

Ley de Inquilinato

El Decreto Legislativo de la Ley de Inquilinato fue publicado en el Diario Oficial N° 35, Tomo 178, del 20 de febrero de 1958, y resulta interesante constatar como el legislador desde hace más de medio siglo incorporó como primer considerando lo siguiente: "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.", como podemos observar los problemas de acceso a una vivienda digna han persistido en el tiempo o incluso se han intensificado por situaciones puntuales como la migración de las zonas rurales hacia la ciudad, los desplazamientos forzados, factores económicos, etc..



La base constitucional para la creación de la ley se encuentra en el artículo 136 de la Constitución, que "**garantiza la libertad económica, en lo que no se oponga al interés social**", por lo que resulta 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.

Se establece en la ley que los derechos consignados en favor del inquilino resultan irrenunciables, por tanto no tendrá valor alguna ninguna cláusula en el contrato de arrendamiento que pretenda de forma directa o velada la renuncia de los derechos o la ineficacia de su ejercicio.

El Art. 4 impone el requisito para que el contrato conste por escrito y dicha obligatoriedad recae sobre el arrendador, quien ante tal incumplimiento podrá ser objeto de una multa equivalente al 50% del canon mensual de arrendamiento. Asimismo se establece en el Art. 9 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 los recibos.

¿Qué elementos no pueden faltar en un contrato de arrendamiento?

- 1) El nombre y generales del arrendador y del arrendatario,
- 2) Los datos necesarios para la identificación del inmueble o local arrendado,
- 3) El precio y
- 4) La forma de su pago.

La expiración del contrato de arrendamiento, es básicamente la terminación del contrato, lo cual puede suceder porque ambas partes de común acuerdo den por terminado el contrato, por la mora en el pago de la renta o por la toma de posesión del inmueble por parte del propietario, pero el Art. 24 de la ley contempla 17 causales de expiración de contrato, dentro de las que destacan almacenar sustancias inflamables o explosivas, por destinar el inmueble a un fin distinto al de vivienda, etc.