

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 fue 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 reconversión 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 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 MEJORAS Y EN EL CASO DE SUBARRENDAMIENTOS, SE CONCEDERÁ UN AUMENTO DE TAL MANERA QUE EL 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 hiciere dentro de los ochos 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.

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.

PARA ASEGURAR EL CUMPLIMIENTO DE ESTA DISPOSICIÓN LOS ARRENDADORES DE MESONES PRESENTARÁN AL JUZGADO COMPETENTE UNA DECLARACIÓN 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. (1)(3)(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 CONVENCION 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.
- 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 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 DE 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, 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 escrito 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

SECCION PRIMERA

JURISDICCION Y COMPETENCIA

Art. 30.- (1) (2) (5) (9) DEROGADO POR: D.L .712/2008.

Art. 31.- DEROGADO POR: D.L .712/2008.

Art. 32.- (8) DEROGADO POR: D.L .712/2008.

SECCION SEGUNDA

DE LA DESOCUPACION POR CAUSA DE MORA

Art. 33.- DEROGADO POR: D.L .712/2008.

Art. 34.- DEROGADO POR: D.L .712/2008.

Art. 35.- DEROGADO POR: D.L .712/2008.

Art. 36.- (8) DEROGADO POR: D.L .712/2008.

Art. 37.- DEROGADO POR: D.L .712/2008.

SECCION TERCERA

DE LA DESOCUPACION POR LAS DEMAS CAUSAS LEGALES

Art. 38.- DEROGADO POR: D.L .712/2008.

Art. 39.- (8) DEROGADO POR: D.L .712/2008.

Art. 40.- (1) DEROGADO POR: D.L .712/2008.

SECCION CUARTA

JUICIOS Y PROCEDIMIENTOS ESPECIALES

Art. 41.- (8) DEROGADO POR: D.L .712/2008.

Art. 42.- DEROGADO POR: D.L .712/2008.

SECCION QUINTA

DEL LANZAMIENTO

Art. 43.- DEROGADO POR:D.L .712/2008.

Art. 44.- DEROGADO POR: D.L .712/2008

SECCION SEXTA

DISPOSICIONES COMUNES

Art. 45.- DEROGADO POR: D.L .712/2008.

Art. 46.- DEROGADO POR: D.L .712/2008.

Art. 47.- DEROGADO POR: D.L .712/2008.

Art. 48.- DEROGADO POR: D.L .712/2008.

Art. 49.- DEROGADO POR: D.L .712/2008.

Art. 50.-DEROGADO POR: D.L .712/2008.

Art. 51.- DEROGADO POR: D.L .712/2008.

Art. 52.- DEROGADO POR: D.L .712/2008.

Art. 53.- DEROGADO POR: D.L .712/2008.

Art. 54.- DEROGADO POR: D.L .712/2008.

Art. 54-A.- (8) DEROGADO POR: D.L .712/2008.

**CAPITULO VI
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 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 CANÓN 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 ingresará 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 demás 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. 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:

- 1^a Los jueces a quienes la presente ley no concede competencia en materia de inquilinato, se declararán inmediatamente 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.
- 2^a Los incidentes de fianza pendientes, serán resueltos en el sentido de que el actor no tiene obligación de rendirla. Las sumas consignadas en sustitución 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.
- 3^a 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.
- 4^a 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 resolverán 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.

INTERPRETACIÓN AUTÉNTICA

DECRETO N° 188

EL DIRECTORIO CÍVICO 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 No. 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 No. 1 del 25 de enero del corriente año, publicado en el Diario Oficial No. 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, publicado en los Diarios Oficiales N° 35, Tomo 178 del 20 de febrero de 1958 y 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.

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

D. O. N° 116, Tomo N° 191, De fecha: 28 de Junio de 1961.

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 Dárdamo
Vicepresidente

Pedro Urquilla
Vicepresidente

Joaquin Castro Canizales,
Primer Secretario.

Luis Alonso Rendón,
Primer Secretario.

Erasmó Antonio Zaldaña,
Primer Secretario.

Carlos Serrano García,
Segundo Secretario.

Rafael Aráuz Rodríguez,
Segundo Secretario.

Francisco Valladares Vélis,
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 REPUBLICA.

R.A. Carballo
Ministro de Justicia

D. O. N° 35
TOMO N° 178
FECHA : 20 de Febrero de 1958

REFORMAS:

- (1) D.L. N° 2822, 30 de marzo de 1959.
D. O. N° 64, T. 183, 10 de abril de 1959.
- (2) D. L. N° 69, 18 de Enero de 1961.
D. O. N° 15, T. 190, 23 de enero de 1961
- (3) D. L. N° 80, 20 de marzo de 1961
D. O. N° 58, T. 190, 23 de marzo de 1961
- (4) D. L. N° 524, 4 de diciembre de 1967.
D. O. N° 231, T. 217, 15 de diciembre de 1967
- (5) D. L. N° 576, 4 de diciembre de 1969.
D. O. N° 233, T. 225, 15 de diciembre de 1969
- (6) D. L. N° 624, 30 de mayo de 1974
D. O. N° 109, T. 243, 13 de abril de 1974
- (7) D. L. N° 399, 10 de noviembre de 1977.
D. O. N° 219, T. 257, 25 de noviembre de 1977
- (8) D. L. N° 286, 18 de julio de 1989.
D. O. N° 140, T. 304, 28 de julio de 1989
- (9) D. L. N° 641, 24 de noviembre de 1990.
D. O. N° 286, T. 309, 20 de diciembre de 1990

INTERPRETACION AUTENTICA :

D. L. N° 188, 23 de junio de 1961.
D. O. N° 116, T. 191, 28 de junio de 1961

NOTA : EL DECRETO 80/61, ESTABLECE LOS CANONES DE ALQUILER DE LAS PIEZAS DE MESONES.

DEROGATORIA PARCIAL:

D.L. No. 712, 18 DE SEPTIEMBRE DE 2008;
D.O. No. 224, T. 381, 27 DE NOVIEMBRE DE 2008. (Normas Procesales, CAPITULO V, Art. 30 al 54-A)

CC/ngcl
20/02/ 09

SV/ngc
05/05/2010

JCH
30/06/2010