

Nombre: **LEY DE INQUILINATO**

Contenido;

Decreto N° 2591.

LA ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPUBLICA DE EL SALVADOR,

CONSIDERANDO:

I- Que la demanda de casas para alquiler desde hace varios años excede en notable proporción a su oferta, lo cual ha originado en el país un estado de desequilibrio en cuanto a inquilinato se refiere, que es necesario corregir dictando las medidas convenientes;

II- Que conforme al Artículo 136 de la Constitución Política, que "garantiza la libertad económica, en lo que no se oponga al interés social", es evidente el deber y el derecho del Estado, para intervenir por medio de regulaciones especiales, a efecto de balancear, en cuanto sea posible, los intereses de las partes en el contrato de arrendamiento para viviendas; y, por razones de índole diferente, en los arrendamientos de casas o locales para escuelas públicas o privadas;

III- Que la vigente Ley de Inquilinato no responde cumplidamente a las finalidades para las que fué decretada, y su aplicación, por el contrario, ha creado un clima de injusticia ya que, sin proteger adecuadamente al inquilino cumplidor de sus obligaciones, desampara al propietario frente a la malicia del inquilino moroso;

IV- Que es, pues, urgente sustituir la mencionada Ley por una que armonice de modo justo y efectivo los derechos de las partes, protegiendo a los inquilinos contra el alza inmoderada de los alquileres; pero garantizando al mismo tiempo a los propietarios de inmuebles urbanos el cobro rápido de los cánones respectivos;

V- Que la experiencia ha demostrado que las leyes dictadas en el país, para regular la materia de inquilinato, aún cuando fueron emitidas como leyes transitorias, su vigencia se ha conservado indefinidamente, con lo cual se reconoce la existencia de una prolongada situación de desequilibrio entre la oferta y la demanda de viviendas. En consecuencia, la nueva ley no debe regir para un plazo determinado; pero, por otra parte, es prudente prever que, tan pronto desaparezca dicho estado de desequilibrio, debe ser reformada, pues el derecho a la libre contratación constituye el mejor sistema para regular la oferta y la demanda en las relaciones económicas normales;

POR TANTO,

en uso de sus facultades constitucionales, a iniciativa del Presidente de la República por medio de su Ministro de Justicia y oído el parecer de la Corte Suprema de Justicia,

DECRETA, la siguiente

LEY DE INQUILINATO

CAPITULO I

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 y de espectáculos públicos legalmente autorizados; y (7)

d) Para oficinas públicas y de profesionales autorizados conforme a la ley, consultorios y clínicas.

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

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 reconvencción de pago y los tribunales comunes aplicarán el procedimiento que se establece en la Sección 2ª del Capítulo V de esta ley.

CAPITULO II

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.

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.

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 anuente 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.

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.(6)

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 los 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 mejoras 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. (6)

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 el 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.

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 aquél en que debía verificar el pago.

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.

CAPITULO III

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.(*)

(*) NOTA:

De conformidad al Decreto Ejecutivo N° 188, del 23 de junio de 1961, publicado en el D. O. N° 116, Tomo 191 del 28 de junio de 1961, se encuentra la interpretación auténtica de la palabra "MESON" como sigue:

DECRETO N° 188.

EL DIRECTORIO CIVICO MILITAR DE EL SALVADOR,

CONSIDERANDO:

Que como en la práctica han surgido algunas dudas y dificultades en la calificación de los llamados "mesones", a que se refiere la Ley de Inquilinato y el Decreto N° 80 de este Directorio, dudas que han estorbado el curso normal de muchos juicios de inquilinato, siendo también muy probable que den lugar a varias y contradictorias interpretaciones por parte de los tribunales encargados de aplicar la ley, se hace necesario dictar, mediante una interpretación auténtica, el concepto legal de la palabra "mesón".

POR TANTO,

en uso de las facultades legislativas que le confiere el Decreto N° 1 del 25 de enero del corriente año, publicado en el Diario Oficial N° 17 Tomo 190, de la misma fecha, y a iniciativa de la Corte Suprema de Justicia,

DECRETA, SANCIONA Y PROMULGA, la siguiente interpretación auténtica de la palabra "mesón" a que se refiere la Ley de Inquilinato y el Decreto N° 80 del Directorio Cívico Militar, publicados en los Diarios Oficiales N°35, Tomo 178 del 20 de enero de 1958 y el N° 58, Tomo 190, de 23 de marzo de 1961, respectivamente.

Art. 1.-Para la debida interpretación y aplicación de la Ley de Inquilinato, y para sus efectos consiguientes, se conceptúa como "mesón" toda casa, sea cual fuere su nominación 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 y alimentación o vivienda y otros servicios, todo por un precio ajustado condicionalmente, y en que se haga por lo general vida en familia.

Art. 2.-Esta interpretación auténtica se entenderá incorporada en el texto legal correspondiente, pero no perjudicará, desde luego, los efectos de las sentencias judiciales definitivas ya ejecutoriadas en el tiempo intermedio.

DADA EN CASA PRESIDENCIAL: San Salvador, a los veintitrés días del mes de junio de mil novecientos sesenta y uno.

FELICIANO AVELAR.

ANIBAL PORTILLO.

JULIO ADALBERTO RIVERA.

Jorge Mauricio Butter,

Ministro de Justicia

FIN DE NOTA *

Art. 13.- Pueden intervenir en el arriendo de mesones y quedan sujetos a estas disposiciones: el arrendador, el arrendatario, el mesonero y el sub-arrendatario.

Art. 14.- Cuando una persona dé 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.

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.

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 regular de las obligaciones del contrato.

Art. 17.- El precio del alquiler de las piezas de mesones no podrá exceder del último pagado al 31 de diciembre de 1973. (6)

Para asegurar el cumplimiento de esta disposición los arrendadores de mesones presentarán al juzgado competente una declaración que contendrá los siguientes datos: (6)

- 1) Nombre, generales y residencia del arrendador; (6)
- 2) Dirección completa del mesón con expresión del nombre con el cual es conocido; (6)
- 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; (6)
- 4) Nómina de los inquilinos actuales a la fecha de la declaración; (6)
- 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)
- 6) Nombre de la persona o personas que autorice para recibir el valor de los alquileres. (6)

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. (6)

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.(1)(6)

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 vecindad;
- 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 del otorgamiento.

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

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.

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.

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.

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.

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 recibo de los pagos parciales o totales que le hagan sus inquilinos, 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, prohibiéndose 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.

CAPITULO IV

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)

1) Por mora del inquilino en el pago de la renta, entendiéndose que incurre en mora el inquilino que no paga la renta al arrendador, o no la deposita donde 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 arrendado;

9) Cuando el propietario tuviere que hacer obras destinadas a aumentar la capacidad locativa del inmueble o reparaciones indispensables que no puedan diferirse sin perjuicio del arrendador o peligro del inquilino y siempre que sea indispensable la desocupación total del inmueble para la realización de las obras.

Cuando 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 Sanidad 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.(1)
- 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" 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 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.(4)

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.

Art. 26.- Será castigado con una multa equivalente a diez veces el valor del canon de 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 párrafos 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 entregará 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.

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.

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 sólo podrán obtener su terminación en los casos que indican los Artículos 24 y 25.

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 sub-arrendatarios, como se establece en el Art. 14

CAPITULO V

DE LOS PROCEDIMIENTOS

Sección Primera

Jurisdicción y Competencia

Art. 30.- DEROGADO.(1)(2)(5)(9)(10)

Art. 31.- DEROGADO (10)

Art. 32.- Derogado.(8)

Sección Segunda

De la desocupación por causa de mora

Art. 33.- DEROGADO (10)

Art. 34.- DEROGADO (10)

Art. 35.- DEROGADO (10)

Art. 36.- Derogado.(8)

Art. 37.- DEROGADO (10)

Sección Tercera

De la desocupación por las demás causas legales

Art. 38. - DEROGADO (10)

Art. 39. - Derogado.(8)

Art. 40. - DEROGADO (1)(10)

Sección Cuarta

Juicios y Procedimientos Especiales

Art. 41.- DEROGADO (8)(10))

Art. 42.- DEROGADO (10)

Sección Quinta

Del Lanzamiento

Art. 43.- DEROGADO (10)

Art. 44.- DEROGADO (10)

Sección Sexta

Disposiciones Comunes

Art. 45.- DEROGADO (10)

Art. 46.- DEROGADO (10)

Art. 47.- DEROGADO (10)

Art. 48.- DEROGADO (10)

Art. 49.- DEROGADO (10)

Art. 50.- DEROGADO (10)

Art. 51.- DEROGADO (10)

Art. 52.- DEROGADO (10)

Art. 53. - DEROGADO (10)

Art. 54. - DEROGADO (10)

Art. 54-A. - DEROGADO (8)(10)

CAPITULO VI

DISPOSICIONES GENERALES

Art. 55.- Cuando para los fines del apartado b) del Art. 1 o 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 Timbre, 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.

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. (6)

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.(6)

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

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.

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.

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 esto no fuere posible, el último pagado en dicho año.(6)

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 colones, de más de doscientos hasta quinientos colones, 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 de 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.

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.

Art. 63.- Derógase el Decreto Legislativo N° 2567 de fecha 19 de diciembre de 1957, publicado en el Diario Oficial N° 241, Tomo N° 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.

ARTICULO TRANSITORIO. DEROGADO (10)

Art. 64.- La presente Ley entrará en vigencia desde el día primero de Marzo próximo.

DADO EN EL SALON DE SESIONES DE LA ASAMBLEA LEGISLATIVA; PALACIO NACIONAL: San Salvador, a los dieciocho días del mes de Febrero de mil novecientos cincuenta y ocho.

Víctor Manuel Esquivel,
Presidente.

René Carmona Dárdano,
Vice-Presidente.

Pedro Urquilla,
Vice-Presidente.

Joaquín Castro Canizales,
Primer Secretario.

Luis Alonso Rendón,
Primer Secretario.

Erasmó Antonio Saldaña,
Primer Secretario.

Carlos Serrano García,
Segundo Secretario.

Rafael Aráuz Rodríguez,
Segundo Secretario.

Francisco Valladares Velis,
Segundo Secretario.

CASA PRESIDENCIAL: San Salvador, a los dieciocho días del mes de febrero de mil novecientos cincuenta y ocho.

PUBLIQUESE,

JOSE MARIA LEMUS,
Presidente de la República.

R. A. Carballo,
Ministro de Justicia.

D.L. Nº 2591, del 18 de febrero de 1958, publicado en el D.O. Nº 35, Tomo 178, del 20 de febrero de 1958.

REFORMAS:

(1) D.L. Nº 2822, del 31 de marzo de 1959, publicado en el D.O. Nº 64, Tomo 183, del 10 de abril de 1959.

INICIO DE NOTA

EN EL DECRETO ANTERIOR SE INCLUYE UN ARTICULO QUE DICE:

Art. 6.- DISPOSICIONES TRANSITORIAS:

a) Los mesones reedificados o reparados completamente que de conformidad al último inciso del Art. 17 estaban exceptuados de presentar al Juzgado competente la declaración a que se refiere el mismo artículo, inciso que de conformidad al Art. 1 de este Decreto ha quedado derogado, deberán presentar dicha declaración dentro de un plazo de quince días contados a partir de la vigencia de este Decreto;

b) Los expedientes que al entrar en vigencia el presente Decreto se encuentren en tramitación en el Juzgado de Inquilinato y en los demás Tribunales de la República y que de conformidad a la reforma establecida en el Art. 4 de este mismo Decreto, no les corresponda conocer, se pasarán a los tribunales a quienes compete su conocimiento, cualquiera que sea su estado, sin perjuicio de lo establecido en el Artículo Transitorio, Regla 1ª de la Ley de Inquilinato.

FIN DE NOTA

(2) D.L. Nº 69, del 18 de enero de 1961, publicado en el D.O. Nº 15, Tomo 190, del 23 de enero de 1961.

(3) D.L. Nº 80, del 20 de marzo de 1961, publicado en el D.O. Nº 58, Tomo 190, del 23 de marzo de 1961.

INICIO DE NOTA

EL DECRETO ANTERIOR QUEDA INCORPORADO A LA PRESENTE LEY DE INQUILINATO DE LA MANERA SIGUIENTE:

DECRETO N° 80.

EL DIRECTORIO CIVICO MILITAR DE EL SALVADOR,

CONSIDERANDO:

I.- Que el artículo 17 de la Ley de Inquilinato congeló los cánones de alquiler de las piezas de mesones, estableciendo que aquéllos no podrán exceder de los últimos pagados en el año de 1957;

II.- Que la experiencia ha demostrado que el precio del alquiler en el año a que se refiere el Considerando anterior resulta demasiado elevado en la actualidad, si se toman en cuenta las posibilidades económicas de las familias que habitan las piezas de los mesones; y que no existe la justa relación entre el valor del canon de arrendamiento y las prestaciones que el inquilino recibe;

III.- Que el artículo 136 de la Constitución Política garantiza la libertad económica en lo que no se oponga al interés social, por lo que es deber del Estado dictar disposiciones que, en lo posible, hagan efectiva aquella garantía y faciliten el problema de la vivienda en el país, rebajando el precio de los alquileres,

POR TANTO,

en uso de las facultades legislativas que le confiere el Decreto N° 1, de veinticinco de enero recién pasado, publicado en el Diario Oficial N° 17, Tomo 190, de la misma fecha y oído el parecer de la Honorable Corte Suprema de Justicia,

DECRETA, SANCIONA Y PROMULGA:

Art. 1.- El inciso 1º del Art. 17 de la Ley de Inquilinato emitida por Decreto N° 2591 de fecha 20 de febrero de 1958, se reforma así:

El precio del alquiler de las piezas de mesones no podrá exceder de las dos terceras partes del último pagado en el año de 1957.

Art. 2.- Tratándose de mesones que hubieren sido reedificados o que hayan sido objeto de una completa reparación, el precio del alquiler de las piezas no podrá exceder de las dos terceras partes del declarado de conformidad con el literal a) del Art. 6 del Decreto Legislativo N° 2822 del 31 de marzo de 1959, publicado en el Diario Oficial N° 64, Tomo 183, del 10 de abril del mismo año.

Art. 3.- Si el mesón estuviere arrendado a una persona sub-arrendarlo por piezas, ésta tendrá derecho a una rebaja hasta de una tercera parte del precio del alquiler pactado; y si no se pusiere de acuerdo con el propietario sobre el nuevo precio del alquiler, podrá pedir la terminación del

arrendamiento cualquiera de los contratantes, lo cual no afectará la condición de los sub-arrendatarios en cuanto al beneficio de que se les concede en este Decreto.

Art. 4.- Si el arrendatario general a los subarrendatarios hubieren pagado anticipadamente una o varias mensualidades, podrán optar por repetir lo pagado a quien corresponda en lo que exceda al valor del nuevo canon de arrendamiento determinado de conformidad a los artículos precedentes, o porque se les abone al pago de futuras mensualidades.

Art. 5.- Los contratos celebrados con anterioridad a la vigencia de este Decreto entre los arrendadores o sub-arrendadores de una pieza de mesón con los inquilinos, se entenderán modificados en cuanto al precio del alquiler en los términos indicados en los artículos 1 y 2.

Art 6.- Los inquilinos de las piezas de mesones tendrán derecho a la rebaja del precio del alquiler que establece este Decreto aún cuando dichos mesones hubieren sido construídos, reedificados o reparados con posterioridad a la vigencia de la Ley de Inquilinato y aunque los propietarios o arrendatarios generales no hubieren hecho la declaración que ordena el Art. 17 de la misma Ley, en cuyos casos la rebaja se determinará con base en el último recibo extendido al inquilino.

Art. 7.- La falta de cumplimiento a lo preceptuado en los dos primeros artículos hará incurrir al infractor en la multa de cien colones por cada infracción.

Art. 8.- En ningún caso se aplicará la rebaja del canon de arrendamiento establecida, a las cuotas devengadas con anterioridad a la vigencia de este Decreto.

Art. 9.- El presente Decreto queda incorporado a la Ley de Inquilinato y entrará en vigencia ocho días después de su publicación en el Diario Oficial.

DADO EN CASA PRESIDENCIAL: San Salvador, a los 20 días del mes de marzo de mil novecientos sesenta y uno.

Doctor José Antonio Rodríguez Porth.

Doctor Feliciano Avelar.

Doctor José Francisco Valiente.

Coronel Aníbal Portillo.

Teniente Coronel Julio Adalberto Rivera.

Doctor Ricardo Avila Moreira,

Ministro de Justicia

FIN DE NOTA

(4) D.L. Nº 524, del 4 de diciembre de 1967, publicado en el D.O. Nº 231, Tomo 217, del 15 de diciembre de 1967.

(5) D.L. Nº 576, del 4 de diciembre de 1969, publicado en el D.O. Nº 233, Tomo 225, del 15 de diciembre de 1969.

(6) D.L. Nº 624, del 30 de mayo de 1974, publicado en el D.O. Nº 109, Tomo 243, del 13 de abril de 1974.

(7) D.L. Nº 399, del 10 de noviembre de 1977, publicado en el D.O. Nº 219, Tomo 257, del 25 de noviembre de 1977.

(8) D.L. Nº 286, del 18 de julio de 1989, publicado en el D.O. Nº 140, Tomo 304, del 28 de julio de 1989.

(9) D.L. Nº 641, del 29 de noviembre de 1990, publicado en el D.O. Nº 286, Tomo 309, del 20 de diciembre de 1990.

(10) Decreto Legislativo No. 712 de fecha 18 de septiembre de 2008, publicado en el Diario Oficial No. 224, Tomo 381 de fecha 27 de noviembre de 2008.