

DECRETO SUPREMO

INQUILINATO. Prescribe las condiciones del contrato de alquiler de predios urbanos, de higiene y salubridad de las viviendas.

HERNANDO SILES

PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE LA REPÚBLICA

CONSIDERANDO:

Que la absoluta libertad de contratación prescrita por las leyes civiles, ha traído en las convenciones de arrendamiento una inferioridad de posición del inquilino, desde la escasez de viviendas consecuencia inmediata del crecimiento de las poblaciones;

Que estas circunstancias han originado el abuso de los propietarios y el inmoderado aumento del precio de los alquileres, unida a la especulación de los intermediarios, motivando, de esta manera, el encarecimiento de la vida;

Que, por otra parte, es deber primordial del Estado velar por las condiciones higiénicas de las viviendas, no solo como medida de higiene y previsión social, sino también como medio de obtener el robustecimiento de las generaciones futuras;

Que por todas estas casuales se ha realizado en diversas naciones la intervención del Estado en la regulación de las tasas de alquileres y en la determinación de las condiciones de salubridad de las viviendas;

Con cargo de aprobación legislativa.

DECRETA:

CAPITULO I.

Arrendamiento de predios urbanos

Artículo 1º Desde la fecha del presente decreto y durante tres años no podrá cobrarse por el arrendamiento de casas, piezas o departamentos destinados a habitación, almacén o establecimiento industrial en el territorio de la República, un precio mayor que el que se pagaba el 1º de enero de 1929.

Artículo 2º Todo inquilino, comerciante, industrial o simplemente vecino de las poblaciones en que se aplique este decreto, que se considere perjudicado por el aumento de los precios de arriendo, en caso de que excediesen éstos de los que regían el 1º de enero de 1929, podrá solicitar la disminución procedente en juicio verbal ante los jueces instructores del lugar en que se halla situada la propiedad.

Artículo 3º En los arrendamientos de casas, piezas o departamentos destinados a la habitación, almacén o establecimiento industrial, cuando no hubiere contrato que estipule un plazo mayor de dos años, se entenderá que el arrendatario tiene opción para considerarlo realizado por los términos que a continuación se determinan, a pesar de cualquiera declaración o convenio que lo limite, sin que durante ellos puedan alterarse los precios ni las condiciones de la locación.

Estos términos serán: de dos años para las casas, piezas o departamentos destinados al comercio o a la industria; y de un año para los destinados a habitación.

Artículo 4º Tratándose de casas, piezas o departamentos amueblados, si no hubiere tiempo estipulado en el contrato, pero cuyo precio se hubiere fijado por años, meses, semanas o días al arrendamiento se juzgará hecho por el tiempo fijado al precio.

Artículo 5º Los beneficios de este decreto alcanzarán, caso de fallecimiento del arrendatario, a los individuos de su familia que con él habitaren; y al socio o herederos que continuasen el negocio, si fuese un establecimiento mercantil o industrial.

Artículo 6º El beneficio del plazo legal que se termina en el artículo 3º es exclusivamente en beneficio arrendatario. Cesará por las siguientes causas:

- Falta de pago de dos períodos consecutivos de alquiler;

- Uso ilícito de la casa arrendada o contrario a las buenas costumbres; uso distinto del que por su naturaleza está destinado a prestar o goce abusivo que perjudique el arrendador o a los demás subarrendatarios; conducta inmoral del arrendatario; o destino a usos y servicios no pactados que hagan desmerecer la casa arrendada. Todo previa declaración por sentencia judicial;

-

Subarriendo, cuando hubiere sido prohibido por el arrendador;

- Ejecución de obras destinadas a aumentar la capacidad de la vivienda o mejora de la misma que importe, por lo menos, un aumento del diez por ciento del valor anual asignado al inmueble, según los padrones faccionados por la Comisión Fiscal Permanente.

Si producido el desahucio no se efectuase la reedificación o mejora o no se iniciasen los trabajos dentro de los treinta días siguientes a él, el propietario deberá al inquilino desahuciado una indemnización equivalente al valor de los alquileres por el tiempo de ocupación de que fué privado.

Artículo 7º En el caso a) del artículo 6º del arrendatario tendrá quince días para el desalojo, pero podrá evitarlo pagando la suma adeudada dentro del siguiente al de su citación. En este caso será responsable de las costas causadas el actor, si se probase que en tiempo oportuno se le había ofrecido el pago; y el inquilino si se probase que había sido con anterioridad requerido el pago.

Hecho éste y siendo ya improcedente el desahucio por falta de él, se continuará el procedimiento, si alguna de las partes lo solicitara, para el sólo afecto de determinar quien ha de pagar las costas.

En el caso b) del artículo 6º el plazo para el desalojo será también de quince días.

En los casos c) y d) del mismo artículo, el término será de treinta días.

Estos términos se contarán desde el día en que se intime el desahucio por el juez competente; pero si el arrendatario demandado en virtud de lo dispuesto por los incisos a) y c) fuesen subarrendador, los subinquilinos tendrán noventa días para el desahucio, contados del mismo modo.

Artículo 8º En los arrendamientos de casas, piezas o departamentos, el arrendatario que, por haber vencido el plazo legal que en su favor reconoce el artículo 3º, fuese demandado de desahucio y acreditare haber pagado el alquiler correspondiente al último mes, tendrá noventa días para el desalojo, contados desde aquel en que se le intime al desahucio por el juez competente.

Artículo 9º El arrendamiento concluye si fuese contratado por tiempo indeterminado, después del plazo legal establecido por el artículo 3º, cuando cualquiera de las partes lo exija.

Artículo 10º Si el arrendamiento fuese a término fijo, el arrendador podrá exigir al arrendatario la devolución de la casa arrendada, después de tres meses de haberle intimado la cesación de la locación.

Artículo 11º Para los arrendamientos a que se refiere el artículo 3º de este decreto, vigentes en el momento de la promulgación del presente, el plazo legal reconocido en favor del inquilino empezará a contarse desde el 1º de mayo en curso.

Artículo 12º Es nula toda convención que en los contratos de subarriendo de las propiedades urbanas, eleve en más de un quince por ciento (15%) el precio del subarriendo o de los subarriendos en conjunto, sobre el alquiler originario.

Para este fin, se hará constar en ellos o en los recibos de alquiler, el nombre del arrendador y el precio del arriendo originario.

Artículo 13º Los arrendatarios que no hagan constar en los contratos de subarriendo, o en los recibos que otorguen a los subarrendatarios el nombre del arrendador y precio del alquiler originario o que cobren más del quince por ciento (15%) sobre este precio, sufrirá una multa igual al décuplo del exceso del alquiler indebidamente percibido.

Artículo 14º El producto de estas multas ingresará al tesoro de instrucción municipal de los concejos o juntas, respectivamente quienes tendrán personería para exigir su aplicación y cobro.

Artículo 15º El importe de las fianzas que se exigen a los inquilinos no podrán exceder de la cantidad que deba entregarse en cada uno de los plazos de pago estipulados; o sea de la renta de un mes, si el pago se hace por mensualidades; de un trimestre, si se paga por trimestres, y así sucesivamente.

Artículo 16º Entenderán privativamente en todas las cuestiones que se promuevan al aplicarse este decreto, los jueces de instrucción del lugar donde se halle situada la propiedad urbana, con los recursos ordinarios y extraordinarios fijados por ley.

Artículo 17º No producirán efecto los pactos que se establezcan en los contratos en oposición a las disposiciones de este decreto.

Artículo 18º Lo dispuesto en el presente decreto será aplicable, aún en el caso de que los inmuebles variasen de dueño por cualquier título, quedando a salvo las acciones que al inquilino pudieran corresponder contra el primitivo arrendador por consecuencia de la enajenación de la propiedad.

Artículo 19º Las demandas por desahucio relativas a propiedades urbanas, por falta de pago de alquiler, que estuvieran en

los quince días siguientes el importe de lo adeudado, más los intereses y costas legales.

Artículo 20° Las disposiciones de este decreto en todo lo relativo a este capítulo rigen desde 1° del mes en curso hasta igual fecha del año 1933.

CAPITULO II.

De la higiene y salubridad de las viviendas

Artículo 21° Redúcese en un cincuenta por ciento (50%) el precio de arrendamiento de las viviendas declaradas insalubres y antihigiénicas por la autoridad sanitaria, mientras desaparezcan dichas causales, Esta rebaja se hará en relación a lo que se cobraba el 1° de enero de 1929.

Artículo 22° Las direcciones de Sanidad Departamental y Asistencia Pública en las capitales de departamento y los médicos titulares en las capitales de provincia, pasarán, el primer día hábil de cada mes, al Presidente Municipal respectivo una nómina de las propiedades urbanas que consideren insalubres o antihigiénicas.

Artículo 23° Para los efectos del artículo anterior se creará en las Direcciones de Sanidad Departamental, desde el próximo año, una sección especial que se denominará «Higienización de la Vivienda» y que correrá a cargo de un médico titulado.

Para este mismo objeto, las Direcciones de Sanidad Departamental serán colaboradas por el Ingeniero Departamental o por el Ingeniero Municipal a falta de aquel, los que están obligados, bajo pena de destitución, a prestar sus servicios en forma eficaz e inmediata.

Artículo 24° Las Direcciones de Sanidad Departamental conocerán de las denuncias de insalubridad de las casas y previa comprobación de ellas pondrán el hecho en conocimiento del Presidente Municipal, el que procederá en la forma que se determina en el siguiente artículo.

Artículo 25° El Presidente Municipal que reciba la anterior denuncia, comunicará el hecho al propietario indicándole por escrito los defectos que adolece y las reparaciones que debe efectuar con inclusión de un presupuesto aproximado de su costo.

Si la causal de insalubridad fuese por la existencia de una infección permanente capaz de dañar la salud de los propios moradores o a la de las casas vecinas, el Presidente Municipal fijará al propietario el plazo dentro del cual debe proceder a realizar las reparaciones necesarias.

Artículo. 26° Si en el término señalado no se diera cumplimiento a lo ordenado por el Presidente Municipal, éste dará parte al juez de instrucción acompañándole copia de los antecedentes, quien tramitará el juicio conforme a las prescripciones del capítulo 5°, título 6° del libro 2°, del Procedimiento Civil.

Artículo 27° Las reparaciones de salubridad ordenadas por el Presidente Municipal podrán ser ejecutadas por el arrendatario con cargo a los alquileres, cuando el propietario se negare a efectuarlas y hasta la suma que dicha autoridad fije. Esta suma se considerará para los efectos legales, como entregada a cuenta de alquileres.

Artículo 28° Los presidentes municipales harán cumplir sus resoluciones relativas a la higienización de las viviendas, por medio de la fuerza pública, si fuese necesario, solicitándola al Prefecto o Subprefecto respectivo, quien estará obligado a proporcionarla inmediatamente.

Artículo 29° Todo cambio de arrendatario o subarrendatario deberá ser comunicado por el propietario o subarrendador, según el caso, a las Direcciones de Sanidad Departamental en las capitales de departamento y a los médicos titulares en las capitales de provincias a fin de que se proceda a la desinfección y expedición del certificado de higiene.

La infracción de este precepto se penará con una multa equivalente al cincuenta por ciento del alquiler de un mes, que se hará efectiva por apremio, en su caso, en beneficio del tesoro de instrucción municipal, teniendo los concejos y juntas personería para exigir su aplicación y cobro.

Artículo 30° El arrendador está obligado a entregar la casa con los certificados de higiene y de desinfección que exige el artículo anterior.

Artículo 31° El costo de higienización y desinfección que se efectuó por la autoridad sanitaria, correrá a cargo del propietario subarrendador.

La tarifa, para este efecto, será fijada en la cartilla de desinfección que deberá publicar la Dirección General de Sanidad.

Artículo 32° Hay acción popular para denunciar la infracción del artículo 29, correspondiendo, en este caso, al denunciante una mitad de la multa impuesta al infractor.

CAPITULO III

De las condiciones de higiene y salubridad de las viviendas.

Artículo 33° Se consideran habitaciones inhabitables y se ordenará su reparación o demolición inmediata por el Presidente Municipal, con los procedimientos establecidos en el capítulo anterior:

- Las que se encuentran ubicadas en sitios peligrosos o insalubres.
- Las que se hallan en estado ruinoso o adolezcan de vicios de construcción que amenacen su seguridad; y
- Las que tengan pisos o murallas habitualmente húmedas, cualquiera sea la causa.

Artículo 34° Los subterráneos no podrán destinarse a habitaciones.

Artículo 35° Las habitaciones para ser higiénicas deben reunir las siguientes condiciones:

- estar edificadas sobre terrenos secos, limpios, terraplenados y nivelados, no sujetos a inundaciones ni a formación de charcos ni pantanos;
- las murallas, tabiques o divisiones de las piezas deberán ser construídas con material higiénico y que permitan una desinfección conveniente y aislen completamente una pieza de otra;
- los muros y tabiques deberán estar secos, enlucidos, pintados o empapelados, en buen estado de aseo y conservación;
- tener una altura mínima de 2,80 ms. de piso a techo.

- poseer medios para renovar convenientemente el aire, debiendo cada pieza tener una ventilación que permita la renovación del aire, cuando esté cerrada o sea tragaluz.
- tener cada pieza una ventana a lo menos que permita la entrada de luz suficiente;
- tener canales para la recepción de las aguas pluviales;
- tener agua potable, donde exista este servicio, en proporción suficiente para las necesidades higiénicas y de uso doméstico;
- tener cada casa o departamento un local especial para cocina;
- servicio de baños y lavatorios y demás servicio de alcantarillado, dónde lo haya, conforme al reglamento de instalaciones sanitarias 27 de julio de 1927; y
- Instalaciones de alumbrado en los lugares que existe este servicio.

Artículo 36 Se prohíbe a los arrendatarios criar aves de corral dentro de las habitaciones.

Artículo 37 Los presidentes municipales antes de dar línea o autorización para la construcción de casas exigirán que los planos correspondientes reúnan las condiciones de salubridad determinadas por este decreto.

El señor Ministro de Estado en el Despacho de Gobierno queda encargado de la ejecución y cumplimiento de este decreto.

Dado en el Palacio de Gobierno de la ciudad de La Paz, a los nueve días del mes de mayo de mil novecientos treinta años.

H. SILES.? G. Antelo Arauz.

ES CONFORME:

E. Boada,

Oficial Mayor de Gobierno.