas veces el propietario contrata con el arrendatario y éste no utiliza la casa para habitarla él o su familia, sino la alquila a otra persona o grupo familiar, por lo que nace otra relación jurídica entre el arrendatario y el subarrendatario.

Art. 14.- "Cuando una persona de en arrendamiento un mesón se presume de derecho que concede la autorización para subarrendar, y las causales de orden personal que puedan dar por terminado el contrato principal de arriendo entre arrendador y arrendatario, no afectarán las condiciones de los subarrendatarios".

La primera parte del presente artículo, le da derecho al arrendatario para que sin permiso previo subarriende el mesón, o sea por mera presunción de derecho se entiende que le concede esa facultad. Pero en la parte final, protege al subarrendatario, de los problemas que surjan entre el arrendatario y el dueño del mesón, ya que al terminarse el contrato principal por cualquiera de las causales que menciona el Art. 24 y 25 de la misma Ley, siempre subsistirá el contrato formulado entre el subarrendatario y arrendatario y las condiciones contractuales hasta que éste concluya.

Art. 15.- "El mesonero es la persona que tiene a su cargo la vigilancia y cuidado del mesón. Cuando esta persona ocupe una de las piezas sin pagar en efectivo su alquiler, no se

entenderá que tiene la calidad de arrendatario".

La ley es clara y nos describe exactamente el concepto de "mesonero", ya que la función de éste es mantener informado al dueño de lo que sucede en el mesón, viene a ser a veces un empleado, un vigilante; muchas veces se ocupa, autorizado por el arrendador, de realizar todos los trabajos de reparación de las viviendas. En la parte segunda del presente artículo se enfatiza que aún cuando el mesonero no pague el canon del arriendo, no tendrá la calidad de arrendatario; ya que solo viene a ser encargado del mesón. Esta aclaración que expresa la ley es por que hay ocasiones en que el mesonero paga arrendamiento y recibe un pago por la vigilancia o el cuidado del mesón algunas veces.

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

gular de las obligaciones del contrato".

La primera parte de esta disposición, se refiere al contrato que formulan el arrendador y el inquilino que arrienda una pieza de mesón; dicho contrato seguirá vigente y surtiendo efectos legales aún por falta del contratante (inquilino) por cualquiera de las tres causas que enumera la presente disposición, que puede ser por muerte, ausencia o incapacidad del mismo, si se designó en el contrato, o por medio de escrito al Juez, quien representaría al grupo familiar en sus relaciones con el arrendador. En este caso la ley respeta la voluntad de ambas partes, al supeditar, la existencia del contrato a la designación que se hubiere estipulado en éste. Y si la designación es por medio de escrito dirigido al tribunal competente, expresa este artículo que la designación puede ser por mayoría de votos entre el grupo familiar ocupante de la vivienda a falta de la mención de la persona representante de todos; el legislador consideró esta segunda opción para evitar perjuicios que les puedan causar a los ocupantes de la pieza de mesón por la falta de tal designación.

Art. 17.- "El precio del alquiler de las piezas de mesones no podrá exceder del último pagado al 31 de diciembre de 1973.

Para asegurar el cumplimiento de esta disposición los arrendadores de mesones presentarán al Juzgado competente una de-

claración que contendrá los siguientes datos:

- 1) - Nombre, generales y residencia del arrendador;
- 2) - Dirección completa del mesón con expresión del nombre con el cual es conocido;
- 3) - Total de las piezas de que se compone con su número de orden y último precio de alquiler pagado por cada una de ellas al 31 de diciembre de 1973;
- 4) - Nómina de los inquilinos actuales a la fecha de la declaración;
- 5) - Nombre y generales del mesonero, si lo hubiese, indicando si paga su pieza en efectivo o la recibe como parte de su remuneración; y
- 6) - Nombre de la persona o personas que autorice para recibir el valor de los alquileres.

Si el mesón estuviere arrendado a una sola persona, cumplirá el arrendador con sólo indicar el nombre completo y dirección del arrendatario general y corresponderá a éste la obligación de dar la declaración a que se refiere este artículo.

Estas declaraciones deberán presentarse a más tardar treinta días después de que entre en vigencia el presente decreto. El Juzgado podrá comprobar por los medios que estime convenientes la veracidad de tales declaraciones".

Primeramente, esta disposición establece un congelamiento de los cánones de arrendamiento, basándose el legislador en el precio que se pagaba en el año de 1973, esta fecha fue establecida por medio del Decreto Legislativo número 624, publicado en el Diario Oficial número 109, Tomo 243, del 13 de junio de 1974, ya que antiguamente el precio de las piezas de mesones no podía exceder de las dos terceras partes del último canon pagado en el año de 1957, fecha que fue establecida por medio del Decreto Ley número 80, publicado en el Diario Oficial número 58, Tomo 190, del 23 de marzo de 1961.

El segundo inciso enumera los requisitos que debe comprender toda declaración que deberá ser presentada por el arrendador en el tribunal competente, pretendiendo con todos esos datos proteger al inquilino del alza de los cánones de arrendamiento, que realizan constantemente los arrendadores. El tercer inciso ha sido agregado para prevenir la situación que pueda presentarse derivada del contrato celebrado entre el arrendador y el arrendatario, pues debido a la presunción de derecho del Art. 14, ya analizado antes, si se ha dado en arrendamiento a una persona, es de suponer, que éste lo quiere para subarrendar, por lo que el arrendador sólo está obligado a indicar el nombre completo y la dirección exacta del arrendatario y éste obtiene la obligación de presentar la declaración del arrendamiento del inmueble la cual podrá presentarse no necesariamente después de contratar ya que conforme al

artículo 48 de la ley en estudio, se podrá presentar en el momento que se demanda.

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

- 1) - Nombre completo, edad, profesión u oficio, domicilio del arrendador y número de su cédula de vencindad;
- 2) - Las mismas designaciones respecto del inquilino;
- 3) - El nombre del mesón, si lo tuviere, y el número de la pieza contratada;
- 4) - El precio del alquiler;
- 5) - El nombre de la persona autorizada para recibir el pago de los alquileres;
- 6) - La designación por parte del inquilino de la persona que representará al grupo familiar y de quienes integran este grupo en los casos contemplados en el Art. 16;
- 7) - El lugar y fecha de otorgamiento.

El contrato será firmado por los otorgantes, y si alguno de ellos no supiere o no pudiese firmar, estampará su huella digital".

La primera parte de este artículo, establece la misma obligación del artículo cinco, para el alquiler de viviendas o locales, al expresar que deberá constar por escrito y contendrá además el nombre y generales del arrendador y el número de Cédula de Identidad Personal. Esta disposición necesita reformarse, en lo que se refiere a la Cédula de Vecindad, ya que así es como se le denominaba antiguamente al carnet de identificación de cada persona, siendo lo correcto que exprese la ley, como se le denomina actualmente al mencionado carnet.

Entre los requisitos que debe contener el contrato están el nombre y generales del inquilino, el número de la pieza objeto del contrato y nombre del mesón, si lo tiene; se ha agregado este requisito, para la mejor identificación de cada mesón. En el contrato no debe faltar el precio del arrendamiento, debido a que constituye uno de los requisitos del contrato, sirve para comparar en el tribunal el precio pactado en éste, y el mencionado en la declaración que exige el artículo anterior. El quinto numeral ha sido establecido para saber si han contratado un mesonero, o si uno de los arrendatarios es el encargado de recibir los cánones; el último requisito es para los efectos de que continúe el contrato en los tres casos contemplados en el Art. 16, ya analizado, y que se refiere a la designación de la persona que representará al grupo familiar; el lugar y fecha de otorgamien

to necesario en cualquier contrato que se celebre.

En el inciso final, el artículo en mención, expresa que deberá firmarse por los contratantes, pero si uno de ellos no puede firmar, estampará sus huella digital, lo que demuestra que la presente ley no es muy estricta en cuanto a las formalidades del contrato, como lo exige la Ley de Notariado en el artículo 32 No. 12.

Art. 19.- "El contrato será otorgado por triplicado, debiendo quedar una copia al arrendador, otra al inquilino y la tercera será remitida por el arrendador al Juzgado competente, dentro de los cinco días siguientes al de su celebración".

-Este artículo es claro al referirse a la cantidad de copias del contrato de arrendamiento que será distribuida de la manera que sigue: una para el arrendador, otra la inquilino y la tercera será remitida por el arrendador al tribunal respectivo; el objeto de esta disposición es que cada parte contratante, se entere de las condiciones en que han pactado, y si se reclama en el tribunal competente el cumplimiento de lo que se ha establecido en éste, y la ley no regula nada al respecto o no protege al inquilino, será necesario demostrar mediante el contrato que sí se había establecido originalmente, pero el fin principal es que no se presenten en una controversia dos contratos distintos, que beneficien respectivamente al que lo presente, por ello el tribunal debe obtener una copia del contrato, que ingreso será al archivo del mismo.

Art. 20.- "Es obligación primordial del arrendador extender recibo de todo pago que se le haga, y el inquilino está obligado a exigir que se cumpla con esta disposición.

Si un arrendador no estuviere anuente a entregar recibo en la forma prescrita, el inquilino no le efectuará el pago, sino que deberá depositar el precio debido en el Juzgado correspondiente, en cuyo caso el Juzgado extenderá el recibo y anotará el pago en el reverso del ejemplar del contrato que debe existir en su poder".

El inciso primero comprende la misma obligación del artículo nueve de esta ley, y que se refieren al deber del arrendador de extender recibo de todo pago que se le haga por el alquiler de la vivienda, con la diferencia que en esta disposición se exige para las piezas de mesones.

El segundo inciso contempla el caso de que el arrendador se niegue a cumplir con la obligación del inciso anterior; previendo esta situación, da la facultad al inquilino de que por esta causal, inicie las Diligencias de Depósito en el tribunal correspondiente, tal como lo establece el artículo 10 para los alquileres de casas y locales, ya estudiado en el capítulo dos de esta ley; y cancelado el recibo, el tribunal anotará cada pago en el contrato que debe tener en los archivos, como lo expresa este artículo, al reverso del contrato.

Art. 21.- "La falta de cumplimiento a lo dispuesto en los artículos 17, 18, 19 y 20, hará incurrir al arrendador o arrendatario general en una multa de cien colones por cada infracción. Si se comprobare falta de veracidad en la declaración a que se refiere el Art. 17, el arrendador será penado con una multa de 25 a 100 colones, según la gravedad del caso, a menos que el incumplimiento se deba a fuerza mayor, caso fortuito o culpa del arrendatario".

Si el arrendador no presentó la declaración a que se refiere el artículo 17, lo que se verificará en el tribunal cuando se presente un litigio, en esta oportunidad se hará acreedor a una multa de cien colones, y la segunda parte de esta disposición comprende también el caso de que éste haya presentado una declaración falsa, ya sea en cuanto al precio del alquiler pagado, dirección falsa de él, o nombres distintos de los inquilinos, etc. la falsedad en algunos de los datos de la declaración hará incurrir en una multa de venticinco a cien colones.

En lo que respecta a la primera parte, el arrendador será sancionado con una multa de cien colones si no celebró el contrato por escrito con los datos necesarios exigidos en el artículo 18, si se demuestra que no extendió el contrato por triplicado, o no extendió el recibo de pago hecho al arrendador por el inquilino, obligaciones éstas contenidas

das en los artículos 19 y 20; esta multa será exigible, a menos que el arrendador demuestre en el litigio que el incumplimiento se debe a caso fortuito, fuerza mayor o culpa del arrendatario, entendiéndose por estos términos; caso fortuito: "El suceso inopinado, que no se puede prever ni resistir, se produce con independencia de la voluntad del hombre, se estima que caso fortuito es el proveniente de la naturaleza". 21/ Conforme al Art. 40 del Código Penal, caso fortuito es una causa de inculpabilidad pues se trata de ejecutar un acto lícito, con la debida diligencia, pero sin la intención se causa daño por mero accidente.

Se entiende por fuerza mayor: "Todo acontecimiento que no ha podido preverse, o que, previsto, no ha podido resistirse; y que impide hacer lo que se debía o era posible y lícito. Aparece como obstáculo ajeno a las fuerzas naturales que se opone al ejercicio de un derecho o al espontáneo cumplimiento de una obligación". 22/ En el Código Penal es una de las causas que excluyen la responsabilidad, de acuerdo al Art. 36 literal c) que textualmente dice: "No delinque

21/ Diccionario Enciclopédico de Do. Usual (Guillermo Cabanellas), Buenos Aires, Argentina, Editorial Heliasta, pág. 93, Tomo III.

22/ Ibid, pág. 438

quien actúa u omite violentado por una fuerza física irresistible a la que no haya podido sustraerse". Civilmente fuerza mayor y caso fortuito es lo imprevisto que no puede resistirse, art. 43, Código Civil. En el sentido amplio, se entiende por culpa "toda falta, voluntaria o nó, que causa mal o daño". 23/ Según lo establece el Art. 35 del Código Penal, "obra con culpa el que produce un resultado delictuoso sin quererlo, por imprudencia, negligencia, impericia o por inobservancia de leyes, reglamentos, ordenes o resoluciones obligatorias, sin prever que tal resultado ocurriría o creyendo poder evitarlo por su propia acción o confiado en el azar".

El Art. 21 de la Ley de Inquilinato, comprende las causas de inculpabilidad, eximiendo al arrendador, cuando sin la intención de omitir las obligaciones que establecen los artículos 17, 18, 19 y 20, no las ejecuta, debido a una fuerza natural o por acción legal o ilegal del inquilino o de persona distinta del arrendador, como también por imprudencia o negligencia del inquilino.

La segunda parte de la disposición en estudio, comprende también el caso de que el arrendador haya presentado una declaración falsa, ya sea en cuanto al precio del alquiler

23/ Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual, Guillermo Cabanellas, Tomo II, pág. 440

pagado, dirección falsa de él, o nombres distintos de los inquilinos, en cuyo caso se hará acreedor a una multa de 25 a 100 colones.

Art. 22.- "En el arriendo de piezas de los mesones, el pago del alquiler debe ser por meses calendarios completos y vencidos, debiendo ser cancelados el día último de cada mes.

Si el arriendo comenzare en un día posterior al primero del mes, se pagará la renta correspondiente a los días que transcurran hasta el último día de dicho mes y de allí en adelante se aplicará la regla contenida en el inciso anterior. Si el arrendador aceptare pagos parciales, no por eso se entenderá que el arriendo ha sido contratado por períodos menores de un mes".

El alquiler de las piezas de mesón debe ser pagado cada último del mes, de conformidad a este artículo, significando que cada treinta o treinta y uno de cada mes, el arrendador tiene que cancelar la renta y no como en la práctica se acostumbra, de pagar en cualquier día del mes. El pago vencido es lo que legalmente corresponde, de acuerdo a este inciso, es decir, que si el inquilino contrató y comenzó a vivir en la pieza el primero de mayo, va a pagar lo que corresponde hasta que transcurran treinta días, o que es lo mismo al último del mes.

El inciso segundo, contempla la situación que se da frecuen

temente que es cuando se celebra el contrato de arrendamiento habiendo transcurrido varios días de iniciado el mes, para ello la ley ha establecido como solución para que no se perjudique al inquilino, cobrándole más de lo que ha permanecido en la vivienda, que pague en forma proporcional a los días habitados en la pieza, y posteriormente, se comenzará a pagar, cada último de cada mes, como lo establece el inciso anterior. La última parte de este inciso comprende que el plazo de pago es por períodos mensuales y no menores como de quince o veinte días.

Art. 23.- "Cuando dentro de un período de doce meses consecutivos, el arrendador o arrendatario general de un mesón incurra por lo menos en cuatro infracciones por no extender re cibo de los pagos parciales o totales que le hagan sus inqu ilinos, el Juez, al imponer la multa que corresponda por la última infracción, decretará que todo pago que en lo sucesivo hubieren de hacerle los inquilinos, sea depositado precisamente en el Juzgado, a la orden del arrendador, prohibi én dose a éste, además recibir suma alguna directamente de los inquilinos, so pena de incurrir en otra multa de cien colones por cada infracción. Esta resolución será apelable para ante el Tribunal Superior, y una vez ejecutoriada producirá sus efectos por el término de un año".

Esta disposición se relaciona con los artículos 20 y 21, pues

exigen se extienda recibo de los cánones de alquiler, siendo más estricto este artículo, ya que si el arrendador insiste en incumplir las anteriores disposiciones y es demandado por cuarta vez por no extender los respectivos recibos, la ley no distingue si la falta es contra un mismo inquilino o distintos en el transcurso de un año; debiendo al Juez además de imponer la multa de cien colones, que regula el artículo 20; sancionarlo, a que todo pago que reciba de los inquilinos, desde que se pronuncie la sentencia, será depositado en el tribunal competente, es decir donde consten las cuatro infracciones que él ha cometido en el transcurso de doce meses, y también, si no cumple con esta resolución dada por el Juez, recibiendo directamente de los inquilinos el pago del arriendo, el tribunal lo multará con otra cantidad más de cien colones, por cada ocasión en que cometa la falta.

La última parte se refiere a que la resolución pronunciada contra el arrendador, en la que es condenado a no recibir el precio del alquiler directamente del inquilino o inquilinos, es apelable ante el tribunal superior. En este sentido este apartado fue derogado por medio del Decreto Legislativo No. 286, de fecha 18 de julio de 1989, publicado en el Diario Oficial número 140 Tomo 304 de fecha 28 de julio de 1989, por medio del cual se adicionó a la Ley de Inquilinato el Art. 54-A, regulando que contra las resoluciones dictadas por el Juez que conozca en esta materia, sólo se puede interpo-

ner el recurso de revisión; si la resolución es del Juzgado de Inquilinato, el tribunal competente será la Cámara 2a. de lo Civil de la Primera Sección del Centro, si es de los demás tribunales de los Departamentos de la República, se podrá interponer ante las Cámaras de 2a. Instancia Seccionales, y si las resoluciones fueren dictadas por los Jueces de Paz, serán competentes los Jueces de Primera Instancia respectivos.

Capítulo Cuarto: DE LA EXPIRACION DEL ARRENDAMIENTO

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

- 1) - Por mora del inquilino en el pago de la renta, entendiéndose que incurre en mora el inquilino que no pague la renta al arrendador, o no la deposita donde corresponde, dentro de los ocho días siguientes a la fecha fijada para el pago;
- 2) - Por destinarse el inmueble arrendado, en su totalidad o en su mayor parte, a un fin distinto al de la vivienda, o a fines perjudiciales para su seguridad o limpieza o contrarios a las buenas costumbres.

No se considerará que un local ha sido destinado a

una finalidad distinta a la de la vivienda, por el hecho de instalarse en él un establecimiento comercial o industrial, siempre que concurren las circunstancias siguientes: que su activo no exceda de quince mil colones, que el inquilino sea el dueño del negocio y que continúe habitando permanentemente, en el mismo edificio, en piezas contiguas y comunicadas al establecimiento de que se trate;

- 3) - Por almacenar en el inmueble arrendado, sin consentimiento escrito del arrendador, sustancias inflamables o explosivas;
- 4) - Por la destrucción total del inmueble arrendado;
- 5) - Por su destrucción parcial que, a juicio de peritos, haga inhabitable el inmueble arrendado o parte importante de él;
- 6) - Por daños de consideración en el inmueble arrendado, causados por malicia o culpa del arrendatario o de las personas que de él dependen;
- 7) - Cuando el arrendatario hiciere, sin permiso escrito del arrendador, modificaciones o alteraciones en el inmueble arrendado;
- 8) - Cuando el propietario del inmueble pretenda hacer una nueva construcción en el mismo solar del inmueble

ble arrendado;

- 9) - Cuando el propietario tuviere que hacer obras destinadas a aumentar la capacidad locativa del inmueble o reparaciones indispensables que no pueden diferirse sin perjuicio del arrendador o peligro del inquilino y siempre que sea indispensable la desocupación total del inmueble para la realización de las obras.
- Quando se tratare de inmuebles ocupados por varios inquilinos la acción sólo podrá dirigirse contra el arrendatario o arrendatarios que habiten en la porción o porciones del inmueble en que hayan de ejecutarse las obras o reparaciones;
- 10)- Cuando el inmueble arrendado amenazare ruina total o parcial; pero en este último caso, la acción sólo podrá dirigirse contra el inquilino o inquilinos que habiten la porción o porciones afectadas;
- 11) - Cuando por motivo de utilidad pública tenga que ser destruido total o parcialmente el inmueble arrendado, debiendo estarse, en este último caso, a lo dispuesto en la parte final del ordinal anterior;
- 12) - Cuando de conformidad al Código de Salud, haya sido

declarado insalubre el inmueble arrendado;

- 13)-Cuando el inquilino se niegue a reembolsar al arrendador el valor del exceso en el servicio de agua consumida, siempre que el inquilino se hubiere comprometido a ello, o que tal exceso se deba a culpa del arrendatario o uso inmoderado del servicio, esta causal no se aplicará al arrendamiento parcial de mesones;
- 14)-Cuando el inquilino subarriende total o parcialmente el inmueble arrendado, sin autorización escrita del arrendador;
- 15)-Cuando el propietario, usufructuario o habitador de una casa la necesite para habitarla él, su cónyuge, ascendientes, descendientes, hermanos o parientes en el primer grado de afinidad. La necesidad de habitar un inmueble se presume respecto del propietario o de sus indicados cónyuge o parientes que, viviendo en casa ajena, desearan vivir en casa propia de alguno de ellos, y también respecto de los que, viviendo en casa propia, desearan trasladarse a vivir a otra casa propia situada en distinta población;
- 16)-Por vencimiento del plazo convenido, en el caso de que el dueño con motivo de ausentarse del país o de la población donde se encuentre el inmueble, haya dado en arrendamiento la casa que habite;

17)-Cuando se extinga el derecho del arrendador por un hecho independiente de su voluntad, como cuando expira el derecho de usufructo en razón del cual se ha contratado el arrendamiento."

"Para la aplicación de la causal 13) de este artículo, debe entenderse por "exceso" o por "uso inmoderado del servicio", de conformidad con las tarifas de la Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados (ANDA), todo consumo mayor de treinta metros cúbicos de agua por mes, para los Grados, I, II y III de la clase "Servicio Doméstico" Grado I de las clases: "Servicio para el Comercio y la Industria" y "Servicio para el Gobierno, Municipalidades, Entidades Oficiales y Autónomas y Centros de Beneficencia y Caridad"; todo consumo mayor de cincuenta metros cúbicos de agua por mes para los Grados IV, V y VI de la Clase Servicio Doméstico; y todo consumo mayor de lo que indique la cuota básica para los Grados II, III, IV y V de las clases: Servicio para el Comercio y la Industria y Servicio para el Gobierno, Municipalidades, Entidades Oficiales Autónomas y Centros de Beneficencia y Caridad."

Como principio, tenemos que entender que a la expiración del arrendamiento se le conoce como la terminación del contrato; lo que puede suceder porque ambas partes, arrendador y arrendatario, manifiestan de común acuerdo dar por terminado el contrato: el arrendatario dejando de pagar la renta y el

arrendador tomando posesión de la vivienda, ambos voluntariamente; puede suceder que por hechos ajenos a la voluntad de ambas partes o por actos del arrendatario se ponga en peligro o se destruya la vivienda, o por otras causas que lesionen los intereses del arrendador, por ello la ley ha incluido 17 causales para dar por terminado el contrato de arrendamiento mediante una sentencia judicial, incluyendo como principal causal, la mora; y de acuerdo a este numeral se entiende por mora cuando el inquilino no paga la renta al arrendador o no la deposita en el tribunal competente dentro de ocho días siguientes a la fecha en que debería pagarse. Por medio de esta causal se presentan dos casos distintos para reclamar en un tribunal: El primero es pidiendo la terminación del contrato y la desocupación por mora; y el segundo es por mora con reclamo de cánones adeudados de arrendamiento hasta la completa desocupación del inmueble, es decir hasta el lanzamiento. La Sección Segunda del Capítulo V, establece el procedimiento para juicios iniciados en base a esta causal, procedimiento que se analizará posteriormente.

De acuerdo al numeral segundo, el arrendador podrá pedir la terminación del contrato de arrendamiento si el inquilino no utiliza la casa o local para vivienda o negocio según el caso, sino a un fin distinto o a fines contrarios a las buenas costumbres o a los que perjudiquen la vivienda, como sería guardar explosivos en ella, trabajar con sustancias infla-

mables, ocupar el inmueble para cometer actos ilícitos, como el de ejecutar secuestros, establecer centros de vicio o prostitución, que lesionen la seguridad y limpieza del mismo. Este numeral contempla en el inciso segundo un ejemplo de lo que se considera un fin distinto, al haberse agregado que si el establecimiento comercial o industrial excede de quince mil colones y no se cumplen los requisitos que exige el artículo 1 literal b) de la presente ley, se puede pedir la terminación del contrato de arrendamiento, por la vía judicial. Aún cuando el límite que se ha establecido en el artículo anteriormente mencionado para el activo de un negocio no corresponde al alto costo de la vida actual, por lo que es de considerar un aumento de este activo a 50,000 o 60,000 colones.

El numeral tres se refiere a la falta de permiso o autorización para guardar sustancias inflamables o explosivas, la ley exige que se haga por escrito, requisito que puede dar lugar a que el arrendador trate de dar por terminado el contrato, aunque éste verbalmente haya autorizado arrendar su vivienda para ese fin; y el inquilino ignorante de su derecho no exige la autorización por escrito, aprovechándose después el arrendador, demandándolo judicialmente a la terminación del arriendo invocando esta causal. Este numeral tiene relación con el anterior, ya que sin la autorización escrita, podría motivar a creer que el inmueble se ha utili-

zado para un fin distinto del que se contrató.

La causal número cuatro, se refiere a la destrucción total y no a una parte del inmueble; esta causal depende del origen de la destrucción, pues si el arrendador, por malicia o por descuido permitió la destrucción total de la vivienda, este numeral no le beneficia, pero si tomamos por ejemplo casos como el terremoto del 10 de octubre de 1986, cuando se cayeron muchas viviendas que estaban en alquiler; en estos casos el propietario puede pedir la desocupación por inhabilitabilidad, así también el inquilino tiene facultad de pedir la terminación del contrato porque la vivienda ya no cumple con el objetivo de brindar protección y seguridad, y si ya no es habitable no puede seguir obligado a pagar la renta durante el plazo acordado. Este numeral beneficia tan to al arrendador como al inquilino.

La causal quinta es similar a la anterior, pues se refiere a la destrucción del inmueble arrendado, pero la diferencia está en que con una parte del inmueble que se destruya, el arrendador o el inquilino pueden perder la terminación del contrato de acuerdo a este numeral; la condición que comprende es que los daños parciales sean tales, que a consideración de peritos, el inmueble sea inhabitable. Con el contenido de estas causales, se podría formar una solo causal que dijese: "Por la Destrucción total o parcial.....", y para ambos ca-

sos emplear la prueba pericial que exige este numeral quinto de la forma establecida en el artículo 343 y Sgts. Pr.

En el numeral sexto, los daños de consideración que sufra el inmueble, son invocados por el arrendador, y esos daños son imputables al arrendatario, cuando él no los haya causado sino su familia, o las personas que de él dependen; por daños de consideración se conocen aquellos que ejecutan las personas que habitan en el inmueble arrendado que causen gastos al arrendador para su reparación, por ejemplo, romper techos, abrir hoyos en el piso artificial, tapar albañales, romper tuberías, quebrar vidrios o puertas, etc.

El numeral séptimo, contempla un aspecto bien importante, por que si el inquilino construye en el inmueble arrendado o le hace él una modificación sin permiso escrito del dueño del inmueble, da lugar a que este invoque la causal, pidiendo la terminación del contrato de arriendo; sin perjuicio de lo que establece el art.650 del C.C.; por eso, en base a esta causal el inquilino no tiene la facultad de hacer alteraciones o modificaciones al inmueble arrendado, si no es con el permiso escrito del propietario.

La causal numero ocho, se refiere a las mejoras que pretenda realizar el propietario o arrendador, respetando de este modo el derecho de disposición de la propiedad privada. Este numeral sólo opera cuando se edificare una casa nueva, y por ello se entiende que se va a construir toda la casa, y será

necesario el desalojo del inquilino para efectuar la nueva construcción, evitando así incomodidad de éste y sus ocupantes y poder realizar los trabajos con más libertad.

El numeral noveno tiene relación con el anterior, porque se refiere también a la construcción de la vivienda arrendada y comprende el derecho que tiene el arrendador de pedir la terminación del contrato por el hecho de tener que construir o ampliar el inmueble para aumentar la capacidad de alojamiento que posee en ese momento, también se refiere en la segunda parte del primer inciso a las reparaciones indispensables que deben efectuarse con prontitud, y para las que sea necesario que el inquilino desocupe todo el inmueble. El segundo inciso reafirma lo que expresa el inciso primero en su última parte, ya que si las reparaciones no van a ejecutarse en todo el inmueble y es alquilada a varios arrendatarios, la terminación del contrato se va a autorizar únicamente en la porción o porciones donde van a realizar las obras o reparaciones.

La causal número diez, está relacionada con el Art.40 inc. último. La razón de haber incluido esta causal es porque cuando "el inmueble arrendado amenazare ruina total o parcial", se considera que constantemente habrá peligro de permanecer en él y de sufrir daños el inquilino, además de materiales, personales, pudiendo ejercerse esta acción sólo

en cuanto a la porción que amenaza ruina. El Art.40 antes citado exige que además de la sentencia que declare la desocupación de la vivienda, se declarará inhabitable la misma, para evitar que el arrendador vuelva a arrendarlo a personas distintas que desconozcan el estado de las edificaciones. En el caso de que el arrendador siguiere arrendando el inmueble sin haber invocado esta causal, o no hubiere construido el inmueble y el inquilino y los demás mo ra do re s sufrieren algún daño, tanto material como personal por el peligro que ocasiona el estado del inmueble, será condenado por los tribunales comunes al pago de los daños y perjuicios, según lo regula el artículo 2,074 C.; y al pa go de Costas Procesales, según el Art. 41 Pr. y según lo es ta ble ci do en el Art. 26 Literal C de la Ley de Inquilinato, será acreedor a una multa equivalente a 10 veces el valor del canon de arrendamiento.

La causal número once, cuando dice que es de utilidad pública, hace referencia al hecho de que el inmueble arrendado ha sido afectado por el Estado para ser expropiado, con el fin de construir carreteras, ampliarlas u otras obras de infraes tr uct ura para beneficio de la población. Al igual que las causales referentes a la destrucción parcial o total del inmueble, citados anteriormente, si la expropiación sólo afecta una porción que no signifique la terminación del arriendo, no va a ser necesaria la desocupación del inmueble, pero si

por el contrario la expropiación debe ser total se demandará al inquilino, para que desaloje la vivienda. Este numeral presenta el inconveniente de que la ley no dijo quien va a demandar la desocupación, pues en el caso de que se expropie todo el inmueble, el propietario ya no tendrá interés en obtenerla y a nuestra consideración, es el Estado a quien corresponde demandar la desocupación, ya que es el nuevo propietario.

La causal numero doce, se refiere a las diligencias de Declaratoria de Insalubridad del inmueble, y que son practicadas por la Unidad de Salud de la zona donde está situado el inmueble arrendado, por miembros de esa unidad, quienes se en cargan de inspeccionar si hay drenajes de aguas negras, y ven si no hay focos de infección que amenacen la salud de los que habitan el inmueble. La sentencia que ordene la desocupación, contendrá también la Declaratoria que manifieste la inhabilitabilidad de la vivienda, de acuerdo a lo que exige el Art. 40 de esta Ley.

El numeral trece se refiere a aquellos inquilinos que deben reembolsar el valor del exceso de agua consumida, al arrendante, siempre que se hubieren comprometido en el contrato y si no es así, el propietario debe probar que el exceso de agua se debió a culpa del inquilino. Por tal razón, la causal nace en el momento que el inquilino se niega en reconocer el

uso inmoderado del servicio de agua. La excepción a esta causal es el arrendamiento parcial de mesones, porque por lo general sólo hay un medidor de agua que sirve para el arrendador y para el inquilino, y puede darse frecuentemente que no puede precisarse quien ha excedido en el consumo de agua, aprovechándose el propietario de esta situación para pedir la desocupación del inmueble arrendado. Generalmente, esta causal no opera en nuestro medio, ya que es el inquilino quien en el contrato se obliga y realmente paga este servicio aún cuando el Art.57 estipula que el pago normal del servicio de agua será por cuenta del arrendador, entendiéndose por éste el consumo menor de treinta metros cúbicos de agua por mes, para los Grados I, II y III de la Clase "Servicio Doméstico" y Grado I de las clases "Servicio para el comercio y la industria" y "Servicio para el Gobierno, Municipalidades, Entidades Oficiales y Autónomas y Centros de Beneficencia" y todo consumo menor del establecido en la segunda parte del último inciso del artículo 24. Consideramos que para que no surjan estos problemas el pago debe ser por cuenta del inquilino para que haga uso razonable del servicio.

La causal número catorce establece que la autorización escrita que permita al inquilino subarrendar todo el inmueble o una parte de él, es obligatoria para que exista este contrato, a excepción del subarrendamiento de mesones en el que se presume de derecho que el que dé en arrendamiento un mesón, también

autoriza para subarrendar, según el Art.16 de esta Ley.

Para el arrendamiento de casas y locales, es necesaria la autorización escrita, ya que si no está estipulado en el contrato el inquilino incumple lo pactado, al utilizar el inmueble para obtener un lucro, a costa de la propiedad ajena y cuya circunstancia es ignorada por el arrendador.

El numeral quince comprende tres formas de tenencia de un inmueble, como son: el Derecho de Propiedad, el de Usufructo y el de Habitación. De acuerdo al Código Civil, Propietario es el que tiene el derecho de poseer exclusivamente una cosa y gozar y disponer de ella, sin más limitaciones que las establecidas en la ley, o por la voluntad del mismo, es quien tiene el derecho de dominio, como lo dispone el Art.568 de ese Código. Se entiende por Usufructuario, la persona que tiene la facultad de gozar de una cosa con cargo de conservar su forma y substancia y de restituirla a su dueño, de acuerdo a la definición del Derecho de Usufructo establecida en el Art.769 del mismo Código. Conforme al Art.813 del mismo Código, habitador es el que tiene la facultad de gozar y morar en una casa, pero con ciertas limitaciones, es decir, el que tiene derecho de habitación. Establecidos estos conceptos legales, se comprende que ellos tienen derecho a pedir la desocupación del inmueble, dándoles la preferencia esta causal de que sea para que habiten él, su cónyuge

ge y demás familia, hasta dentro del primer grado de afinidad, entendiéndose por tales a los suegros.

Desde luego, con el objeto de evitar que sean burlados los derechos que la ley consagra en provecho del inquilino, se requiere que en este caso, la necesidad de habitar sea complementada con el cumplimiento de uno de los dos presupuestos taxativos para que esta causal surta sus efectos, tales presupuestos son: a) que los sujetos antes expresados vivan en casa ajena y que desearan vivir en casa propia de alguno de sus parientes y; b) que desearan trasladarse a vivir a otra casa propia situada en distinta población.

De lo dicho anteriormente se advierte la ecuanimidad que consideró el legislador al señalar como causa de terminación del contrato, la necesidad de habitar, pues cómo será posible que no se permita al propio dueño o a sus parientes, cuando no tienen otra casa propia donde residir; pero si tienen otra casa en la misma población, ya no se justifica tal causal, porque entonces la necesidad del propietario es inexistente o irreal y en tal caso priva la necesidad real del inquilino de continuar habitando la casa.

La necesidad, la ley la admite como una presunción legal, por lo tanto admite prueba en contrario, basada en los dos presupuestos anteriores. Esta causal y la de mora son las que más

se invocan en los tribunales, por ser estos los viables como para poder desalojar al inquilino, aunque la de mora es efectiva, pero si el inquilino pagare lo adeudado, o pagare puntualmente la renta, esa causal se vuelve invocable y por lo que le queda al propietario basarse en la causal quince para pedir la terminación del arriendo, pues en este caso el derecho del propietario supera al arrendamiento aún cuando el inquilino no haya violado de alguna manera el contrato; esta causal al ponerla en la demanda es infalible contra el inquilino siempre cuando sea bien dirigida y que esté probada, por lo tanto al inquilino solamente le queda actuar en forma dilatoria, obligándosele al final a la desocupación del inmueble.

La causal número dieciseis, estipula la terminación del contrato por la finalización del plazo convenido, si el motivo de la fijación del plazo es haberse ausentado del país o del lugar donde esté ubicado el inmueble, esta causal presupone que el arrendador necesite la vivienda al regresar a la población o al país para habitarla. Este es el único caso en que tiene validez la estipulación del plazo de vencimiento en el contrato de arrendamiento ya que el Art.6 de esta Ley establece que el plazo no significa que se somete a éste la duración del arrendamiento sino el efecto es obligar al inquilino al pago del canon pactado durante el plazo. Y de acuerdo a esta

causal si se toma como motivo de terminación del contrato la necesidad de habitar.

La causal diecisiete contempla el hecho de que el arrendador ya no pueda continuar arrendando el inmueble, porque ha cesado el derecho que éste tenía y que justificaba la vigencia del contrato, pues el contrato de arrendamiento dependía de otro contrato, o una estipulación anterior. Esta situación se dá cuando el arrendador no es el dueño del inmueble; y por ello la ley dá el ejemplo del Usufructo, ya que si se extingue el derecho de éste, o el derecho de usufructo se constituyó de por vida y el usufructuario falleció, se entiende que el inquilino ya no debe seguir habitando porque su derecho de arrendamiento estaba supeditado al derecho que tenía la persona con quien contrató.

La última parte del Art. 24 fue analizada en su oportunidad, cuando se estudió el numeral trece de este artículo ya que establece que debe entenderse por "exceso" o "uso inmoderado del servicio" de agua potable.

Art.25.- "En los mesones y casas de apartamentos además de las causales enumeradas en el artículo anterior, habrá lugar a pedir la terminación del contrato por parte del arrendador, cuando el inquilino, a juicio prudencial del Juez, observe conducta contraria al orden público o al orden interno del edificio".

La disposición anterior establece otra causal de terminación de contrato aún cuando sólo puede ser invocada por el arrendador de mesones y casas de apartamentos, se le conoce con el nombre de "mala conducta" porque el inquilino tiene un comportamiento escandaloso, que perturba la tranquilidad de los vecinos y demás inquilinos. La Ley deja para que a juicio prudencial del Juez, considere si esa conducta reprochable amerita la terminación del contrato y en consecuencia la desocupación del inmueble, dependiendo de las pruebas aportadas en el proceso; puede ser que no sea el inquilino quien observe mala conducta sino cualquier persona que vive en su casa, y en este caso no sería justo que se le condene por un acto que él no cometió a la desocupación de la vivienda. Pero la ley no distingue si hay lugar a demandar por esta causal al inquilino o a la persona que observe mala conducta; expresando en general: "habrá lugar a pedir la terminación del contrato por parte del arrendador, cuando el inquilino....." entendiéndose que cualquier persona que viva con el inquilino sea pariente o no está bajo su protección, y éste es el responsable.

Art.26.- "Será castigado con una multa equivalente a diez veces el valor del canon del arriendo, el propietario, usufructuario o habitador:

a)-Que obtenga la desocupación de un inmueble por alguna de

las causales establecidas en los numerales 8 y 9 del Artículo 24, cuando no proceda a iniciar los trabajos necesarios dentro de los treinta días siguientes a la fecha de la desocupación del inmueble, o cuando los trabajos que efectúe no se verifiquen de acuerdo con los planos presentados o dentro del plazo que el Juez haya señalado;

- b)-Que obtenga la desocupación de un inmueble por la causal contenida en el numeral 15 del Artículo 24, cuando el propietario, usufructuario, habitador o sus familiares en su caso, no llegaren a habitar el inmueble dentro de los tres meses siguientes a la desocupación, o haciéndolo, no continuaren en él por lo menos un año;
- c)-Que obtuviere la desocupación total o parcial del inmueble en los casos de los ordinales 10 y 12 del Art.24 y lo arrendare nuevamente sin haber efectuado las reparaciones para obtener la debida seguridad o salubridad.

En los casos de los parrafos a) y b), el propietario, usufructuario o habitador, deberá depositar en el Juzgado correspondiente, al tiempo de presentar su demanda, una cantidad igual al importe de dos mensualidades a favor del arrendatario, la cual se entregura a éste en concepto de indemnización por daños y perjuicios y sin menoscabo de la multa antes establecida, si no se comenzaren los trabajos dentro de los treinta días de que se ha hecho

mérito o no se habitare el inmueble dentro de los tres meses indicados. En caso que el depositante o sus parientes cumplan con la obligación prescrita, se le devolverá al depositante la suma consignada".

Esta disposición sanciona al arrendador, pudiendo ser éste el usufructuario, propietario o habitador, con una multa de diez veces el valor del canon mensual de arrendamiento, por ejemplo si el valor es de cuatrocientos colones la multa será de cuatro mil colones si no procede a efectuar las construcciones a que se refieren los numerales 8 y 9 dentro de los treinta días siguientes a la fecha de la desocupación del inmueble si no se realizan en el plazo señalado por el Juez, o no se efectúan de acuerdo a los planos que fueron presentados al tribunal. El literal b) establece la misma multa cuando el arrendador o sus familiares no habiten dentro de los tres meses siguientes a la desocupación del inmueble, o si lo han habitado en ese lapso lo desocupan antes de cumplir un año. El legislador previno que hubiese engaño al invocar las causales 8 y 9, 10, 12 y 15 del Art. 24, al establecer la sanción que contiene esta disposición, además de regular en contra del arrendador, la obligación de depositar a favor del arrendatario una cantidad equivalente a dos cuotas de alquiler como indemnización por daños y perjuicios y que serán entregadas a éste si no se realizan las obras, o si no se llega a habitar la vivienda como lo esti-

pulan los literales a), b) y c) de este artículo.

Art. 27.- "No se extinguirá el contrato de arrendamiento por la muerte del arrendatario. Se entenderá, en tal caso, que el contrato continúa con sus herederos, y si no hubiere herederos declarados, con su cónyuge, compañero de vida, ascendientes o descendientes que con aquél hayan habitado el inmueble. El arrendamiento continuará en las mismas condiciones vigentes a la fecha del fallecimiento".

En el contrato de arrendamiento, la muerte del arrendatario no es causa de terminación de éste ya que la disposición en estudio estipula que el arriendo continuará con los herederos, y si no hubieren herederos declarados, con los familiares más cercanos, entre ellos, sus ascendientes, descendientes, cónyuge o compañero de vida y demás con quienes haya habitado el inmueble. El objeto de este artículo es proteger a los inquilinos, ya que a falta de uno de los contratantes, normalmente terminaría el contrato, pero siendo el problema de la vivienda, una causa de interés social; la ley trata de evitar que los familiares del inquilino queden desamparados por la muerte de su protector. La última parte se refiere a que las condiciones originales del contrato celebrado entre el inquilino fallecido y el arrendador, prevalecerán en las relaciones con los herederos o familiares.

Art. 28.- "Tampoco se extinguirá el contrato por muerte del

arrendador o por traspaso que éste haga del inmueble, a título oneroso o gratuito. Los adquirentes del inmueble en estos casos se sustituirán en los derechos y obligaciones del arrendatario, debiendo respetar el arrendamiento aunque el contrato no estuviese inscrito y solo podrán obtener su terminación en los casos que indican los Artículos 24 y 25".

El Art. 28. tiene la misma finalidad del Art. 27, protegiendo al inquilino de que termine el contrato por muerte del arrendador, ya que con esta disposición permite la estabilidad del inquilino y de su familia en un lugar determinado. Se refiere también al traspaso que el arrendador haga de sus bienes ya sea por medio de la compraventa, dación en pago, herencia o donación que puede ser a título gratuito o a título oneroso, de acuerdo al artículo 1281 del Código Civil. La ley es clara y dice que se respetará el derecho de arrendamiento que tiene el inquilino, yendo más lejos el legislador al considerar el contrato de alquiler celebrado verbalmente, como obligatorio para que se cumpla indefinidamente, a menos que concurra alguna de las causales del Art. 24 y 25 de la presente ley.

Art. 29.- "Cuando conforme a las disposiciones de esta ley se extinga un contrato de arrendamiento, por el mismo hecho se extinguirá todo contrato de subarrendamiento que tenga por base el contrato principal; pero si fuere por la

causal de mora en el pago del canon correspondiente, podrá cualquiera de los subarrendatarios efectuar dicho pago y continuar por esa sola circunstancia como arrendatario principal de todo el inmueble.

Tratándose de mesones, la extinción del arrendamiento principal, por cualquier causa que fuere, no tendrá más efecto que el de sustituir al arrendador en los derechos del arrendatario, en relación con los subarrendatarios, como se establece en el artículo 14".

Por la circunstancia de que el subarrendamiento depende del arrendamiento; si éste se extingue por cualquiera de las causales contenidas en el Art. 24 y 25, el subarrendamiento finalizará, a excepción de la causal de mora, ya que si el subarrendatario cancela la mora del subarrendante, deja de existir la causa de la terminación del contrato, y el subarrendatario se convierte en el arrendatario principal, es decir se subroga en los derechos y obligaciones que éste tenía, de la forma que regula el Art. 1479 C.C., según lo establecido en el inciso primero última parte del Art. 29. Según el segundo inciso, la terminación del contrato entre el arrendante y el arrendatario, referente al alquiler de mesones, no extingue el subarrendamiento de un mesón y en este caso hay una sustitución del arrendante para con los derechos y obligaciones del arrendatario respecto a los subarrendatarios.

Capítulo Quinto: DE LOS PROCEDIMIENTOS

SECCION PRIMERA

Jurisdicción y Competencia

Art. 30.- "Serán competentes para conocer en primera instancia en todos los juicios y diligencias relacionados con el cumplimiento de esta ley:

- a) En la ciudad de San Salvador, el Juzgado de Inquilinato y en la ciudad de Santa Ana, el Juzgado Tercero de lo Civil. En la ciudad de San Miguel y en la de Sonsonate, el Juez de lo Laboral.
- b) En las otras poblaciones donde hubiere Juzgados de Primera Instancia, los que conozcan de lo Civil.
- c) En las demás poblaciones de la República los Juzgados de Paz.

Los tribunales que indica este artículo serán también competentes para conocer de las demandas que se interpongan sobre el pago de cánones de arriendo, cuando la acción se ejercite conjuntamente a la terminación del contrato y desocupación de la cosa arrendada, cualquiera que sea la cuantía de lo reclamado".

Esta disposición establece la competencia especial de los

tribunales de toda la República, que serán competentes para conocer en materia de inquilinato, siendo principalmente los de Primera Instancia en lo Civil, los que conocerán de todas las demandas en los departamentos que no menciona la Ley; en San Salvador el Juzgado de Inquilinato; en la ciudad de Santa Ana el Juzgado Tercero de lo Civil, en San Miguel, Nueva San Salvador y Sonsonate el Juzgado de lo Laboral, en las otras poblaciones donde no hubieren Juzgados de Primera Instancia que conozcan de lo Civil o Laboral, conocerán los de Paz.

La cuantía no es base para establecer la competencia de acuerdo a esta Ley, porque sea cual fuere el valor de lo reclamado, si concurren los requisitos del Art. 10. serán competentes los tribunales mencionados anteriormente.

Art. 31.- "El Juzgado de Inquilinato tendrá su asiento en la capital de la República. Estará a cargo de un funcionario de nombramiento de la Corte Suprema de Justicia, con la misma categoría y condiciones de los Jueces de Primera Instancia de la Capital".

El Artículo anterior se refiere a la ubicación del Juzgado de Inquilinato y a la categoría del funcionario que tendrá el cargo de Juez de Inquilinato. En la práctica este Juzgado es el que mas trabajo tiene, por el hecho de que en la capital se ha aglomerado la mayoría de la población sal-

vadoreña por muchas causas que ya fueron estudiadas anteriormente y que han dado lugar a que los litigios sobre el arriendo de viviendas y locales comerciales se den frecuentemente.

En cuanto al funcionario que obtenga el cargo de Juez de Inquilinato, debe reunir los requisitos de los Jueces de Primera Instancia, los cuales, de conformidad al Art. 179 de la Constitución de la República de El Salvador son los siguientes: ser salvadoreño, del estado seglar (religioso que no es sacerdote), abogado de la República, de moralidad o competencia notorias; haber servido una judicatura de paz durante un año o haber obtenido la autorización para ejercer la profesión de abogado dos años antes de su nombramiento; estar en el goce de los derechos de ciudadano y haberlo estado en los tres años anteriores al desempeño de su cargo.

Art. 32.- "De las resoluciones del Juzgado de Inquilinato, conocerá en segunda instancia la Cámara de los Civil de la Primera Sección del Centro y de las proveídas por los demás tribunales competentes, las Cámaras Seccionales y Jueces de Primera Instancia, respectivos".

(DEROGADO) Por medio del Decreto Legislativo número 286, de fecha 18 de julio de 1989, publicado en el Diario Oficial número 140 Tomo 304 de fecha 28 de julio de 1989, por medio del cual se adicionó el Art. 54-A, que establece como único recurso admisible en materia de inquilinato, el de revisión,

de esa forma hacer más sencillo el procedimiento para beneficio de ambas partes.

SECCION SEGUNDA

De la Desocupación por Causa de Mora

Art. 33.- "Transcurrido el plazo de ocho días que señala el ordinal primero del Art. 24, sin que el inquilino haya efectuado el pago o hecho el depósito correspondiente, el arrendador podrá presentarse al Juzgado competente demandando al inquilino para que se declare terminado el contrato de arriendo y se ordene la desocupación del inmueble arrendado, acompañando a su demanda el contrato a que se refieren los Artículos 4 y 18, o dando razón de por qué carece de tal contrato.

El Juez no admitirá la demanda si del contenido de la misma apareciere que ésta se ha interpuesto antes de vencerse el plazo de ocho días a que se refiere el inciso primero de este artículo".

Esta disposición indica el procedimiento que debe iniciar el arrendador por la causal de mora contenida en el numeral 1o. del Art. 24, porque transcurridos los ocho días después de la fecha en que debería hacerse el pago o depositarse en el tribunal correspondiente como lo expresa el Art. 10 de la presente Ley, si el inquilino no realizó el pago de una u otra forma, el arrendador puede iniciar el juicio que de-

clare la terminación del contrato y se ordene la desocupación del inmueble arrendado, presentando la demanda y una copia del contrato, si no se tuviere el contrato se expresará en la demanda el motivo de la falta del mismo. El segundo inciso se refiere, al mandato que la ley da al Juez de no admitir la demanda, si no ha transcurrido el plazo de ocho días que exige el numeral primero del Art. 24.

Art. 34.- "De la demanda presentada se oirá por 48 horas al inquilino, haciéndosele el emplazamiento en la forma prescrita por el Art. 47, y vencido dicho término, con la contestación del demandado o sin ella, el Juez a petición de parte o de oficio, abrirá el juicio a pruebas por el término de cuatro días, dentro del cual se recibirán las que presenten las partes en defensa de sus derechos.

No será admisible la prueba testimonial respecto del pago del canon que alegue el inquilino, salvo que haya un principio de prueba por escrito de dicho pago".

Este artículo estipula un tipo de procedimiento especial de terminación del contrato de arriendo sin reclamo de cánones adeudados. Es un procedimiento corto ya que son 48 horas para mandar a oír al demandado haciendo la entrega al inquilino de la esquela de emplazamiento entregándole una copia de la demanda; la forma de emplazamiento es uno de los elementos propios de la Ley de Inquilinato donde faculta al no

tificador para emplazar al demandado personalmente, y en caso de no encontrarlo; se le entregará a cualquiera persona de las que habite la casa o pieza de que se trata, si no hubiere nadie se pegará la esquila en un lugar visible, según la ley se pega en la puerta de la casa; sucede en varios casos que el inquilino evade ser emplazado, o siendo emplazado por medio de esquila que el notificador pega en la puerta, ésta puede ser destruída o perdida por personas extrañas; y el inquilino ignora que ha sido demandado. Esta forma de emplazamiento presenta problemas por la inseguridad de que llegue a manos del demandado y también porque el notificador puede evitar realizar esa diligencia y sólo levanta el acta expresando que no encontró a nadie, pero que sí dejó pegada en la puerta de la casa la respectiva esquila, cuando no fue así.

Después de haber sido emplazado el demandado el Juez a petición de parte o de oficio abre el proceso a pruebas, recibiendo toda clase, a excepción de la prueba testimonial cuando el inquilino no tiene documento que confirme la realización del pago, ya que sólo la prueba por medio de testigos no es suficiente para que el inquilino deje sin efecto la causal de mora, según lo establece el presente artículo.

Esta disposición faculta al Juez para que de oficio abra a pruebas por cuatro días para agilizar los procesos en el tribunal y evitar retrasos en la administración de justicia.

Art. 35.- "Concluído el término de prueba, el Juez, con el mérito de las que se hubieren producido, pronunciará sentencia en el plazo de tres días.

En la redacción de las sentencias definitivas en esta clase de juicios, el Juez no estará obligado a observar las reglas generales contenidas en el Código de Procedimientos Civiles, sino que empleará una forma breve y sencilla, limitándose a lo que sea necesario y suficiente para dictar resolución; pero pronunciará siempre el fallo a nombre de la República".

En esta clase de juicios el legislador estableció un procedimiento más avanzado y singular, siempre sumarísimo, donde faculta al Juez a pronunciar sentencia en un plazo de tres días.

En esta clase de sentencias se hace referencia de todo el juicio, ya que estipula esta disposición que no es necesario seguir las reglas que establece el Art. 427 Pr. en sus numerales 1), 2) y 3) referentes a que el Juez principiará expresando el lugar y fecha en que dicta el fallo, los nombres, apellidos y domicilio de los litigantes, el objeto de la disputa y la naturaleza del juicio. La obligación de comenzar con la palabra "Considerando", las pruebas conducentes, los argumentos principales de una y otra parte, el valor de las pruebas, etc. En estos juicios se empleará una forma breve y sencilla, redactando lo necesario y suficien-

te para dictar el fallo, pero siempre observará la regla enumerada en el literal cuarto del Artículo antes citado, pronunciando el fallo en nombre de la República.

Art. 36.- "De las providencias y sentencias que recayeren en esta clase de juicios no se admitirá recurso alguno, quedando los funcionarios sujetos únicamente a la responsabilidad en que incurrieren por falta de cumplimiento de sus deberes".

Esta disposición fue derogada por el Decreto Legislativo No. 286 de fecha 18 de julio de 1989, publicado en el Diario Oficial número 140, Tomo 304 de fecha 28 de julio de 1989, que dispone que sólo es admisible el recurso de revisión de las resoluciones dictadas por el Juez que conozca en materia de inquilinato; el artículo 36 fue derogado debido a las limitaciones que establecía para recurrir ante el tribunal superior en grado, por eso los agraviados se veían obligados a acudir al juicio de amparo establecido en el Art. 11 Cn. recargando de esa manera a la Sala de lo Constitucional, competente para conocer de las demandas de inconstitucionalidad de acuerdo al Art. 174 Cn., esto deja claro, cual fue la intención del Legislador al descargar de trabajo a la Sala de lo Constitucional con la derogación del Artículo 36 Ley de Inquilinato.

Art. 37.- "En estos juicios el inquilino tendrá derecho, en todo tiempo, antes de procederse al lanzamiento, a que se

sobresea en el juicio y se omita el cumplimiento de la sentencia, en su caso, pagando el monto total de lo adeudado más las costas del proceso.

Gozará de este beneficio únicamente el inquilino que por primera vez hubiere sido demandado por mora respecto a un mismo contrato de arriendo.

Señalada la fecha para el lanzamiento, el subarrendatario podrá gozar también de los beneficios que establece el inciso primero para el inquilino y subrogarse en los derechos de éste; sin perjuicio de proceder siempre al lanzamiento de dicho inquilino. A este efecto, el Juez está obligado a notificar a los subarrendatarios la fecha señalada para el lanzamiento".

Esta disposición se refiere al caso en que por la causal de mora, se reclama el pago de los cánones adeudados, pues el inquilino puede en todo momento pagar las cuotas adeudadas más las costas procesales, pidiendo se sobresea a su favor, así evita que se lleve a cabo el lanzamiento, el Juez admitirá el sobreseimiento si ha sido demandado el inquilino por primera vez, por lo tanto podrá seguir habitando la casa en las condiciones pactadas antes del juicio. Así mismo el subarrendatario también puede cancelar los cánones adeudados por el arrendatario al arrendador y pedir el sobreseimiento a su favor, adquiriendo éste los derechos del arrendatario como el de pedir el lanzamiento del mismo. Por esa

razón la ley obliga en esta disposición a que se le notifique además a los subarrendatarios, la fecha en que se va a verificar el lanzamiento.

SECCION TERCERA

De la Desocupación por las Demas Causas Legales

Art. 38.- "En los demás casos de terminación de contrato y desocupación del inmueble, a que se refieren los artículos 24 y 25, de la demanda presentada se oirá por tres días al inquilino, haciéndosele el emplazamiento en la misma forma ordenada por el Art. 47 y conteste o no el demandado, se abrirá el juicio a pruebas, a solicitud de parte o de oficio, por el término de ocho días, vencido el cual el Juez pronunciará sentencia, con las formalidades del Código de Procedimientos Civiles, dentro de los cinco días siguientes al último del término. El fallo recaerá tanto sobre lo principal como sobre las excepciones de toda clase que se hubieren opuesto por el demandado".

Esta disposición excluye únicamente la causal de mora sin reclamo de cánones, analizada en la sección segunda; y las demás causales que se invoquen contenidas en esta ley serán tramitadas de conformidad al procedimiento que estipula este artículo, emplazando al inquilino por el término de tres días, personalmente o por esquila que se pegará en la puerta de la

vivienda o en la puerta principal si hubiere subarrendatarios. Pasado ese término se abrirá el juicio a pruebas por ocho días, a petición de parte o de oficio, vencido el período de pruebas el Juez pronunciará sentencia dentro de los cinco días siguientes contados a partir del último del término probatorio. Esta sentencia será pronunciada con las formalidades siguientes: el Juez expresará el lugar y fecha en que dicta el fallo, generales de los litigantes y apoderados, el objeto y naturaleza del juicio; utilizará la palabra "Considerando", hará mérito de los hechos, cuestiones jurídicas y de las pruebas, citando las leyes aplicables y pronunciará el fallo en nombre de la República; debiendo el Juez en la sentencia fallar sobre la causa principal que motivó la demanda y sobre las excepciones dilatorias interpuestas en el término señalado para la contestación de la demanda, y las perentorias en cualquier estado del juicio hasta antes de la sentencia.

Art. 39.- (DEROGADO) por Decreto Legislativo número 286 anteriormente citado, pues se refería a que de las sentencias definitivas de esta clase de juicios se admitirá recurso de apelación ante la Cámara respectiva. Pero ahora no se puede interponer este recurso, ya que fue adicionado a la Ley de Inquilinato el Art. 54-A que expresa que las resoluciones dictadas por el Juez de Inquilinato o por los tribunales competentes solo serán revisadas, lo que significa para el agra

viado la posibilidad de que se confirme la resolución dictada, ya que la Cámara revisa la sentencia en base a lo que consta en el proceso, sin que las partes hagan uso de sus de rechos; al contrario de la apelación, en la que las partes podían alegar sus derechos en segunda instancia, por ello consideramos que este recurso no es el apropiado ya que no brinda la oportunidad de una verdadera impugnación como en el recurso de apelación.

Art. 40.- "Cuando se demande la desocupación total o parcial de un inmueble por alguna de las causales contenidas en los numerales 8 y 9 del Art. 24, el propietario deberá acompañar a su demanda un plano completo, debidamente aprobado, de las obras que va a realizar, manifestando en la propia demanda, el tiempo aproximado dentro del cual quedarán terminadas dichas obras.

El Juez, al pronunciar sentencia, si concede la desocupación pedida, fijará según el mérito de las pruebas, el tiempo máximo que se concede al propietario para la completa terminación de las obras.

Cuando en la demanda se pida la desocupación por las causales 10 y 12 del Art. 24, la sentencia contendrá, además, la declaratoria de que el inmueble es inhabitable total o parcialmente. La restricción anterior concluirá cuando se com pruebe ante el mismo Juez que se han efectuado las obras ne

cesarias para la rehabilitación del inmueble, debiendo el Juez, en todo caso y antes de acceder a lo solicitado, practicar inspección en dicho inmueble".

El inciso primero señala el requisito para que el Juzgado competente admita la demanda basada en las causales 8 y 9 del Art. 24 referentes a las nuevas construcciones en el inmueble o construcciones destinadas a aumentar la capacidad de éste. Su acción debe ser fundamentada con el plano aprobado de todas las modificaciones a realizar y debe expresar el tiempo aproximado en que finalizará la obra de construcción.

Si el Juez dicta el fallo en favor del arrendador, fijará la fecha límite para que finalicen las obras. La Ley ordena al Juez que se pronuncie en la sentencia el tiempo concedido y que declare la inhabilitación del inmueble, si la demanda en contra del inquilino ha sido fundamentada en las causales 10 y 12, referentes: la primera a la amenaza de ruina total o parcial, como cuando hay peligro de hundimiento del suelo, o al deterioro de paredes que están a punto de derrumbarse, y la segunda: cuando de conformidad al Código de Salud, haya sido declarada insalubre la vivienda. Después de haber sido declarado insalubre el inmueble por el Juez que conoce del Juicio de Desocupación, si el arrendador quisiere volver a arrendar no podrá sino hasta que compruebe que ha sido reha-

bilitado; y para dar esa autorización el Juez está obligado a practicar inspección para comprobar si las reparaciones u obras que a su juicio prudencial han sido tales que el inmueble haya sido rehabilitado.

SECCION CUARTA

Juicios y Procedimientos Especiales

Art. 41.- "Cuando el arrendador se crea con derecho para aumentar el valor de la renta, de conformidad con el Art. 8, deberá demandar al arrendatario en juicio sumario, en el cual se dará preferencia a la prueba pericial y en la sentencia se determinará el monto del aumento que se autorice, el cual producirá efectos a partir del mes siguiente al de la fecha en que la sentencia quede ejecutoriada.

La resolución que se pronuncie en este caso, será apelable para ante la Cámara o Juez respectivo".

Esta disposición señala el procedimiento para el aumento de la renta de acuerdo a lo que dispone el Art. 8, las cuales están temporalmente congeladas por el Decreto Legislativo número 404 de fecha 8 de diciembre de 1989, publicado en el Diario Oficial No. 236, Tomo 305 del 13 de diciembre de 1989, ya que este decreto prorroga hasta el 31 de diciembre de 1990 los efectos del Decreto Legislativo No. 516, de fecha 19 de noviembre de 1986 publicado en el Diario Oficial No. 216, To-

mo 293 del 28 de noviembre de 1986, el cual congela los cánones de arrendamiento desde el 10 de octubre de ese mismo año.

El segundo inciso está derogado por el Decreto 286 del 18 de julio de 1989, publicado en el Diario Oficial número 140, Tomo 304 del 28 de julio de 1989, el cual expresa que ya no será admisible el recurso de apelación sino el de revisión en la impugnación de las sentencias dictadas en materia de inquilinato.

Art. 42.- "Para la aplicación de las multas a que se refiere la presente ley, cuando no deban imponerse dentro de un juicio de desocupación, el tribunal procederá ya sea de oficio o a pedimento de parte interesada.

Cuando se proceda de oficio, el Juez iniciará el procedimiento con un auto en el cual se indique cual es la infracción que se crea cometida, y de ésta no habrá recurso alguno.

En todo caso, mandará a oír sobre ello, dentro de tercero día, al presunto infractor y al Síndico Municipal del lugar y con su contestación o sin ella recibirá la causa a prueba por tres días, si fuere necesario. Dictará sentencia dentro de tres días, la que admitirá el recurso de apelación.

Ejecutoriada la sentencia en que se imponga una multa y transcurridos tres días sin que el infractor hubiese enterado su

valor, el Juez ejecutará la sentencia de oficio, conforme al Código de Procedimientos Civiles.

En los casos del Art. 11, el Juez deberá, como medida provisoria y previa inspección personal que practicará, ordenar la cesación inmediata de los hechos que constató y el restablecimiento de las cosas al estado anterior a tales hechos".

Este artículo establece el procedimiento para la aplicación de las multas en todas las diligencias, a excepción del juicio de desocupación, debido a que en esta clase de juicios el artículo siguiente regula el procedimiento para el lanzamiento.

Si para la imposición de las multas, el Juez procede de oficio, las diligencias se inician con un auto en el cual el Juez indica la falta que ha cometido el presunto infractor, entendiéndose por éste al arrendador demandado por el incumplimiento de alguna de las obligaciones que establece la Ley de Inquilinato, entre ellas se encuentran: la de extender recibo (Art. 9), de presentar la declaración a que se refiere el Art. 7 y por los actos que cometa el arrendador contra el bienestar y comodidad del inquilino (Art. 11).

Si procede a petición de parte o de oficio, mandará a oír en el término de tres días, al infractor y al Síndico Municipal del lugar donde habite, y contestada o nó esa audiencia, abrirá a pruebas las diligencias por tres días, después

de concluído este término dictará sentencia dentro del mismo término.

En los casos en que se impone la multa establecidos en los Artículos 7, 9 y 11 de la presente Ley, será admisible el recurso de revisión que consiste en que "...La Cámara 2a. de lo Civil de la Primera Sección del Centro, si se tratare de resoluciones del Juez de Inquilinato; las Cámaras de Segunda Instancia Seccionales, en sus correspondientes secciones,..."^{24/} recibirán el proceso, sin más trámite ni diligencia que la vista de los autos, los que confirmarán, reformarán o revocarán la sentencia o resolución recurrida o resolverá lo que, aunque diferente de lo anterior, resultare legal, pronunciando lo correspondiente dentro de cinco días hábiles contados desde la fecha en que el expediente se hubiere recibido.

El cuarto inciso se refiere a que estando ejecutoriada la sentencia y el infractor no paga la multa el Juez puede ejecutar la sentencia de oficio conforme a las reglas del juicio ejecutivo establecidas en los Art. 441, 450 y 597 Pr. C., decretando el embargo y pronunciando sentencia que condena al arrendador a la entrega del inmueble al ejecutante, es decir, al inquilino.

^{24/} D.L. #286 del 18 de julio de 1989, D.O. #140, Tomo 304 del 28 de julio de 1989.

El quinto inciso regula el caso del Art. 11, cuando el arrendador ejecute actos contrarios a la seguridad, bienestar, comodidad y salud del inquilino o de su familia, la multa será de cien colones. Para evitar la incomodidad del inquilino y de los demás ocupantes de la vivienda, el Juez está obligado a practicar la inspección debida y a ordenar al arrendador que deje de cometer esos hechos causantes de la infracción y que restablezca las cosas al estado en que se encontraban anteriormente.

SECCION QUINTA

Del Lanzamiento

Art. 43.- "Ejecutoriada la sentencia que ordene la desocupación de un inmueble arrendado, se procederá a su cumplimiento en el mismo proceso y sin necesidad de ejecutoria, observándose las reglas siguientes:

- a) En los casos contemplados en los numerales 1), 3), 4), 5); 6), 10) y 12) del Art. 24 y en los del Art. 25 se prevendrá al inquilino desocupe el inmueble dentro del plazo de ocho días;
- b) Si se tratare de los casos comprendidos en los numerales restantes del Art. 24, el plazo para la desocupación será de quince días.

Transcurridos dichos plazos sin que el inquilino haya cumplido la prevención, se procederá a su lanzamiento a petición de la parte interesada".

Este artículo comprende el procedimiento para llegar al lanzamiento. El Art. 443 y sigts. del Código de Procedimientos Civiles, exige para darle cumplimiento a la sentencia, la obtención de la ejecutoria, pero en los juicios tramitados conforme a esta ley, cuando el arrendador pide la desocupación del inmueble, no será necesario presentarla y el lanzamiento se verificará después de ejecutoriada la sentencia y pasada en autoridad de cosa juzgada, habiendo transcurrido el plazo de ocho días si la demanda se fundó en los numerales 1), 3), 4), 5), 6), 10) y 12) del Art. 24 y 25, o en el plazo de quince días si se demandó en base a las causales 2), 7), 8), 9), 11), 13), 14), 15), 16) y 17) del Art. 24.

De acuerdo a las causales siguientes: mora en el pago de la renta, por almacenar en el inmueble arrendado sin consentimiento escrito del arrendador, sustancias explosivas o inflamables, por destrucción total, por destrucción parcial que haga inhabitable el inmueble, por daños de consideración causados por malicia o culpa del arrendatario, por amenaza de ruina total o parcial o cuando haya sido declarado insalubre por el Juez, basado en el Código de Salud y también si el inquilino ha sido demandado por una de las causales contenidas en el Art. 25, si el Juez ordena la desocupación del in-

mueble el plazo para que desaloje será de ocho días. En el literal b) está establecido el plazo de quince días para la desocupación por las demás causas legales no comprendidas en el literal anterior; esta diferencia de plazos estriba en que las causas legales del literal a) del presente artículo representan grave peligro para quien habite la vivienda o local, a excepción de la causal Primera del Art. 24 la cual no causa grave peligro pero sí perjudica económicamente al arrendador, porque éste deja de percibir el valor del arriendo durante el tiempo en que el inquilino se niega a pagar, por ello, este plazo es menor que el establecido en el literal b) el cual comprende causales menos urgentes.

Art. 44.- "En el mismo auto que ordene el lanzamiento se señalará día y hora para verificarlo, sin que tal fecha pueda ser posterior a los cinco días siguientes al de la resolución, y una vez hecha la notificación del caso, el Juez, por sí, o por medio de un Juez de Paz, procederá a ejecutar dicho lanzamiento, para lo cual solicitará previamente el auxilio de la fuerza pública. En uno u otro caso se observarán las disposiciones de los Artículos 7 al 11 del Decreto Legislativo del 5 de enero de 1884. La diligencia del lanzamiento se ejecutará contra el inquilino o contra cualquiera otra persona que estuviere ocupando el inmueble".

Este artículo da agilidad al proceso, pues una vez dictado el auto que ordene el lanzamiento, la ley manda al Juez a

que personalmente ejecute el lanzamiento y si no fuera posible podrá mandar al Juez de Paz por medio de una provisión u orden, de acuerdo a lo que establece el Art. 27 del Código de Procedimientos Civiles para que ejecute el lanzamiento. Después de que el Juez haya dictado el auto que ordene el lanzamiento, éste se realizará dentro de los cinco días siguientes al de la resolución, notificándole primeramente al inquilino del contenido del fallo. Y si hubiere oposición a esta orden judicial, el Juez podrá recurrir a la ayuda de los órganos auxiliares de la administración de Justicia, comprendidos en el Art. 11 del Código de Procedimientos Penales y son los siguientes: La Dirección General de la Guardia Nacional; la Dirección General de la Policía Nacional; la Dirección General de la Policía de Hacienda; la Dirección General de la Renta de Aduanas, las Administraciones de Renta; y las dependencias de las mencionadas instituciones.

El lanzamiento se verifica contra el inquilino o contra cualquiera otra persona que al ejecutarlo se encuentre habitando el inmueble.

FASES DEL PROCESO DE INQUILINATO

L A N Z A M I E N T O

- 1) Demanda
- 2) Admisión de la Demanda
- 3) Emplazamiento
- 4) Contestación de la Demanda
- 5) Término de Pruebas
- 6) Confrontación de Documentos
- 7) Sentencia
- 8) Se declara ejecutoriada la sentencia y pasada en autoridad de cosa juzgada.
- 9) Prevención a la parte demandada que dentro de ocho días desocupe el inmueble objeto del presente juicio.
- 10) Lanzamiento.

PASOS A SEGUIR EN UNA DEMANDA POR MORA, ARTICULO 24 No. 1
DE LA LEY DE INQUILINATO.

1. Demanda presentada por el Arrendante (persona que inicia el juicio).
2. Contra (Inquilino).
3. SE ADMITE LA DEMANDA PRESENTADA POR EL DEMANDANTE: A quien se le tiene por parte en el presente juicio y de esta demanda se manda oír dentro de cuarenta y ocho horas al (DEMANDADO O INQUILINO) para que conteste;
4. La siguiente etapa llamada el EMPLAZAMIENTO donde se le notifica a la parte con el objeto de informarle que existe juicio contra ella.
5. Luego de emplazado continúa la contestación de la demanda; ya sea en forma negativa o afirmativa; hay casos que no contestan la demanda; pero el trámite continúa contesten o no contesten; y si no contestó la demanda el inquilino, se abre a pruebas por cuatro días, por que se mandó a oír por cuarenta y ocho horas al demandado por ser un juicio sumarísimo. Es decir que este término es el que determina la ley para LA TERMINACION DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y LA DESOCUPACION DEL INMUEBLE EN CUESTION; QUE EN LA PRACTICA SE LE LLAMA MORA SIMPLE, siguiendo el trámite legal de este procedimiento, se conun

frontarán los documentos que se hayan presentado con la demanda o en el transcurso del procedimiento con otro escrito.

Habiendo concluído el término probatorio y probados o no los extremos de la demanda, se le da el trámite para sentencia, si la parte actora comprueba los extremos de la demanda, y el demandado no se excepcionó en ningún estado del juicio de la Mora que se le imputa en su contra, entonces procede a acceder a lo pedido en la demanda, por lo que el Juez falla de conformidad a los artículos 24 No.1, 33, 34, 35 y 54-A de la Ley de Inquilinato y 421, 422, 427, 429 y 439 del Pr., declarando por terminado el contrato escrito o verbal de arrendamiento celebrado entre demandante y demandado.

Continuando el proceso: si la parte contraria no hace uso del recurso de Revisión dentro del término de tres días después de notificarsele la sentencia, se declara ejecutoriada dicha Sentencia Definitiva; y luego: continúa con la prevención al inquilino para que dentro de ocho días desocupe el inmueble arrendado, efectuándose posteriormente la última etapa del proceso, que es el lanzamiento; comisionando a un Juez de Paz para que verifique dicho lanzamiento; remitiéndosele todo el juicio; a éste para que lo verifique. Si se recurre de la sentencia dentro de tres días contados a partir del siguien

te del de la notificación de la misma, el Juez admite el Recurso de Revisión y remite el proceso a la Cámara y se resuelve únicamente con lo que conste en éste sin haber traslado alguno.

SECCION SEXTA

Disposiciones Comunes

Art. 45.- "El procedimiento establecido para todo asunto relacionado con esta ley será siempre escrito, utilizándose papel común en todas las actuaciones, solicitudes y diligencias y en lo que no estuviere previsto se procederá con conocimiento de causa conforme al Art. 979 Pr."

En esta disposición está contenido el principio de economía procesal, ya que toda actuación judicial en materia de inquilinato, se realizará en papel común y siempre por escrito, la finalidad de esta disposición es beneficiar al inquilino quien en la mayoría de los casos es de escasos recursos, si el procedimiento no está señalado en esta ley, se utilizará el procedimiento con conocimiento de causa y a petición de parte, y la ley nos remite al Código de Procedimientos Civiles, Artículo 979, es decir, se omite el traslado para alegar de bien probado y después de notificada la resolución que admite la demanda, se abrirá a pruebas por ocho días y vencido ese término el Juez dictará sentencia,

dentro de los tres días siguientes al último del término probatorio.

Art. 46.- "El actor deberá acompañar a su demanda tantas copias literales de la misma, cuantas sean las personas demandadas".

La anterior disposición se refiere a la obligación del actor de presentar copias de la demanda, ya que conforme al Art. 208 y 210 Pr. y 47 de esta Ley en el emplazamiento que se le hace al demandado, el notificador debe entregar una copia de acuerdo al Artículo siguiente. Por ello si hay varios demandados, a cada uno de ellos se le entregará una copia.

Art. 47.- "El emplazamiento se hará por escrito, haciéndose entrega al inquilino, de la copia de la demanda a que se refiere el artículo anterior, al pié de la cual el notificador transcribirá la resolución del Juzgado.

La entrega se hará personalmente al inquilino, si es hallado; de lo contrario se entregará a cualquiera persona que se encuentre en la casa de cuya desocupación se trate, y no habiendo allí quien la reciba o quiera recibirla, el notificador cumplirá fijando los documentos en lugar visible de la puerta principal de la entrada. Además, en todo caso y con objeto de informar a los posibles subarrendatarios, el notificador fijará una copia de la resolución del Juzgado

en la puerta principal de la casa. El notificador pondrá en el expediente una relación detallada de la diligencia practicada".

Por medio de este artículo, se protege al inquilino, ya que el notificador tiene la obligación de emplazar al demandado por escrito, quien es en muchos casos el inquilino, de esa forma el notificador tiene prueba de que verificó la diligencia, y por otro lado el demandado no puede alegar de que se le olvidó el aviso de notificación por el hecho de haberse realizado verbalmente.

El notificador en la esquila, transcribirá el auto de admisión de la demanda, y se lo entregará personalmente al demandado, lo cual no es obligatorio ya que si no se hallare, se le podrá dejar la esquila con cualquiera persona que se encuentre en la vivienda de que se trata, y si esa persona no la quiere recibir o no se encuentra nadie, el notificador debe pegar en la puerta esa esquila y si hay subarrendatarios deberá ser colocada en la puerta principal para que sea vista por todos los inquilinos, ya que, en el Juzgado el notificador debe dejar constancia de toda la diligencia practicada en el expediente.

Art. 48.- "El Juez, antes de admitir la demanda de un arrendador de mesón, está obligado a cerciorarse de si éste dió cumplimiento en tiempo oportuno a la obligación que se le im

pone por el Art. 17, o si no habiéndolo hecho en tiempo lo hizo posteriormente con pago de la multa señalada por el mismo artículo. Mientras el arrendador no haya llenado ese requisito el Juez no dará curso a la demanda.

En igual sanción incurrirá el arrendatario que hubiere infringido la obligación que le corresponde conforme al penúltimo inciso del Art. 17".

Este artículo hace cumplir el artículo 17, ya que si el arrendador de mesón no presentó la declaración con los datos para su ubicación, generales de los inquilinos y del arrendador, y otros requisitos, el Juez no puede admitirle la demanda y si la presenta extemporáneamente, debe presentar el recibo de pago de la multa y la declaración para que sea admisible. Si el arrendatario da en subarrendamiento el inmueble, es a éste a quien le corresponde cumplir con esa obligación y se le aplicará la misma sanción.

Art. 49.- "Cuando el arrendador hubiese demandado no sólo la terminación del contrato y desocupación de la cosa arrendada, sino además el pago de los cánones correspondientes, se observará el procedimiento a que se refiere la Sección 3a. de este Capítulo, y la sentencia que se pronuncie podrá comprender, según lo pedido, aún el pago de aquellos cánones que se causaren con posterioridad a la demanda hasta la completa desocupación del inmueble.

La sentencia se hará efectiva ejecutivamente, en cuanto a los cánones adeudados, practicándose la liquidación con posterioridad a la desocupación del inmueble. El trámite ejecutivo se seguirá en el mismo juicio, como caso de cumplimiento de sentencia".

En el juicio de terminación del contrato de arrendamiento y desocupación del inmueble con reclamo de cánones adeudados se observará el procedimiento establecido en el Art. 38, que se refiere a la Desocupación por las demás causas legales, siendo el procedimiento por la causal de mora, distinto al anteriormente citado y que ya fue estudiado antes, pero se hace necesario señalar cada paso; siendo de la siguiente manera: de la demanda se oirá por tres días al inquilino emplazándolo personalmente o por medio de esquela que se coloque en la puerta, o se entregue a una persona allegada al demandado y si contesta o nó, se abre el juicio a pruebas a petición de parte o de oficio por el término de ocho días y pronuncia el Juez la sentencia dentro de los cinco días siguientes.

Después de haberse ejecutado la sentencia en cuanto al lanzamiento, se ejecutará la misma en cuanto al pago de los cánones adeudados, y ese procedimiento se efectuará en el mismo juicio y el arrendador puede hacerse pagar desde la fecha en que se encuentra en mora hasta la desocupación del inmueble.

Art. 50.- "El inquilino estará obligado a dar noticia a sus subarrendatarios de la demanda que le haya sido inter-puesta, so pena de responderles por los daños y perjuicios que sufrieren a causa de su ignorancia de la acción entabla-da. El inquilino en su contestación a la demanda estará obligado a consignar los nombres de los subarrendatarios, cuando los hubiere.

Cualquiera de los subarrendatarios tendrá derecho a interve-nir en el juicio como coadyuvante del demandado, pero para poder hacerlo será necesario que el subarrendatario haya sido autorizado por el arrendador y que a su primer escrito el subarrendatario acompañe el contrato que lo acredita como tal.

Los subarrendatarios no tendrán más derechos que los que la ley concede al inquilino, y las sentencias que hayan recaído contra éste, producirán sus efectos contra aquéllos, aun-que no hayan intervenido en el juicio.

Lo dicho en este artículo no se aplicará en el caso de arriendo de mesones, que será regido especialmente por lo dispuesto en el Art. 14".

El subarrendatario debe tener conocimiento de la demanda en contra del arrendatario, ya que la acción en contra de éste lesiona sus intereses también, pues el subarrendatario es el principalmente necesitado de la vivienda. Por eso la

ley obliga al arrendatario a que de, a conocer de la demanda entablada por el arrendante y a dar los nombres de los subarrendatarios al momento de contestar la demanda. Si en el curso del proceso resulta que no sabían de la demanda, el Juez va a condenar al pago de daños y perjuicios en contra del subarrendante.

Si el subarrendatario quiere intervenir en el proceso, es requisito conforme a la anterior disposición el haber obtenido en su momento, la autorización del arrendador para que existiera el subarrendamiento y presentar con el escrito en el cual pide se le tenga por parte en el proceso, el contrato celebrado con el arrendatario.

El artículo dispone también que los derechos que concede esta ley a los inquilinos se le reconocerán al subarrendatario y como la ley presume el conocimiento de él, con respecto al juicio que se está tramitando, si dictada la sentencia recae en contra del inquilino, la desocupación del inmueble y otros efectos de la ejecución de la misma, procederán en contra de los subarrendatarios también, aún cuando éstos no hayan intervenido en el juicio; y cumpliendo con lo establecido en el Art. 44 última parte. La excepción del subarrendo de mesones, en cuyo caso no se aplica lo dispuesto en este artículo en estudio, es por que el Art. 14 de la presente ley protege a los subarrendatarios de mesones, en caso de que el contrato principal entre el arrendante y el arren

datario termine, los efectos de la sentencia en contra de éste último no recaerán en contra de los subarrendatarios.

Art. 51.- "En los juicios que se promuevan de conformidad con la presente ley, no será exigible la fianza establecida por los Artículos 18 y 458 Pr."

El Art. 18 y 458 Pr. se refieren: el primero a la fianza de pagar las costas, daños y perjuicios que a petición del demandado debe rendir el demandante y el segundo a la obligación de los terceros coadyuvantes o excluyentes a rendir fianza de pagar costas, daños y perjuicios, siempre a petición de parte.

Esta obligación no está contemplada en la presente ley, porque en estos juicios el económicamente perjudicado es el arrendante, pues por la naturaleza de la demanda, ya sea por daños en la vivienda, por destrucción total o parcial de la vivienda, por la causal de mora, etc., en ese sentido sería un gasto más para el arrendante.

Art. 52.- "Las notificaciones serán hechas por el Secretario del tribunal o por los empleados a quienes el Juez confiera la función de notificar.

Los decretos de sustanciación se notificarán por edicto que se

fijará en el Tablero del Tribunal, a excepción del auto de apertura a pruebas, el cual se notificará en la forma establecida por el Art. 220 Pr.

Las sentencias definitivas, el auto de sobreseimiento y las resoluciones que fijen el plazo para la desocupación del inmueble y la fecha del lanzamiento serán notificadas en la forma prescrita por el Art. 47, en lo que fuere aplicable".

Esta disposición se refiere a las personas que tienen por ley la autorización de notificar y por mandato la persona que el Juez designe.

Por significar los Decretos de Sustanciación, resoluciones de menor grado de importancia, pues solamente sirven para impulsar el juicio, este artículo estipula que la notificación se hará mediante edicto, es decir, un aviso escrito autorizado por el Juez, colocándose en el Tablero Judicial, que cada tribunal tiene para que cualquiera de las partes pueda informarse del proceso. El auto que ordene la apertura a pruebas, por ser de importancia para las partes no se notificará por edicto, sino leyendo a la parte la resolución, y si no se encuentra se le dejará una esquila con alguna persona de las que se encuentren en la casa o habitación del demandado, que contenga un extracto breve y claro del auto; y si no estuviere nadie o no la quieren recibir, se fijará en la puerta de la vivienda.

Las demás resoluciones más importantes, como la sentencia definitiva, el auto de sobreseimiento y las resoluciones que fijen el plazo para la desocupación, o la fecha del lanzamiento se notificarán por escrito y personalmente y si no se encontrare nadie se fijará en la puerta principal el acta de notificación; conforme al Art. 47 ya estudiado.

Art. 53.- "En materia de esta ley, el Juez cuidará de modo especial de poner coto a la malicia de los litigantes, a quienes podrá exigir que nombren apoderado que los represente en el Juicio, dentro del tercer día, siempre que considere que están actuando maliciosa o dilatoriamente. Si no verificaren el nombramiento, el Juez, de oficio, les nombrará un curador especial que los represente a todos. A su vez, los tribunales estarán obligados a pronunciar sus resoluciones estrictamente dentro de los plazos señalados por esta Ley y por los artículos 423 y 424 Pr. y velarán porque las notificaciones se practiquen precisamente dentro del plazo señalado por el numeral segundo del Art. 83 Pr."

Este artículo trata de hacer cumplir los plazos dentro de los cuales tiene que dictar resolución el Juez y en los cuales deben realizarse las diligencias y notificaciones. Es un imperativo para los empleados del Juzgado de que se basen estrictamente en esta ley, y el Juez debe evitar que estos juicios se dilaten maliciosamente de parte de los interesados. Dándole la facultad al Juez para que de oficio

nombre un Curador Especial, para que represente a todas las partes que intervienen en el proceso, siendo ellos demandante y demandado, si éstos no nombran a un apoderado en tiempo. Los plazos señalados por esta ley son: 48 horas para pronunciar el auto de emplazamiento, terminado ese plazo dictará el auto de apertura a pruebas por cuatro días; al finalizar ese término el Juez debe pronunciar sentencia en el plazo de tres días, éstos plazos corresponden al Juicio de Desocupación basado en la causal de mora; y por las demás causas legales, los plazos de cada etapa del juicio son los siguientes: se notificará de la demanda al inquilino dentro de tres días, finalizado éste se abrirá a pruebas por ocho días, vencido ese término, pronunciará sentencia en el término de cinco días.

En el trámite de las quejas, o en otra clase de diligencia en que debe imponerse multa, se mandará a oír dentro de tres días al infractor, luego se abrirá a pruebas por tres días, terminado éste se pronunciará sentencia dentro de tres días.

Los plazos del Art. 423 y 424 Pr., se refieren al plazo en el que deben pronunciarse las sentencias interlocutorias y los decretos de sustanciación, siendo para las primeras el término de tres días y para los decretos, de 24 horas.

Los plazos que establece el Art. 83 Pr., se refieren a emplazamiento, citaciones y notificaciones que se tengan que rea-

lizar serán dentro de 24 horas y si se efectúan por medio de esquila o edicto, el plazo será de 48 horas.

Art. 54.- "Si durante la tramitación de un juicio de desocupación de un inmueble por cualquiera de las causales contempladas en los numerales del 2) al 17) del Art. 24 y las del Art. 25, el inquilino incurriere en mora del pago de la renta, el propietario podrá presentar otra demanda basada en la causal 1) del mismo Art. 24, la cual no será acumulable al juicio ya existente".

Art. 54-A.- "Contra las resoluciones, dictadas por el Juez de Inquilinato o por los demás Tribunales competentes para conocer en esta materia, sólo será posible el recurso de revisión. Y de éste conocerán: la Cámara 2a. de lo Civil de la Primera Sección del Centro, si se tratare de resoluciones del Juez de Inquilinato; las Cámaras de Segunda Instancia Seccionales, en sus correspondientes secciones, si se tratare de resoluciones de los demás tribunales competentes para conocer de esta materia; y los Jueces de Primera Instancia respectivos, cuando quienes hayan resuelto sean los Jueces de Paz de su jurisdicción territorial.

El recurso mencionado procederá únicamente, contra la sentencia definitiva, contra las resoluciones que declaren nulo todo lo actuado y manden reponer el juicio, contra las que declaren inadmisibile la demanda, y contra las que declaren

procedente la excepción de incompetencia de jurisdicción.

El recurso dicho podrá interponerse de palabra o por escrito, ante el Juez que conoce de la causa, el mismo día de la notificación o dentro de los tres días hábiles siguientes al de la notificación respectiva. Cuando se interponga el recurso en la primera de las formas dichas, se hará constar esa circunstancia en acta levantada por el Secretario del Tribunal o en el acta de notificación respectiva.

El Juez admitirá el recurso aún cuando hubiere sido interpuesto bajo cualquiera otra denominación y remitirá los autos en la siguiente audiencia, con noticia de las partes, al Tribunal Superior correspondiente. Recibido por este último el proceso, sin más trámite ni diligencia que la vista de los autos confirmará, reformará o revocará la sentencia o resolución recurrida o resolverá lo que, aunque diferente de lo anterior, resultare legal, pronunciando la correspondiente dentro de cinco días hábiles contados desde la fecha en que el expediente se hubiere recibido.

Contra el fallo de la Cámara o Juez no habrá recurso alguno".

Esta disposición fue creada debido a la diferencia del procedimiento entre un juicio basado en la causal de mora y entre el juicio de desocupación por las demás causas legales,

por ello el Legislador consideró necesario cuando se esté tramitando un juicio de desocupación del inmueble por las demás causas legales contenidas en el Art. 24 y 25, si el inquilino incurre en mora, el arrendador no puede sumar esa causal en el proceso, sino debe presentar nueva demanda basado en la causal primera del Art. 24, por la misma razón, la ley no permite la acumulación de procesos, debido a que el procedimiento es diferente (Art. 33 L.I.). La segunda parte ha sido adicionada por el Decreto Legislativo número 286 de fecha 18 de julio de 1989 publicado en el Diario Oficial No. 140, Tomo 304 de fecha 28 de julio de 1989. Este apartado fue agregado con la finalidad de evitar que los agraviados o inconformes con la sentencia en el juicio de desocupación por la causal de mora, se vean obligados a acudir al recurso de amparo ante la Sala de lo Constitucional, ya que el Art. 36 niega el derecho de interponer el recurso de apelación y de cualquier otro recurso.

Otra de las finalidades de esta disposición es que las impugnaciones de las sentencias estén sujetas a un procedimiento sencillo que no perjudique los intereses del arrendante y del arrendatario.

Capítulo Sexto: DISPOSICIONES GENERALES

Art. 55.- "Cuando para los fines del apartado b) del Art. 1o. del Numeral 2) del Art. 24; sea necesario establecer el

activo de un negocio, deberá estarse únicamente al valúo que conste en el respectivo expediente de Matrícula de Comercio y Timbres o en la oficina de calificaciones de la Alcaldía Municipal del lugar y, a falta de éstos, al establecido por peritos de orden del Juez, y la dependencia gubernativa o municipal correspondiente tendrán la obligación de remitir al Juzgado competente los informes que éste les solicite para tal efecto".

Esta disposición ha sido establecida para dar un medio de prueba, indicando la prueba necesaria para que el interesado demuestre cual es el activo de un negocio, si ello sirve para impugnar la causal contenida en el numeral segundo del Art. 24 y si se quiere establecer la incompetencia del Juzgado y la no aplicación de esta ley, lo que se podrá demostrar por el valúo del establecimiento que conste en la oficina del Registro de Comercio, Sección Registro de Sociedades, y si no estuvieren inscritas, el Juez se basará en la prueba pericial, y pedirá los informes a esas oficinas para el cumplimiento de este artículo.

Art. 56.- "Para que las mejoras hechas en el inmueble puedan ser admitidas como causal de aumento de la renta, según el artículo 8, será preciso que el propietario compruebe ante el Juez competente, haber realizado las correspondientes mejoras".

Este artículo se refiere a la prueba que debe ser admitida para que el Juez autorice el aumento de la renta de acuerdo al artículo 8 literal a), para lo cual servirá las obras o construcciones realizadas, como prueba ya que el arrendador habrá demostrado el gasto económico que le ha ocasionado la realización de las mejoras, con la presentación de facturas o recibos.

Art. 57.- "Serán por cuenta del arrendador el pago del consumo normal de agua, el alcantarillado, los impuestos municipales, tasas, derechos, contribuciones y toda carga fiscal que grave los inmuebles arrendados.

Cuando un arrendador no estuviere solvente en el pago del servicio de agua, la Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados, sus concesionarios o Alcaldías Municipales, en su caso, no podrán suspender el servicio sin antes notificar esta circunstancia al inquilino, quien podrá efectuar el pago del servicio dentro de los ocho días siguientes a dicha notificación, quedando facultado para entregar como efectivo, al tiempo de efectuar el pago del canon de arriendo inmediato, el o los recibos que le hayan sido extendidos.

En ningún caso podrá suspenderse el servicio de agua en los mesones".

Esta disposición está relacionada con el Numeral 13 del Art.

24, ya que ambos estipulan la obligación del arrendante de pagar el consumo normal, pero no el exceso, y para ello el Art. 24, último inciso indica conforme a las tarifas de ANDA, para las clases "Servicio Doméstico" para los grados I, II y III y Clases "Servicio para el Comercio y la Industria, Grado I, y Clase "Servicio para el Gobierno, Municipalidades, Entidades Oficiales Autónomas y Centros de Beneficencia y Caridad, lo que se considera exceso de agua establecida en la Ley de ANDA.

Así también, todo impuesto referente a los servicios e impuestos que cause el inmueble arrendado serán por cuenta del arrendante, lo cual se considera injusto respecto al pago de agua potable, pues el inquilino sabiendo que no paga el recibo de este servicio puede hacer mal uso del mismo causando gastos al arrendador, pagando un consumo de agua que él no ha utilizado. En la práctica se acostumbra que el inquilino paga el gasto de agua potable, lo que se considera apropiado.

El segundo inciso protege al inquilino de que se le suspenda el servicio de agua potable por la Administración Nacional de Acueductos y Alcantarillados (ANIDA) sin antes ser notificado, ya que si el inquilino no quiere que se suspenda, puede cancelar la mora que tiene el arrendante, dentro de los ocho días siguientes a la fecha en que fue notificado, y si el inquilino paga la deuda, para hacerse cobrar, presen

tando a cambio del dinero de la renta, los recibos de agua cancelados. La suspensión del servicio en los mesones no se puede efectuar, ya que los mesones solucionan en parte la necesidad de la mayoría de la gente de escasos recursos que no tienen vivienda propia, quienes no tienen servicio individual de agua potable, sino que es común para todos, y si fuere autorizada tal suspensión se perjudicaría a todos los habitantes del mesón.

Art. 58.- "El cincuenta por ciento de las multas impuestas por infracciones a esta ley ingresará a las arcas municipales del lugar donde esté situado el inmueble, y el otro cincuenta por ciento al erario nacional".

El artículo anterior se refiere al destino que se le debe dar al dinero obtenido por las multas impuestas en el Juzgado correspondiente, en materia de inquilinato; la mitad ingresará a la Alcaldía Municipal del lugar donde está ubicado el inmueble arrendado y que deberá utilizarse para realizar obras comunes urbanas; la otra mitad se entregará a las arcas del Estado para realizar obras de infraestructura y mejoramiento de los servicios de salud, educación, etc.

Art. 59.- "Cuando de conformidad con esta ley los inquilinos depositen en los Juzgados competentes, sumas de dinero a la orden de las personas con quienes hubiesen contratado el arrendamiento o subarrendamiento de la casa o local, se

impondrá a estas últimas personas una multa equivalente al 5% sobre las cantidades depositadas, las que se cobrarán inmediatamente, deduciéndolas de las mismas sumas; y los Juzgados respectivos estarán obligados a remitir mensualmente lo percibido a la Dirección General de Tesorería para su ingreso al Fondo General".

El artículo anterior establece la multa del 5 por ciento sobre la cantidad depositada cuando de acuerdo a lo establecido en el Art. 10 de la presente ley, el inquilino tiene que depositar las cuotas mensuales del arriendo en la Tesorería del Tribunal y en el momento que es depositada la suma el tribunal hace efectiva la multa, mensualmente es remitido el informe de los depósitos a la Dirección General de Tesorería.

Art. 60.- "Los Juzgados competentes llevarán un registro público de morosos en el que anotarán el nombre y demás generales de todas aquellas personas que en el mismo tribunal hayan sido condenadas a la desocupación de un inmueble por falta de pago de los alquileres. El registro podrá ser consultado por cualquier persona; pero no se extenderá certificación alguna de su contenido".

Esta disposición comprende la obligación que tiene el tribunal de llevar un registro de las personas que han sido condenadas a la desocupación del inmueble por la causal de mo-

ra. La finalidad de esta disposición es que si el inquilino es demandado nuevamente por la misma causal, este antecedente no amerita el sobreseimiento en favor del inquilino moroso si quisiera cancelar la mora antes de la sentencia de acuerdo al Art. 37 inciso primero, este registro puede ser consultado por el público en cualquier momento, para evitar arrendar la vivienda a personas habitualmente morosas.

Art. 60-A.- "Los juzgados mencionados en el artículo anterior llevarán con las declaraciones que les presenten, un registro que contendrá el nombre y demás generales del arrendador, la dirección exacta de la casa o mesón con el nombre que éste es conocido y el canon pagado durante el mes de diciembre del año próximo pasado y si éste no fuere posible, el último pagado en dicho año".

El presente artículo, obliga a los Juzgados competentes a que lleven un registro de las declaraciones que establecen los artículos 7 y 17 de la presente ley, y el artículo 4 del D. L. # 516 del 19 de noviembre de 1986, publicado en el D.O. No. 216 tomo 293 del 28 de noviembre de 1986, para el arrendamiento de casa o mesón y los mismos requisitos regulan los artículos ya citados.

Art. 61.- "Los abogados y procuradores que intervengan en los juicios de inquilinato devengarán los honorarios que el Arancel Judicial señale para los juicios verbales, sumarios o ejecutivos, según que su cuantía sea hasta doscientos co-

lones, o de más de quinientos colones.

En los juicios para terminación de un contrato y desocupación de un inmueble, la cuantía será determinada por el monto del canon del arriendo mensual del inmueble de que se trate. Si se ejercitare además la acción de cobro de los alquileres adeudados, la cuantía se determinará por el monto total reclamado.

Para los demás procedimientos, los honorarios serán los señalados por el Art. 26 del Arancel Judicial".

Todos los juicios en que se aplique esta ley serán tramitados sumariamente, ya que su cuantía es determinada por el monto del canon de arriendo mensual y porque se hace necesario la agilización del proceso en esta materia.

Esta disposición no es aplicable, ya que el Arancel Judicial constituye una ley vigente no positiva, es decir que los honorarios establecidos en la anterior ley no son aplicables en la práctica, debido a que el valor es mínimo y no representa el esfuerzo y costo de la tramitación del proceso para el abogado o procurador, de manera que se pactan honorarios convencionales.

Art. 62.- "En todo lo que no se hubiere previsto en la presente ley, se aplicarán las disposiciones de las leyes comunes o especiales en cuanto fueren aplicables".

La anterior disposición es bien importante, pues todo lo que no esté previsto en esta ley, será tramitado conforme al Código Civil y al Código de Procedimientos Civiles, aplicando también el Código Penal, cuando se trate de delitos y sanciones comprendidas en esa materia.

Art. 63.- "Derógase el Decreto Legislativo No. 2567 de fecha 19 de diciembre de 1957, publicado en el Diario Oficial No. 241, Tomo 177 del 20 de diciembre del mismo año, que prorroga hasta el 28 de febrero del corriente año, la Ley de Inquilinato y sus reformas, las que asimismo quedan derogadas".

Por medio de esta disposición se deroga el Decreto Legislativo No. 2567, el cual tenía vigencia hasta el 28 de febrero de 1958, luego se dio el presente Decreto No. 2591 de fecha 18 de febrero de 1958 que se mantiene vigente y que comprende las disposiciones antes estudiadas.

ARTICULO TRANSITORIO.- "Los juicios y diligencias que estuvieren en tramitación al tiempo de entrar en vigencia la presente ley, se continuarán tramitando conforme a ésta; pero se resolverán de conformidad con la ley vigente al tiempo en que se promovieron, quedando sujetos en todo caso a las reglas que siguen:

1a. Los Jueces a quienes la presente ley no concede competencia en materia de inquilinato, se declararán inmediata-

mente incompetentes en los juicios de que estuvieren conociendo, y los remitirán con noticia de las partes al respectivo Juez competente, quien continuará tramitándolos conforme a la nueva ley, siendo válido todo lo actuado anteriormente. Sin embargo, en el caso de que haya empezado a correr el término probatorio, el Juez de la causa continuará conociendo hasta la terminación del mismo.

2a.- Los incidentes de fianza pendientes, serán resueltos en el sentido de que el actor no tiene obligación de rendirla. Las sumas consignadas en substitución de la fianza se devolverán a quienes las hubiesen consignado, cualquiera que sea el estado del proceso. En estos casos no habrá especial condenación en costas por dichos incidentes.

3a.- Las disposiciones de esta ley, que alteren la duración de los términos establecidos por la ley anterior o los supriman, no serán aplicables en los juicios en que dichos términos hayan empezado a correr antes de entrar en vigencia la presente ley.

4a. Tampoco serán aplicables las nuevas disposiciones que rechazan los recursos ordinarios o extraordinarios en los casos en que dichos recursos hayan sido interpuestos antes que la presente ley tenga fuerza obligatoria. Los recursos interpuestos conforme a la ley anterior se tramitarán y re-

solventarán conforme a esa misma ley.

5a.- Las causales de extinción de los arrendamientos, alegadas en los procesos pendientes a la fecha de entrar en vigencia la presente ley, así como las excepciones opuestas por los demandados y las nulidades procesales reclamadas, serán probadas en el curso del juicio y resueltas en la sentencia definitiva conforme a la ley anterior".

El presente artículo solucionó el problema de la aplicación de la vigente ley, cuando quedaban procesos pendientes de resolver al primero de marzo de 1958, resolvió el problema de la incompetencia de los jueces que estaban conociendo entonces, además sobre el incidente de la rendición de fianza, cuando en la ley vigente ya no es aplicable, se legisló también sobre el cambio de términos, y sobre las acciones y excepciones alegadas en los juicios que se estaban tramitando entonces. Por ello a esta fecha no tiene valor alguno el presente artículo.

Art. 64.- "La presente ley entrará en vigencia desde el día primero de marzo próximo".

La aplicación de la presente ley comenzó desde el 1o. de marzo de 1958 y tiene hasta la fecha treinta y dos años de estar vigente.

CAPITULO IV

PROCEDIMIENTO EN EL JUICIO DE INQUILINATO

1. Demanda (Concepto)

"Escrito que inicia el juicio y tiene por objeto determinar las pretensiones del actor mediante el relato de los hechos, que dan lugar a la acción, invocación del derecho que la fundamenta y petición clara de lo que se reclama". 25/ La demanda debe tener en su contexto el nombre y domicilio del demandante y del demandado.

El Art. 191 del Código de Procedimientos Civiles comprende el concepto de demanda y expresa que: "Es la petición que se hace al Juez para que mande dar, pagar, hacer o dejar de hacer alguna cosa". En materia de inquilinato, el proceso sólo se puede iniciar con la respectiva demanda de la parte agraviada en sus derechos.

- Requisitos que debe contener una demanda

Deberá constar por escrito y expresar el nombre y generales

25/ Manuel Osorio; "Diccionario de Ciencias Jurídicas Políticas y Sociales", pág. 221.

del arrendador y del arrendatario, dirección del inmueble, luego el precio y forma de pago. Si de demandare por la causal de mora, se debe expresar la fecha desde la que se encuentra en mora el o los inquilinos.

El Art. 193 Pr., señala los requisitos que debe contener una demanda, los cuales son: a) nombre del actor expresando si la demanda por sí, como procurador o como representante legal de otro; b) el del reo; c) la cosa, cantidad o hecho que se pide; d) la causa o razón por que se pide; y pueden unirse muchas causas para mayor seguridad de los derechos.

- Forma de presentación

La demanda se presenta en papel simple, con firma y sello de abogado director, con una copia o tantas como demandados existan, con su respectiva declaración del inmueble. Se presentan copias de la demanda como demandados hayan, ya que al momento de emplazarlos a cada uno de ellos, se les anexa una de las fotocopias de la demanda, para que así se den cuenta de los puntos sobre los cuales versa la misma. En el caso de que el arrendador esté demandando, está en la obligación de incorporarle a la respectiva demanda la "declaración" del inmueble, según lo establece el Art. 17 de Ley en estudio para que así el Juez tenga conocimiento de cuales y cuantos inquilinos hay, siendo éste un requisito

para poder admitir la demanda el Juez. Dicha declaración es la obligación legal que tiene el arrendador, la que deberá presentarla al Juzgado competente, formulándose con los datos siguientes: nombres, generales y dirección del arrendador, dirección completa del mesón con su debido nombre de pila, número de piezas y precio del alquiler de cada una de ellas, nómina de los inquilinos actuales, nombres y generales de los mismos, nombre y generales del mesonero si lo hubiere, a la vez se indicará si paga cuota de alquiler o si la recibe dicha pieza como parte de la remuneración; nombre de la persona o personas autorizadas para recibir el valor de los cánones de arriendo. Y si está alquilando a una sola persona, únicamente se indicará el nombre y dirección del respectivo arrendatario.

En esta clase de juicios tiene aplicación lo que establece el Art. 198 Pr., en el que se establece que en una misma demanda pueden interponerse diversidad de peticiones relativas a la misma acción; como por ejemplo: cuando se demanda por la causal de mora y necesidad de habitar, según lo regula el Art. 24 literales 1) y 15) de la Ley de Inquilinato.

2 - Emplazamiento y Notificación (Conceptos)

El concepto legal de Emplazamiento de acuerdo al Art. 205 Pr. es el siguiente: "Es el llamamiento que hace el Juez

al demandado para que comparezca a manifestar su defensa". Doctrinariamente Emplazamiento es: "fijación de un plazo o término en el proceso, durante el cual se intima a las partes o a terceros vinculados (testigos, peritos) para que cumplan una actividad o formulen alguna manifestación de voluntad; en general, bajo apercibimiento de cargar con alguna consecuencia gravosa; rebeldía tenerlo por presentado, remoción del cargo, multa". 26/

- Forma de Emplazamiento

El emplazamiento se hará de la forma que señala el artículo 47 de la Ley de Inquilinato, por escrito y personalmente, haciéndole entrega al inquilino de una copia de la demanda, al pie de la cual el notificador transcribirá la resolución del juzgado. Si no se encontrare el inquilino demandado, se le dejará la notificación a cualquiera persona que se hallare en el inmueble objeto de la desocupación, y si esa persona se negare a recibirla, o no se encuentra nadie en esa vivienda, el notificador debe pegar en la puerta, la esquila de Emplazamiento; y si hay subarrendatarios, deberá ser colocada en la puerta principal, para que sea vista por todos los

26/ Osorio, Manuel; Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales, pág. 281.

inquilinos, el notificador deberá dejar constancia de toda la diligencia practicada en el expediente.

- Notificación

El concepto legal de Notificación es el siguiente: "Es el acto de hacer saber a la parte las providencias del Juez" (Art. 206 Pr.); y Manuel Osorio la define como: "Acción y efecto de hacer saber, a un litigante o parte interesada en un juicio, cualquiera sea su índole, o a sus representantes y defensores, una resolución judicial u otro acto del procedimiento...." ^{27/} El Art. 52 de la Ley de Inquilinato, señala la forma en que se harán las notificaciones haciendo la distinción en base a la importancia del auto a notificar realizado por el secretario del Juzgado o un empleado autorizado llamado Notificador.

Notificándose los Decretos de Sustanciación por medio de edicto, que se fija en el Tablero del Juzgado donde se ventile el juicio.

Serán notificados por escrito y personalmente, de la forma que establece el Art. 47 de la Ley de Inquilinato: las sentencias definitivas, el auto de sobreseimiento y las resolu-

^{27/} Manuel Osorio; Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales, pág. 489.

ciones que fijen el plazo para la desocupación del inmueble, y fecha del lanzamiento. En caso que no se hallare la parte a notificar, se le dejará la esquila de notificación a la persona que se encuentre en ese momento en la vivienda de cuya desocupación se trate, y si no se encuentra nadie o no la quiere recibir se pegará en la puerta principal de la misma.

El auto de apertura a prueba aún cuando es un Decreto de Sustanciación no se notifica por edicto, sino de la forma establecida en el Art. 220 Pr. que remite al Art. 210 Pr. y es: leyendo a la parte interesada la providencia del Juez y si no es hallada se le deja la esquila con cualquier persona que se encuentre en la casa y no habiendo nadie, el notificador la entrega a un vecino y si éste no quiere recibirla, se fija en la puerta principal de la casa.

La persona que recibe la esquila debe firmarla y si no quiere, debe hacerse constar en el proceso esa circunstancia y todo lo actuado.

3 - Contestación de la Demanda (Concepto)

Según nuestro criterio, la contestación de la demanda es el derecho que tiene el demandado cuando se le emplaza para que comparezca a contestar la demanda planteada por el actor en sentido negativo o afirmativo. Pero según Manuel Osorio es el: "Acto procesal por el cual el demandado res-

ponde a las alegaciones de hecho y de derecho efectuadas por el actor en su demanda". 28/ La definición legal está contenida en el Art. 224 Pr., que literalmente dice: "Es la respuesta que da el reo a la demanda del actor, confesando o contradiciendo la acción y sus fundamentos".

Al momento de contestar la demanda, el demandado puede presentar junto con el escrito, toda clase de prueba documental (contrato de arrendamiento, recibos, planos, certificaciones de carencia de bienes, etc.) y debe mencionarlos en el mismo y si se refiere a la acción y no presenta documentos debe ofrecer presentarlos o probarlos en el futuro.

- Término de la contestación de la demanda

Según el Art. 34 de la Ley de Inquilinato, presentada la demanda se oirá por 48 horas al inquilino, haciendo el emplazamiento en la forma prescrita por el Art. 47 de la misma ley, y vencido ese término, contestada o no la demanda o sin ella, el Juez abrirá el juicio a pruebas. El término de la contestación es operable en el juicio de Desocupación por Mora, y en la desocupación por las demás causas legales, el término para contestar la demanda es de tres días, según como lo establece el Art. 38 de la Ley de Inquilinato, esta disposi-

28/ Manuel Osorio, Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales, pág. 165.

ción se aplicará también cuando el arrendador hubiere demandado no sólo la terminación del contrato y desocupación de la cosa arrendada, sino además al pago de los cánones adeudados.

- Beneficios de la contestación de la demanda

La ley le confiere a todo demandado, el beneficio de contestar la demanda que se haya interpuesto en su contra, para que con ello pueda alegar sus derechos ya sea interponiendo excepciones las cuales de acuerdo al Art. 128 Pr. se conceptúan de la siguiente forma: "la contradicción por medio de la cual procura diferir o extinguir en todo o parte la acción intentada"; las que difieren la acción llamadas dilatorias y las que la extinguen llamadas perentorias, para así probar en su debido tiempo lo que fue interpuesto en la contestación de lo cual también esta etapa del proceso representa la oportunidad del demandado para defenderse de las pretensiones hechas judicialmente por el demandante. Pudiendo oponerse las excepciones dilatorias en el término de la contestación de la Demanda y las perentorias en el transcurso del proceso hasta sentencia. Siendo resueltas de una u otra clase en la sentencia definitiva.

4 - Término de Prueba, Diferentes Términos Legales

Manuel Osorio, dice: Plazo probatorio es el período de prueba normal o prorrogado para la correspondiente práctica de las medidas pertinentes". 29/ Pero según el Art. 235 del Código de Procedimientos Civiles, "Prueba es el medio determinado por la ley para establecer la verdad de un hecho controvertido".

El término probatorio será determinado por la causal invocada por el actor, ya que la ley es clara al regular en el Art. 38 de la Ley de Inquilinato, "... se abrirá el juicio a pruebas, a solicitud de parte o de oficio, por el término de ocho días,..." todo lo anterior en base a las causales a que se refieren los Arts. 24 y 25 de la presente ley, ya que en esta clase de procesos el tipo de procedimiento a seguir es sumario o sumarísimo, en los artículos antes relacionados se refiere a los casos de terminación de contrato y desocupación del inmueble, a la vez cuando se reclamaren cánones de arriendo adeudados anexo a otro tipo de peticiones, por ejemplo: cuando se solicita la "terminación del contrato por la causal de mora y a la vez en la misma demanda se solicita o reclaman cánones adeudados", mandándose a oír

29/ Manuel Osorio: "Diccionario de Ciencias Jurídicas Políticas y Sociales", pág. 580.

por tres días al demandado conteste o nó; posteriormente a petición de parte o de oficio se abre la causa a pruebas por un término de ocho días en el que se probarán los extremos de la demanda. Pero se da el caso de los juicios con la calidad de sumarísimos en los que se manda a oír al demandado por un tiempo de cuarenta y ocho horas, según lo regula el Art. 34 de la Ley de Inquilinato, posteriormente se abre a pruebas el juicio por un tiempo de cuatro días, dentro del cual ambas partes defenderán sus derechos.

La Ley obliga al actor a que pruebe sobre el asunto de que se trate en las pretensiones de la demanda, si él no presenta las respectivas pruebas, el demandado será absuelto en la sentencia; también el demandado si al contestar la demanda opone alguna excepción, tiene la obligación de probarla; todo lo anterior se encuentra regulado en el Art. 237 Pr.

Conforme al artículo 242 Pr., las pruebas deben presentarse en el término probatorio, con citación de la parte contraria y ante el juez que conoce de la causa. Si no se efectua de esta manera, todo lo actuado en este período no hará fé.

En conclusión los diferentes términos de prueba, de acuerdo a lo que indica la Ley de Inquilinato son: cuatro días en el juicio de desocupación por la causal de mora; y, ocho días en juicios en los que se pretenden las peticiones ba-

sándose en las demás causales establecidas en los Arts. 24 y 25 de la Ley de Inquilinato. En materia de inquilinato; este término es improrrogable, ya que no es susceptible de prórroga por mayor número de días de los ya señalados en los artículos 34 y 38 de la Ley de Inquilinato.

- Medios probatorios más utilizados

Los medios probatorios más utilizados, son las actuaciones que dentro de un procedimiento judicial cualquiera sea su índole se encamina a confirmar la verdad o a demostrar la falsedad de los hechos aducidos en el juicio. Los medios corrientes de prueba son: la documental (también llamada instrumental), la de informes, la confesión judicial, la testimonial, la pericial, el reconocimiento judicial (llamado igualmente inspección ocular), el careo y las presunciones o indicios.

Los medios de prueba se han de practicar de acuerdo a lo que para cada uno de ellos establece el Código de Procedimientos Civiles. El Art. 242 Pr. regula cuales son las formas para presentar las respectivas pruebas. El Art. 243 del mismo cuerpo de leyes, regula que el juez debe fijar el día y hora en que debe recibirse la prueba, en el mismo auto que la admite; también según el Art. 244 Pr. no se podrá diferir la prueba cuando la pida el actor, aún cuando no concurra la parte contraria. El Art. 253 Pr., establece que "Las

pruebas se hacen con instrumentos, con informaciones de testigos, con relaciones de peritos, con la vista de los lugares o inspección ocular de ellos o de las cosas, con el juramento o la confesión contraria y con presunciones, Art. 1569 C."

- La prueba por confesión (concepto)

- Doctrinariamente, Confesión es la "declaración que, sobre lo sabido o hecho por él, hace alguien voluntariamente o preguntado por otro". 30/

El Art. 371 Pr. define que es la confesión, estableciendo que: "es la declaración o reconocimiento que hace una persona contra sí sobre la verdad de un hecho".

Este medio probatorio puede presentarse en cualquier estado del juicio hasta antes de la sentencia, en interrogatorio escrito o pliego de posiciones, pero la confesión verbal só lo se podrá efectuar durante el término de prueba, como lo dispone el Art. 376 del Código de Procedimientos Civiles.

- La prueba documental (concepto), su importancia

- Doctrinariamente prueba documental es "la que se realiza

30/ Manuel Osorio, Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales, pág. No. 150.

por medio de documentos privados, documentos públicos". 31/

La prueba documental la constituyen los documentos auténticos, públicos o privados que dan fe sobre un hecho controvertido.

El Art. 253 Pr., establece lo relativo a la prueba instrumental, que es la misma documental, a la vez es regulado en el Art. 1569 y siguientes del Código Civil; las pruebas se hacen con instrumentos, siendo éste el medio que tiene más importancia en materia de inquilinato, ya que en este tipo de juicios se le otorga mayor validez a la prueba documental que a cualquier otra; así por ejemplo: en el pago de cánones que alegue el inquilino, éste podrá demostrar que ha realizado el pago siempre que presente un principio de prueba por escrito, además puede ser presentada con la contestación de la demanda o en cualquier estado del juicio antes de la sentencia; aún cuando las partes están obligadas a presentar las pruebas en el término correspondiente, pero el juez puede ordenar que se agreguen los documentos hasta antes de que se pronuncie sentencia.

31/ Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual, Guillermo Cabanellas, Tomo V, P-R, pág. 500.

- La prueba testimonial, (Concepto), Alcances

Prueba testimonial: "La que se realiza por medio de testigos o sea a través del interrogatorio y declaración verbal, escrito o por señas (mudos) de las personas que han presenciado los hechos de causa y relato". 32/

Manuel Osorio conceptualiza la palabra testigo de la manera que sigue: "persona que da testimonio de una cosa, o la atestigua, persona que presencia o adquiere directo o verdadero conocimiento de una cosa". 33/

El Código de Procedimientos Civiles, lo define de la manera siguiente: "Testigo es la persona fidedigna de uno u otro sexo que puede manifestar la verdad". Art. 293 Pr.

- Alcance de la prueba testimonial

En esta clase de juicios, la prueba de testigos es utilizada para que el dueño del inmueble demuestre su inculpabilidad de la falta del contrato de arrendamiento; como también para que pruebe la mala conducta del inquilino, establecida en el Art. 25 de la Ley de Inquilinato; así mismo puede uti-

32/ Guillermo Cabanellas, Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual, Tomo V, P-R, pág. 504.

33/ Manuel Osorio, "Diccionario de Ciencias Jurídicas Políticas y Sociales", pág. 746.

lizarse este medio de prueba en el juicio de desocupación por mora, en el cual ya existiendo un principio de prueba documental, podrá probar con testigos la inexistencia de la mora por la cual ha sido demandado el inquilino.

- Prueba pericial

Guillermo Cabanellas conceptualiza lo referente a la prueba pericial de la manera siguiente: Prueba pericial es: "la que surge del dictamen de los peritos, y ellos son las personas llamadas a informar ante un tribunal por razón de sus conocimientos especiales y siempre que sea necesario tal asesoramiento técnico o práctico del juzgador sobre los hechos litigiosos". 34/

Este medio probatorio procede cuando la ley le exige expresamente y cuando sea necesaria para esclarecer puntos sobre hechos facultativos o profesionales. El juez puede admitir la prueba o informes periciales de oficio o a petición de parte. (Art. 346 Pr.)

Perito puede ser una persona que posea título en un ciencia o arte, al que pertenezca el punto en el que se ha de dictaminar y si no hubiere persona titulada en el lugar, el

34/ Guillermo Cabanellas, Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual, Tomo V. P-R, pág. 502

juez podrá nombrar a otra persona aún cuando no tenga título, de acuerdo a lo que disponen los Arts. 344 y 345 Pr.

- Prueba por inspección, (concepto)

Según Cabanellas; la inspección es sinónimo de inspección ocular, y la define como: "el medio de prueba de eficacia excepcional, ya que consiste en el exámen o reconocimiento que el juez, el Tribunal Colegiado o el Magistrado en que éste delegue, hace por si mismo, y a veces en compañía de las partes, de testigos o peritos, para observar directamente el lugar en que se produjo un hecho o el estado de la cosa litigiosa o controvertida y juzgar así con elementos más indiscutibles". 35/

De acuerdo con el Art. 368 Pr., el Juez puede practicar la inspección en cualquier estado del juicio hasta antes de dictar la sentencia, ordenando el exámen de testigos y auxiliándose de peritos como lo establecen los Arts. 366 y 367 Pr. en el lugar de la inspección. Este medio probatorio hace plena prueba, por el hecho de ser practicada personalmente por el juez que conoce de la causa, según lo dispuesto por el Art. 370 Pr.

35/ Guillermo Cabanellas, "Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual, Tomo III, E-I, pág. 749.

- La sentencia, Apelación y Ejecución

Sentencia, es la "declaración del juicio y resolución del juez". "Modo normal de extinción de la relación procesal. Acto procesal emanado de los órganos jurisdiccionales que deciden la causa o puntos sometidos a su conocimiento. Decisión judicial que en la instancia pone fin al pleito civil o causa criminal, resolviendo respectivamente los derechos de cada litigante y la condena o absolución del procesado. Resolución Judicial en una causa, y fallo en la cuestión principal del proceso,...". 36/

El Art. 417 Pr., define como sentencia: "La decisión del juez sobre la causa que ante él se controvierte". La misma disposición la clasifica en interlocutoria y definitiva, para lo que es necesario aclarar que este apartado tratará sobre la sentencia en general, que pone fin al proceso, sin referirse a la una o a la otra; aunque si se hará alusión a la sentencia condenatoria y a la absolutoria.

- Sentencia condenatoria

Es aquella en que el juez, llenados los trámites legales, y

36/ Manuel Osorio, Diccionario de Ciencias Jurídicas Políticas y Sociales, pág. 699

con base en la prueba vertida por ambas partes, declara terminado el contrato de arrendamiento y consecuentemente, ordena desocupación del inmueble arrendado, condena al demandado al pago de los cánones adeudados, si fuere el caso, y al pago de las costas procesales.

Para Manuel Osorio, sentencia condenatoria es: "La que acepta en todo o en parte las pretensiones del actor, manifestadas en la demanda, o las del acusador, expuestas en la querrela; lo cual se traduce respectivamente, en una prestación en el orden civil,...". 37/

- Sentencia absolutoria

Es aquella en que el juez, con base en la prueba presentada por ambas partes, absuelve al demandado, declarando que no ha lugar a la terminación del contrato de arrendamiento; y por consecuencia, a la desocupación del inmueble; y condenando a la parte actora al pago de las costas procesales.

Doctrinariamente Sentencia Absolutoria es: "por no probarse los hechos en que una parte apoya su pretensión o por no

37/ Manuel Osorio, Diccionario de Ciencias Jurídicas Políticas y Sociales, pág. 700

contar con fundamentos jurídicos, la que desestima la petición del actor o no hace lugar a la acusación formulada...". 38/

Las sentencias ya sea que condenaran o absolvieran al inquilino, antes eran apelables, según lo establecían los Arts. 32 y 39 de la Ley de Inquilinato. Pero actualmente ninguna sentencia o resolución dictada en esa materia admite el recurso de apelación, por tal motivo el subtítulo que se pretendía incluir (Apelación) en este estudio, ya no es necesario pues tales disposiciones fueron derogadas por el Decreto Legislativo No. 286, publicado en el Diario Oficial No. 140, Tomo No. 304, del 28 de julio de 1989, el presente decreto viene a derogar completamente los Arts. 32, 36, 39 y el inciso último del Art. 41 de la Ley de Inquilinato, intercalando a la vez el Art. No. 54-A, por medio del cual sólo será posible el Recurso de Revisión, contra las resoluciones dictadas por el Juez de Inquilinato u otro competente más allá de la jurisdicción; este recurso únicamente procederá contra sentencia definitiva, contra sentencias que declaren nulo todo lo actuado y manden a reponer el juicio; contra

38/ Manuel Osorio, Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales, pág. 700

las que declaren inadmisibile la demanda y contra las que declaren procedente la excepción de incompetencia de jurisdicción.

- Ejecución de la sentencia

Doctrinariamente ejecución de sentencia es: "La sentencia pasada en autoridad de cosa juzgada, tiene carácter de título ejecutivo; por ello, quien en virtud de la misma resulta deudor y no cumple la prestación debida, estará sujeto a la ejecución forzosa, que dará cumplimiento a lo ordenado en el fallo". 39/

La ejecución de la sentencia consiste en las providencias que el juez toma, luego que la sentencia causa ejecutoria, para que lo ordenado en dicha sentencia sea cumplido estrictamente por quien está obligado a hacerlo. La ejecución de la sentencia procede cuando la parte condenada no cumple con la sentencia, dentro de los tres días, contados a partir de la notificación de la misma, y habiendo sido ejecutoriada y pasada en autoridad de cosa juzgada, según lo dispuesto en el Art. 443 Pr.

El cumplimiento de la sentencia en materia de Inquilinato

39/ Manuel Osorio, "Diccionario de Ciencias Jurídicas, Políticas y Sociales", pág. 276

se efectúa en el mismo proceso y sin necesidad de que el interesado presente petición de ejecutoria, de acuerdo al Art. 43 de la Ley de Inquilinato.

- El fallo y su cumplimiento

El fallo es la parte final de la sentencia definitiva, que el juez por mandato del Art. 427 del Código de Procedimientos Civiles, deberá pronunciar dicha sentencia a Nombre de la República; y por medio del fallo, como ya se dijo antes, al hablar de sentencia, en la que se absuelve o se condena al demandado en lo principal y penas accesorias. De conformidad al artículo 38 última parte de la Ley de Inquilinato, el fallo recaerá, sobre la petición principal como también sobre las excepciones de toda clase que haya opuesto el demandado.

El cumplimiento del fallo se efectúa, cuando la sentencia se declara ejecutoriada y pasada en autoridad de cosa juzgada, y el juez ordena el lanzamiento y procede a ejecutarlo; si es necesario, con ayuda de la fuerza pública; conforme al artículo 44 de la Ley de Inquilinato; señalando el juez día y hora para verificarlo, dentro de un plazo no mayor de cinco días contados a partir del siguiente del de la notificación de la resolución del lanzamiento. Si la sentencia recae también sobre cánones adeudados, se cumplirá ejecutivamente practicándose la respectiva liquidación; es decir en

trámite ejecutivo en el mismo juicio.

- Otras Diligencias en el Juicio de Inquilinato

- Las Quejas

Las diligencias de queja, están reguladas en el Art. 11 de la Ley de Inquilinato, a fin de evitar abusos que el arrendador pudiera cometer en perjuicio del arrendatario, y si estos actos del arrendador ya se realizaron, el objetivo de esta disposición es obligar al arrendador a que restablezca el inmueble al estado en que se encontraba al momento de contratar. El procedimiento para seguir esta clase de diligencias, es sumarísimo, establecido en el Art. 979 Pr. ya que el Art. 62 de la Ley de Inquilinato nos remite a las disposiciones comunes, para proceder en todo lo que no estuviere previsto en esta Ley especial.

De acuerdo al Artículo 42 de la Ley de Inquilinato de la demanda presentada se manda a oír por tres días al presunto infractor y al Síndico Municipal y se abrirá la causa a pruebas por un tiempo de tres días, y sólo dentro de este término se recibirá a pruebas, con citación de partes; y, vencido éste inmediatamente se resuelve sobre el asunto cuestionado. Estos términos, en la práctica no se respetan ya que, como se dijo cuando se analizó el Art. 11 de la Ley de Inquilinato, en el Capítulo

III de la presente tesis, dichas diligencias no llegan a su fin, por la lentitud de su trámite que obliga al inquilino a desistir de la demanda, tácitamente, es decir, abandona el procedimiento y decide deshabitar la casa alquilada.

- Diligencias de depósito

Se le llaman diligencias de depósitos: a las solicitudes que presenta el inquilino, basado en el Art. 10 de la Ley de Inquilinato, en el tribunal competente, cuando el arrendador o su representante, se niega a recibir los cánones de arrendamiento, elude dicho pago o se niega a extender el correspondiente recibo.

Tales diligencias son iniciadas con el fin de evitar caer en mora por parte del inquilino, el procedimiento ya fue estudiado cuando se analizó el Art. 10 de la presente ley, en el Capítulo III de esta tesis.

- Acumulación

Las diligencias de acumulación consisten, en agregar un proceso a otro, observando las formalidades prescritas en los Arts. 544 y siguientes del Código de Procedimientos Civiles, a falta de disposiciones pertinentes en la Ley de Inquilinato.

En esta clase de juicios se ha demandado al inquilino en base a una de las causales contempladas en el Art. 24 numerales del 2 al 17; y del Art. 25 ambos de la Ley de Inquilinato; y no procede tal acumulación cuando ha sido demandado el inquilino por el reclamo de cánones adeudados, basada la demanda en la causal de mora; y, existe otra demanda en la que reclama la desocupación del inmueble arrendado, conforme a las causales comprendidas en los numerales antes mencionados y la del Art. 25 de la misma Ley. Las razones que tuvo el legislador para incluir esta prohibición se encuentran referidas en el apartado donde se analizó el Art. 54 de la Ley en estudio, en el capítulo III de la presente tesis, en donde comprende todo lo referente a tal prohibición.

- Multas

Se le llama multa, a las penas pecuniarias con que los juzgados competentes en materia de inquilinato, basados en esta ley, sancionan a los que infringen sus disposiciones. El destino de las multas que ingresan al tribunal está regulado en el Art. 58 de la ley en estudio. En este apartado no se describirá el procedimiento, porque en el Capítulo III de la presente tesis de investigación ya se dejó expuesto el trámite para hacer efectivas tales sanciones.

CAPITULO V

DECRETOS POSTERIORES AL TERREMOTO

Decreto Legislativo 516, de fecha 19 de noviembre de 1986, publicado en el Diario Oficial No. 223, Tomo 293 del 28 de noviembre de 1986.

El presente Decreto, surge como una necesidad, para proteger los intereses de los mas pobres, ante la reciente catástrofe del 10 de octubre de 1986, lo que pudo dar lugar a que los dueños de casas y habitaciones de alquiler se aprovecharen del momento para aumentar el valor de los cánones de arriendo. De tal manera que con la presente disposición se congelan los precios de los alquileres, desde el día de la publicación en el Diario Oficial del decreto en mención hasta el 31 de diciembre de 1987, regulando de tal manera por medio de seis artículos que a continuación analizamos:

Art. 1.- "Los cánones de arrendamiento de todo tipo de inmueble no podrán exceder de lo pactado con anterioridad al 10 de octubre de 1986 aún en los casos en que se haya declarado o se celebren nuevos contratos de arrendamiento con el mismo o diferentes propietarios. Todo lo pactado en contrario se tendrá por no escrito".

- Lo que pretende el artículo en estudio, es congelar el

precio de los cánones de arriendo, los contratos pasados, presentes y futuros; garantizando de esta manera a las personas de más bajos recursos económicos una estabilidad en el precio de los alquileres. A la vez no deja ninguna salida para que se haga caso omiso al tenor del presente artículo, al regularse de que todo lo pactado en contrario se tendrá por no escrito.

Art. 2.- "Los plazos de los expresados arriendos que venzan durante la vigencia de este Decreto o hayan vencido a partir de la fecha del 10 de octubre del año en curso, se proroga de pleno derecho hasta el 31 de diciembre de 1987, salvo el caso en que el arrendatario diere aviso por escrito y con treinta días de anticipación al vencimiento del plazo o su prórroga convenida de su voluntad de darlo por terminado".

- El presente artículo lo que regula es la facultad que brinda la ley en estudio, para prorrogar los plazos de los arrendamientos, ampliándolos por un año que van desde el 10 de octubre de 1986 hasta el 31 de diciembre de 1987; pero la segunda parte del artículo en comento es una excepción al mismo, ya que da la facultad para que si el arrendatario quiere dar por terminado el contrato lo puede hacer, todo y cuando de aviso con 30 días de anticipación, esto sólo es una facultad para el arendatario y no para el arrendador.

Art. 3.- "Las violaciones al presente decreto se regularán conforme a lo establecido en la Ley Temporal de Estabilización de Precios".

Este artículo establece que la sanción que le recaiga a toda persona que viole el presente decreto, se sujetará a lo establecido en el Ley Temporal de Estabilización de Precios.

Artículo 4.- "Para asegurar el cumplimiento de estas disposiciones, los arrendantes presentarán al Juzgado competente una declaración que contendrá los siguientes datos:

- a) Nombre, generales y residencia del arrendante;
- b) Dirección exacta del inmueble arrendado;
- c) Nombre y generales del arrendatario;
- d) El valor actual del canon de arrendamiento, el valor del mismo al 10 de octubre del presente año.

Dicha declaración deberá presentarse a mas tardar treinta días después de que entre en vigencia el presente decreto. El juzgado respectivo podrá comprobar lo expresado por el arrendante citando al arrendatario y tomándole declaración sobre la veracidad de la misma.

A partir de la vigencia de este decreto, el inquilino tiene derecho a pagar por el arrendamiento el valor del canon que pagaba al diez de octubre del año en curso. Si hubiere pa-

gado una o varias mensualidades o pagado en exceso el valor del canon determinado en el presente Decreto, se le abonará al pago de futuras mensualidades.

El arrendante que no presentare la declaración en el término establecido en el inciso segundo del presente artículo, será sancionado con una multa equivalente a diez veces el valor del nuevo canon por el establecido. Esta multa será establecida de conformidad a los artículos 13 y siguientes de la Ley Temporal de Estabilización de Precios".

- La disposición anterior viene a establecer una obligación para los arrendantes que es la de presentar al tribunal competente la respectiva declaración, en la que se plasmarán los nombres y generales tanto del arrendante como también del arrendatario, ubicación del inmueble, el valor del canon a la fecha del alquiler, lo que no deberá exceder al pagado antes del 10 de octubre de 1986.

Para la presentación de la declaración en el inciso segundo se le dá un plazo, que es de treinta días máximo después de entrar en vigencia el presente decreto, a la vez faculta al tribunal para que verifique la veracidad de dicha declaración, también se le protege al inquilino a que si ha pagado un canon mayor al de la fecha ya establecida, el exceso pagado se le abonará a mensualidades futuras.

El inciso penúltimo es una sanción que le recae al arrendante que no declare en la fecha estipulada, imponiéndosele una multa que equivale a diez veces más del nuevo canon cobrado, siguiendo lo regulado en el Art. 13 y siguientes de la Ley Temporal de Estabilización de Precios.

Art. 5.- "Las disposiciones contenidas en el presente decreto se declaran de orden público y se aplicaran con preferencia a cualquier otra que las contraríe".

El Artículo en estudio viene a legalizar aún mas todas las disposiciones plasmadas en el decreto en estudio, declarándolas de orden público, ya que va en beneficio de los mas necesitados; y, cualquier persona que se sienta afectada en sus derechos de esta índole, podrán recurrir al tribunal competente, amparados en lo establecido en las disposiciones del decreto en comento; a la vez, se tendrá que todo lo regulado estará por encima de cualquier otra Ley.

Art. 6.- "El presente decreto entrará en vigencia el día de su publicación en el Diario Oficial y surtirá efectos hasta el 31 de diciembre de 1987".

-El artículo en comento lo que nos establece es la vigencia del presente decreto, el que surtirá sus efectos desde su respectiva publicación, en el Diario Oficial, hasta el 31 de diciembre de 1987, siendo de esta manera que durante to-

do un año estaba en vigencia el decreto.

-Decretos que prorrogan la vigencia del 516

- El Estado, al ver la necesidad de los mas desposeídos y que la crisis socio-económica de nuestro país no se normaliza, se ve en la necesidad de emitir otros decretos para ampliar la vigencia del decreto 516, los que a continuación relacionamos:

- a) Decreto Legislativo 848, de fecha 10 de diciembre de 1987, publicado en el Diario Oficial No. 233, Tomo 297, de fecha 18 de diciembre de 1987.

El presente decreto lo que viene a hacer, es prorrogar la vigencia del Decreto objeto de nuestro estudio, por un año más, llegando tal prórroga hasta el 31 de diciembre de 1988.

- b) Decreto Legislativo 158, de fecha 23 de diciembre de 1988, publicado en el Diario Oficial No. 239, Tomo 301, de fecha 23 de diciembre de 1988.

- c) Decreto Legislativo 404, de fecha 8 de diciembre de 1989, publicado en el Diario Oficial No. 236, Tomo 305, de fecha 13 de diciembre de 1989.

Los Decretos anteriores lo que llevan implícito dentro de su

contenido, es prorrogar al decreto 516, de tal manera que amplía la vigencia hasta el 31 de diciembre de 1990.

Todos los Decretos ya relacionados, su función como tal es el de prorrogar la vigencia del 516, logrando de esta manera garantizar a los inquilinos en sus derechos, para que no sean objeto de abusos por parte de los arrendadores, ya que estos podrían aprovecharse de cualquier medio para aumentar el valor de los precios de alquiler.

Posteriormente y con fecha 18 de julio de 1989, surge un nuevo decreto con el número 286, publicado en el Diario Oficial No. 140, Tomo 304, de fecha 28 de julio de 1989, el que dentro de sus disposiciones reglamenta lo siguiente:

Art. 1. Viene a derogar completamente los artículos 32, 36, y el 39 de la ley en estudio, a la vez el inciso segundo del artículo 41 de la misma ley. De lo que el Art. 32 regulaba en lo que respecta a quienes serían los competentes en las resoluciones emitidas por el Juzgado de Inquilinato, cuando se interpusiere algún recurso. El artículo 36, establecía que no habían facultades para interponer recurso alguno de las providencias y sentencias en esta clase de juicios, dictadas por el juez competente. El artículo 39 regulaba que las sentencias definitivas estaban expeditas a ser apelables en ambos efectos. Así también el inciso segundo del artículo 41 que también hablaba de apelación.

Con tal decreto quedan todos los artículos relacionados derogados de pleno derecho, y en su defecto intercala un artículo con el número 54-A, en el que se establece que de toda resolución del Tribunal se podrá pedir el recurso de Revisión, conociendo a su vez la Cámara Segunda de lo Civil de la Primera Sección del Centro, si dichas resoluciones provinieren del Juzgado de Inquilinato; a la vez, serán competentes para conocer también las Cámaras de Segunda Instancia Seccionales en sus correspondientes secciones, si se trataren de resoluciones de los demás tribunales competentes en materia de inquilinato; y, los Jueces de Primera Instancia cuando se trataren de resoluciones de Jueces de Paz de la jurisdicción.

El inciso segundo del presente artículo, regula que el recurso de revisión procederá únicamente en sentencias definitivas, resoluciones que declaren nulo lo actuado y mande a reponer el juicio, contra resoluciones que declaren inadmisibles la demanda y contra las que declaren procedente la excepción de incompetencia de jurisdicción. A la vez regula de que dicho recurso puede interponerse verbal o por escrito ante el juez que conoce del proceso y será el mismo día de la notificación o dentro de los tres días hábiles siguientes al de dicha notificación.

El Juez admitido el recurso, remite los autos al Tribunal Superior correspondiente y este confirmará, revocará o reformará la sentencia recurrida.

CAPITULO VI

ANALISIS DE GRUPO

Antes de tratar las conclusiones y recomendaciones haremos un análisis del resultado en el estudio de la Ley de Inquilinato; y de la problemática habitacional inmersa en la aplicación de la misma de la manera siguiente: Que el objetivo de la Ley de Inquilinato es el de legislar para la mayoría, estableciendo ciertas limitaciones para la libre contratación fundamentada en el Art. 2 de la misma; y tratando de regular estas delicadas relaciones jurídicas planteadas entre arrendadores e inquilinos y poner soluciones al desequilibrio entre la oferta y la demanda de viviendas; es así como en el contexto de la Ley ya analizada se ha comprobado que beneficia al inquilino, otorgándole prerrogativas mayores que al arrendador; es decir que considera a la vivienda como un derecho principal a ser garantizado, atendiendo al principio constitucional, de que se garantiza la libertad económica en lo que no se oponga al interés social; por lo que en base a tal principio, se legisla a favor de la mayoría; pero no se puede ratificar que la Ley de Inquilinato responde a las condiciones socio-económicas actuales del país, debido a que: por una parte es una ley que data desde hace treinta y dos años; y por otra, las sanciones y formas de hacer cumplir algunas de sus disposiciones, no tie-

nen aplicación práctica, por lo que en el siguiente capítulo, exponemos en la medida de nuestras posibilidades algunas soluciones viables para hacer la ley mas ajustada a las necesidades actuales.

El exceso de protección a uno de los sujetos de la relación existente en el arrendamiento de viviendas y locales comerciales, da lugar a que la parte beneficiada en esta ley, burle la administración de justicia.

Dentro del contexto social de aplicación de la Ley de Inquilinato, se ha comprobado que la crisis socio-política actual de nuestro país ha agravado la crisis habitacional en los sectores más pobres, ya que la escasez de tierras especialmente para viviendas, surge, como efecto de la concentración de tierras en pocas manos y la creciente población que lleva un ritmo más acelerado en relación a las soluciones habitacionales que se hayan planteado o desarrollado hasta el momento.

Se ha demostrado que la crisis socio-política iniciada desde 1979, ha dinamizado la compra-venta de inmuebles utilizados para vivienda, mercado que ha beneficiado a los sectores medios del país; ya que las compañías constructoras con financiamientos de instituciones crediticias, han desarrollado proyectos habitacionales con precios que en su mayoría, sólo están al alcance de los Estratos Medios.

Por otra parte se ha comprobado que si no se le da una pronta solución al problema habitacional en el país, más se agudizarán los conflictos en materia de inquilinato; aún existiendo instituciones tanto públicas como privadas destinadas para solventar en esta medida el problema habitacional no es suficiente, ya que, siendo el caso, que ni con ayuda internacional se ha logrado encontrar una solución adecuada a esta necesidad, desviando, esos fondos a otros objetivos, incumpliendo el mandato constitucional de que el Estado velará por el bienestar de la familia como elemento fundamental de la sociedad; ya que hay viviendas que no están al alcance de la clase más pobre y las que se encuentran a su alcance no poseen los requisitos esenciales de una vivienda digna y a la vez no son suficientes para solventar la demanda habitacional; en consecuencia se ven obligados a vivir en casas o apartamentos de alquiler y piezas de mesón; incrementando de esta manera los conflictos entre arrendantes y arrendatarios, mas que todo en el área metropolitana de San Salvador.

Así también se ha confirmado en el desarrollo de la presente tesis que por diversas causas, la cantidad de inmigrantes de las zonas rurales hacia la capital ha aumentado significativamente; pues, se han trasladado muchas familias de los lugares conflictivos en los que es imposible la permanencia por el peligro a que se exponen; de esta manera es que se ha sobrepoblado la capital, mas aún con el terremoto del 10 de octubre de 1986 por el que se destruyeron muchas vi-

viendas en San Salvador, agudizando de esta forma la ya creciente necesidad habitacional.

Estudiados los aspectos anteriores, se hace necesario mencionar algunos de los defectos de que adolece la Ley de Inquilinato, siendo los siguientes: En el procedimiento establecido para las diligencias de queja, regulado en el Art. 11 de la ley, cuyo procedimiento se rige según lo estipulado en el artículo 42 de la Ley de Inquilinato, en la mayoría de este tipo de acciones promovidas en el juzgado, no hay una solución satisfactoria para el inquilino, en el sentido que el artículo 11 deja desamparado a éste, ya que el arrendador con pagar la multa, cumple con lo que establece esta disposición y el objetivo principal de reinstalar el servicio o restablecer el estado físico del inmueble en las condiciones en que se encontraba, en numerosas ocasiones ya no se efectúa; por ello consideramos necesario, a que se le obligue al arrendador, estrictamente a cumplir de una forma inmediata como lo estipula el artículo 42 antes mencionado al reinstalar los servicios o restablecer el inmueble; resultado de la inspección que realice el juez, y de esta manera al no cumplir el arrendador con lo antes dicho, se le condenare al pago de la multa respectiva y a la indemnización de daños y perjuicios que le hubiere ocasionado al arrendatario.

En cuanto a la terminación del contrato de arrendamiento por la causal de mala conducta que regula el artículo 25 de la

Ley de Inquilinato, sólo se aplican a las personas que viven en mesones y casas de apartamentos; no incluyendo a las casas de alquiler y locales comerciales, pero la situación es que, en este tipo de viviendas, también podrían los arrendatarios con conducta reprochable, perturbar la tranquilidad, comodidad y seguridad de los demás moradores; pero la ley no previó que en este tipo de viviendas también sucediera lo mismo que en los mesones, siendo el caso que no está incluida esta causal para dar por terminado el contrato de arrendamiento de casas de alquiler y locales comerciales; por lo que es recomendable que se tome en cuenta, ya que estas acciones negativas se dan en toda clase de niveles sociales y la mejor manera de solventar este vacío es incluyendo en la causal la siguiente frase: "...en los mesones, casas y apartamentos de alquiler", para que se entienda que comprenderán toda clase de viviendas con estos fines.

En referencia a lo que establece el artículo 29 de la Ley en estudio que expresa que la terminación del contrato de arrendamiento con el arrendatario, da por extinguido también el contrato con el subarrendatario; esto viene a ser injusto ya que éste puede estar habitando la vivienda y cumpliendo con las obligaciones establecidas en el contrato, sin tener culpa alguna de las acciones negativas o incumplimiento del subarrendante con el arrendante. En este caso es recomendable que la ley estipule, que causales abar-

carían la terminación del contrato con el subarrendatario, aún cuando éste no está totalmente desprotegido, ya que, conforme al Art. 50 de la misma ley, el arrendatario está obligado a informarles a los subarrendatarios de la demanda que se le ha interpuesto, para que pueda intervenir de esta manera como tercero coadyuvante en el proceso.

En cuanto a que la ley prohíbe muchos de los derechos que en el contrato se estipulan en favor del arrendador, como por ejemplo: la fijación del plazo de duración del contrato, pago quincenal del canon o el pago del consumo normal de agua por parte del inquilino, etc., se advierte, que si bien es cierto que, parecen injustas estas invalidaciones, desde el punto de vista de las obligaciones contractuales y de la prioridad de la voluntad de las partes en materia civil, ya que cada contratante admite o consiente lo que expresan las cláusulas contempladas en aquél; pero en materia de Inquilinato estas cláusulas no tienen validez debido a la finalidad social de la ley, la que fue creada para contrarrestar el dominio que el arrendador ejerce sobre el arrendatario en la relación contractual. Así se legisló tratando de equilibrar los beneficios que cada contratante recibe. Como contraposición a esa finalidad de la ley, surge el inconveniente de que el inquilino abuse de esas prerrogativas concedidas a su favor, ya que, muchas veces a vía de ejemplo, por no pagar el canon pactado en el contrato,

deposita las cuotas de alquiler en el juzgado, argumentando que no se le quiso recibir dicho pago; y si el precio es mayor del que establece el Art. 7 de esta ley, el arrendador es condenado a seguir recibiendo el canon, pero de acuerdo al límite fijado en el mencionado Art., lo cual puede significar perjuicio económico para el arrendador, ya que no percibe el porcentaje equivalente al valor real de la vivienda.

Del análisis realizado en el presente trabajo, se deduce la importancia que tiene el problema de la vivienda urbana y la necesidad de modificar la ley para que armonice equitativamente las relaciones entre inquilino y arrendador.

Los anteriores defectos señalados, no significa que sean los únicos que adolece la ley; por tal razón en el siguiente capítulo, planteamos algunas recomendaciones generales para que la Ley de Inquilinato tenga mayor aplicabilidad en las relaciones entre arrendador y arrendatario.

CAPITULO VII

CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

La Ley de Inquilinato que se analiza, tiene vigencia en El Salvador, desde el primero de marzo de 1958, lo que quiere decir que si bien es cierto que ha sido objeto de algunas reformas, aún así, no es instrumento idóneo en la actualidad para resolver los enormes problemas que en materia de vivienda urbana se están dando, por lo que no puede impartirse justicia en el verdadero sentido de la palabra en este campo. A más de treinta y dos años de haberse promulgado esta ley; las condiciones socio-políticas y económicas de nuestro país han variado sustancialmente y el índice de la población ha crecido en forma acelerada a nivel nacional, a pesar de las circunstancias extremadamente adversas en que hemos vivido durante la última década. Es pues, urgente que el Estado cree mecanismos más dinámicos que permitan dar a cada uno lo suyo, en consonancia con las exigencias del presente para que las leyes estén en armonía con el grado de progreso y desarrollos alcanzados. Sobre esta materia no se ha elaborado un anteproyecto, y es muy poco lo que se tiene ya que hasta la fecha no ha sido objeto de estudio, por la comisión creada para ese fin,

Primeramente nos permitimos sugerir: la creación de un se

gundo Juzgado de Inquilinato en San Salvador, un Juzgado de Inquilinato en Santa Ana y otro en San Miguel donde la población es muy numerosa; con el objeto de agilizar la tramitación de los juicios y diligencias que en tales ciudades se ventilan. Crear una oficina que se denomine "Oficina de Vigilancia de Arrendamientos" adscrita al Juzgado de Inquilinato de San Salvador y una en cada departamento de la República, para que se encargue de llevar control y registros de todas las viviendas y locales alquilados en cada jurisdicción funcionando en coordinación con las oficinas de catastro de las respectivas Alcaldías Municipales, para proporcionarles información cuando así lo requiera; también encargados de llevar la inscripción obligatoria de los contratos de arrendamientos, siendo necesario este requisito para que el contrato adquiera validez jurídica; y para llevar un control estricto de los inmuebles alquilados y las condiciones pactadas entre ambas partes, para efecto de darles cumplimiento a los artículos 7 y 17 de la Ley de Inquilinato. A la vez que se encarguen en esta oficina de solucionar las desaveniencias entre las partes, por medio de juicio conciliatorio, en el que tanto el arrendador como el arrendatario, antes de acudir al Juzgado Competente pasen por esta etapa; y si no se llega a un arreglo voluntario, la parte agraviada podría interponer la demanda o queja en su caso. También que en esta oficina se encarguen de llevar un con-

trol estricto del estado de las viviendas, en coordinación con las dependencias del Ministerio de Salud Pública y Asistencia Social, para que sus dueños las mantengan en condiciones higiénicas y aceptables; debiendo para este fin realizarse por parte de los empleados autorizados por ambas oficinas, visitas periódicas.

Para que se dé la etapa conciliatoria, es necesario que se agregue un capítulo inicial que trate sobre "Conciliaciones", en el cual se establezcan los trámites de esta fase.

Para que la Ley de Inquilinato se aplique a toda clase de arrendamientos, se hace necesario que se reforme el Art. 1; suprimiendo la condición establecida para la aplicación de la ley, referente a que el activo del negocio no debe exceder de quince mil colones; para que el valor sea indeterminado; y su aplicación sea para toda clase de arrendamientos, independientemente de que habiten o nó el inmueble alquilado.

La ley establece que se impone la multa al arrendador cuando no existe la formalidad de hacer constar por escrito la celebración del contrato de arrendamiento, pero puede ser que tal falta no sea imputable al arrendador, sino al inquilino, quien no quizo firmarlo en el momento en que le fue presentado el contrato; en consecuencia recomendamos que se le agregue a la ley lo siguiente: "la falta del con-

trato escrito será imputable al arrendador, salvo que pruebe lo contrario". Lo anterior es necesario para que no se imponga la multa inmediatamente de admitir la Demanda y constatado por el Juez la falta de esa formalidad, para que si no prueba lo contrario, que el juez imponga la multa después de transcurrido el término probatorio.

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

- ALTAMIRANO ECHEVERRIA, Mario Oscar, "Consideraciones Generales de la Ley de Inquilinato", Tesis a Licenciatura en Ciencias Jurídicas, Universidad Dr. José Matías Delgado, Facultad de Jurisprudencia y Ciencias Sociales, año 1988.
- BOLETIN DE CIENCIAS ECONOMICAS Y SOCIALES, U.C.A., Editores año IX, No. 6, nov-dic/86, Escritores: Goitia A., Alfonso y León R., René Antonio.
- BOLETIN "NOTICIAS", FUNDASAL No. 5, octubre-diciembre 1988.
- BOLETIN "NOTICIAS", FUNDASAL No.16, julio-agosto 1987.
- BOLETIN "NOTICIAS", FUNDASAL No. 4, julio-septiembre de 1988.
- BOLETIN "NOTICIAS", FUNDASAL No.15, mayo-junio de 1987.
- COUTURE, Eduardo J. "Fundamentos de Derecho Procesal Civil", Tercera Edición, Ediciones de Palma, Buenos Aires, Argentina.
- CODIGO CIVIL, de la República de El Salvador, San Salvador,

Decreto Ejecutivo No. 64 del 10. de junio de 1967,
Impresos en los Talleres de la Dirección General de
Publicaciones del Ministerio de Educación.

- CODIGO DE PROCEDIMIENTOS CIVILES, de la República de El Salvador, Decreto Ejecutivo No. 64 del 10. de junio de 1967, Impreso en los Talleres de la Dirección General de Publicaciones del Ministerio de Educación.
- DECRETO LEGISLATIVO 516, del 19 de noviembre de 1986, publicado en el Diario Oficial No. 216, Tomo 293, del 28 de noviembre de 1986.
- DECRETO LEGISLATIVO 848, del 10 de diciembre de 1987, publicado en el Diario Oficial No. 233, Tomo 297, de fecha 18 de diciembre de 1987.
- DECRETO LEGISLATIVO 158, del 23 de diciembre de 1988, publicado en el Diario Oficial No. 239, Tomo 301, de fecha 23 de diciembre de 1988.
- DECRETO LEGISLATIVO 404, del 8 de diciembre de 1989, publicado en el Diario Oficial No. 236, Tomo 305, de fecha 13 de diciembre de 1989.

- DECRETO LEGISLATIVO 286, del 18 de julio de 1989, publicado en el Diario Oficial No. 140, Tomo 304, del 28 de julio de 1989.
- DICCIONARIO DE CIENCIAS JURIDICAS, POLITICAS Y SOCIALES, Manuel Osorio, Editorial Heliasta, Buenos Aires, Argentina, 1984.
- DICCIONARIO RAZONADO DE LEGISLACION Y JURISPRUDENCIA, Joaquín Escriche, Editorial TEMIS, Bogotá Colombia, 1977, Tomos II-C-H y IV M-Z.
- DICCIONARIO ENCICLOPEDICO DE DERECHO USUAL, CABANELLAS, Guillermo, Tomos II, III y V, 12a. Edición, Editorial Heliasta S.R.L. Viamonte, Buenos Aires, Argentina, marzo 1979.
- FOLLETOS DE INFORMACION, de la Fundación Salvadoreña de la Vivienda Mínima, (FUNDASAL), San Salvador, años 1987, 1988 y marzo de 1989.
- INSTRUMENTOS DE INVESTIGACION, Dra. Baena Paz, Guillermina, "Manual para elaborar trabajos de investigación y tesis profesionales", Editores Mejicanos Unidos, S.A. México, D.F., 9a. Edición, 1982.

- INTRODUCCION AL DERECHO; TORRE, Abelardo, 7a. Edición, Editorial Perrot, Buenos Aires Argentina, 1977.
- LEON R., René Antonio, artículo "A propósito del terremoto una visión panorámica de la situación habitacional en el área metropolitana de San Salvador, y otras áreas urbanas del país", Boletín de Ciencias Económicas y Sociales, año IX No. 6, noviembre-diciembre/86, pág. 338, UCA, Editores S.S.
- LEY DE INQUILINATO, Decreto Legislativo No. 2591 del 18 de febrero de 1958, publicado en el Diario Oficial No. 35, Tomo 178, del 20 de febrero de 1958.
- LEY ORGANICA JUDICIAL, de la República de El Salvador.
- MENA, José Antonio, tesis "Análisis de las Causales de Terminación de los contratos de Arrendamiento en la Ley de Inquilinato. Sugerencias sobre Agregación o Supresión de Causales", Universidad de El Salvador.
- MOISA MIRANDA DE MOLINA, Julia Josefina, y otra. "El Salvador año político 1979", tesis para optar al grado de Licenciatura en Sociología, Facultad de Ciencias Sociales. UES.

- MURCIA, Luis Jorge, tesis doctoral "El proceso en materia de inquilinato", Universidad de El Salvador, Facultad de Jurisprudencia y Ciencias Sociales, 1971.

- REVISTA ECA, Estudios Centroamericanos, Vol. 29 No. 308 y 309, junio-julio 1974, copia 2, escritor: SALEGIO, Oscar René: "La vivienda marginal", UCA Editores. El Salvador, págs. 308-309.

- REVISTA "TECNOLOGICA Y CIENCIA", enero-marzo 1980 No. 5, año 2, artículo: "El Problema Habitacional".

- REVISTA ECA, Estudios Centroamericanos, Tomo 13, año 1958, No. 124, "El Problema de la Vivienda en El Salvador".

- REVISTA "La Universidad". Revista Bimestral de la Universidad de El Salvador, No. 1, enero-febrero, 1970.

A N E X O S

I

1986

ANEXO 1

DEMANDAS QUE IN JUICIOS EN TIRA JUICIOS EN ESTA SENTENCIAS DEFINITI
 GREGARON MITE DO DE SENTENCIA VAS PRONUNCIADAS

Enero	34	121	21	30
Febrero	38	95	11	29
Marzo	14	36	10	14
Abril	25	74	8	22
Mayo	65	154	9	20
Junio	38	142	12	18
Julio	45	146	15	23
Agosto	32	141	9	16
Septiembre	39	143	13	21
Octubre	44	148	17	26
Noviembre	36	152	8	25
Diciembre	19	59	15	12

TOTALES 427

1391

148

246

1966

	SENTENCIAS AB SOLUTORIAS	SENTENCIAS CON DENATORIAS	LANZAMIENTOS OR DENADOS	LANZAMIENTOS E EJECUTADOS
Enero	14	16	0	0
Febrero	13	15	0	0
Marzo	5	9	0	0
Abril	11	11	0	0
Mayo	7	13	0	0
Junio	8	10	0	0
Julio	9	14	0	0
Agosto	4	12	0	0
Septiembre	10	11	0	0
Octubre	7	19	0	0
Noviembre	6	19	0	0
Diciembre	4	8	0	0
TOTALES	96	148	0	0

1986

	DEPOSITOS DE DI NERO	ORDENES PARA RETI ROS DE DINERO	LIQUIDACIONES	SOBRESALMIEN TOS
Enero	220	279	5	0
Febrero	200	225	10	0
Marzo	150	180	13	0
Abril	160	175	10	0
Mayo	150	180	25	0
Junio	172	198	13	0
Julio	141	163	18	0
Agosto	174	196	14	0
Septiembre	166	148	16	0
Octubre	178	169	11	0
Noviembre	139	184	9	0
Diciembre	150	125	15	0
TOTALES	2.000	2.222	161	0

1

ANEXO 2

1987

DEMANDAS QUE INGRESARON JUICIOS EN TRAMITE JUICIOS EN ESTA SENTENCIAS DEFINITIVAS DO DE SENTENCIA PRONUNCIADAS

Enero	49	144	25	16
Febrero	54	107	25	25
Marzo	27	79	24	17
Abril	16	63	20	28
Mayo	29	75	33	28
Junio	25	66	28	25
Julio	19	73	18	25
Agosto	28	76	15	24
Septiembre	27	60	13	16
Octubre	23	60	18	22
Noviembre	26	63	15	18
Diciembre	11	24	14	8

TOTALES 355

690

255

252

1987

	SENTENCIAS AB SOLUCIONADAS	SENTENCIAS CON DENATORIAS	LANZAMIENTOS ORDENADOS	LANZAMIENTOS E EFECTUADOS
Enero	3	8	0	0
Febrero	7	18	0	0
Marzo	2	10	0	0
Abril	5	25	0	0
Mayo	11	17	0	0
Junio	4	21	0	0
Julio	3	22	0	0
Agosto	7	17	0	0
Septiembre	8	8	0	0
Octubre	6	16	0	0
Noviembre	5	15	0	0
Diciembre	1	7	0	0
TOTALES	65	192	0	0

	DEPOSITOS DE ORDENES PARA RE DINERO	TIROS DE DINERO	LIQUIDACIONES	SOBRESALIENTOS
Enero	160	100	25	0
Febrero	325	250	15	0
Marzo	123	160	15	0
Abril	100	130	20	0
Mayo	230	72	16	0
Junio	325	50	25	0
Julio	150	75	15	0
Agosto	160	50	12	0
Septiembre	180	60	20	0
Octubre	175	50	15	0
Noviembre	175	40	10	0
Diciembre	160	42	10	0
TOTALES	2.285	1.102	193	0

1

ANEXO 3

1988

	DEMANDAS QUE INGRESARON	JUICIOS EN TRAMITE	JUICIOS EN ESTA DO DE SENTENCIA	SENTENCIAS DEFINITIVAS PRONUNCIADAS
Enero	<u>44</u>	<u>378</u>	<u>17</u>	<u>10</u>
Febrero	<u>39</u>	<u>917</u>	<u>11</u>	<u>25</u>
Marzo	<u>38</u>	<u>955</u>	<u>10</u>	<u>14</u>
Abril	<u>66</u>	<u>1.021</u>	<u>14</u>	<u>17</u>
Mayo	<u>31</u>	<u>1.052</u>	<u>23</u>	<u>37</u>
Junio	<u>56</u>	<u>1.107</u>	<u>10</u>	<u>12</u>
Julio	<u>47</u>	<u>1.125</u>	<u>6</u>	<u>12</u>
Agosto	<u>16</u>	<u>1.142</u>	<u>5</u>	<u>17</u>
Septiembre	<u>21</u>	<u>1.166</u>	<u>7</u>	<u>24</u>
Octubre	<u>57</u>	<u>1.223</u>	<u>7</u>	<u>22</u>
Noviembre	<u>29</u>	<u>1.252</u>	<u>6</u>	<u>16</u>
Diciembre	<u>33</u>	<u>1.285</u>	<u>6</u>	<u>11</u>
TOTALES	477	15.125	122	224

1998

	SENTENCIAS AB SOLUTORIAS	SENTENCIAS CON DENATORIAS	LANZAMIENTOS ORDENADOS	LANZAMIENTOS EFECTUADOS
Enero	0	10	9	9
Febrero	10	15	6	6
Marzo	8	6	3	3
Abril	5	12	5	6
Mayo	7	30	5	2
Junio	2	10	5	5
Julio	3	15	5	5
Agosto	0	17	2	2
Septiembre	8	16	3	3
Octubre	7	16	5	4
Noviembre	10	1	1	1
Diciembre	4	7	5	5
TOTALES	60	164	51	49

1938

	DEPOSITOS DE DINERO	ORDENES PARA RE TIROS DE DINERO	LIQUIDACIONES	SOBRESSEIMIENTOS
Enero	145	95	18	8
Febrero	100	50	35	15
Marzo	170	50	23	2
Abril	150	50	10	10
Mayo	148	50	10	7
Junio	155	45	12	2
Julio	160	40	15	15
Agosto	160	40	15	5
Septiembre	210	40	10	4
Octubre	250	39	5	6
Noviembre	160	15	30	4
Diciembre	200	40	8	6
TOTALES	2.018	574	193	84