

# Ley del Inquilinato

Ley s/n de 11/12/1959  
11 de Diciembre, 1959

Vigente

**HERNÁN SILES ZUAZO**

Presidente Constitucional de la República

**POR CUANTO:** El Honorable Congreso Nacional ha sancionado la siguiente ley:

**EL H. CONGRESO NACIONAL,**

DECRETA:

## Capítulo I

### Generalidades

**Artículo 1°.-**

El derecho a la vivienda es de orden público y las normas que lo regulan se hallan sujetas a un régimen legal especial.

**Artículo 2°.-**

Se tendrá por vivienda, a los efectos de esta ley, la casa, departamento, habitación o aposento que se utilice como morada.

**Artículo 3°.-**

Los almacenes, tiendas, pulperías, depósitos, oficinas profesionales, hoteles y otros locales comerciales o industriales estarán sujetos al régimen de libre contratación. Las tiendas ocupadas por pequeños artesanos, que tienen además en ella su morada, quedan incluidos dentro del régimen previsto en el artículo 2°.

**Artículo 4°.-**

El inquilinato o locación es un contrato especial mediante el cual un propietario dá a una persona, natural o jurídica, la posesión y el uso de una casa o parte de ella, por cierto canon y tiempo indeterminado.

**Artículo 5°.-**

Este contrato podrá celebrarse por escrito o verbalmente, sirviendo de prueba en este último caso el recibo del pago de alquileres.

**Artículo 6°.-**

El contrato de locación únicamente fenece:

- a) Por entrega voluntaria del inmueble, y
- b) Por cualesquiera de las causales de desahucio previstas en esta ley.

**Artículo 7°.-**

Toda casa de renta debe reunir las condiciones técnicas e higiénicas que establezcan las ordenanzas y reglamentos municipales, donde se hubiesen establecido los servicios correspondientes.

**Artículo 8°.-**

Los derechos y obligaciones establecidos por esta ley son irrenunciables y son nulas las estipulaciones en contrario.

## **Capítulo II**

### **Del Locador**

**Artículo 9°.-**

El locador está obligado:

- a) Entregar y mantener el inmueble alquilado en condiciones de habitabilidad y provisto de todos los servicios indispensables, de conformidad con el artículo 7°;
- b) Otorgar mensualmente los recibos de alquiler;
- c) Comunicar al Comisario de Vivienda, cuando se desocupe el inmueble o parte de él, dentro del tercero día.

**Artículo 10°.-**

Queda prohibido al locador:

- a) Privar, reducir o limitar a los inquilinos, los servicios de agua potable, luz eléctrica e higiénicos; el uso de patios, libre tránsito y todo aquello que se refiere a usos comunes;
- b) Negar la locación de casas, aposentos o departamentos a personas con familia o matrimonios con niños;

- c) Realizar contratos de alquiler por intermedio de comisionistas, que se beneficien con diferencias que obtengan en el canon de alquiler;
- d) Fijar cánones de alquiler en moneda extranjera; y
- e) Exigir y percibir alquileres adelantados.

**Artículo 11°.-**

Ningún propietario dejará de alquilar sus habitaciones y departamentos desocupados.

**Artículo 12°.-**

Cuando el locador eluda o se niegue a recibir el importe de alquileres, el inquilino los depositará a la orden de aquel en el Banco Central de Bolivia o Tesoro Municipal donde no exista agencia de la indicada institución. La Comisaría de Vivienda otorgará recibo de alquileres, notificando al propietario.

**Artículo 13°.-**

Los propietarios que se nieguen a alquilar sus inmuebles a inquilinos nacionales o a matrimonios con hijos serán sancionados con una multa de CIEN MIL a QUINIENTOS MIL BOLIVIANOS.

## **Capítulo III**

### **Del Locatario**

**Artículo 14°.-**

El locatario está obligado:

- a) Pagar puntualmente el canon de alquiler;
- b) Conservar el inmueble en buenas condiciones;
- c) Comunicar al Comisario de Vivienda cuando desocupe el inmueble o parte de él;
- d) Denunciar las infracciones a la presente ley; y
- e) Entregar el inmueble directamente al locador o a su representante.

**Artículo 15°.-**

Está prohibido al inquilino:

- a) Subalquilar el inmueble o parte de él a terceras personas;

- b) Subrogar el contrato;
- c) Percibir derecho de llave y comisiones;
- d) Hacer mejoras y otros trabajos sin consentimiento del locador, salvo casos de imperiosa necesidad calificada por la municipalidad. El costo invertido será reembolsado por el propietario;
- e) Pagar alquileres en moneda extranjera;
- f) Pagar cánones adelantados; y
- g) Dar al inmueble un uso contrario a aquel para el que fuere alquilado.

**Artículo 16°.-**

El Contrato de inquilinato seguirá en vigencia en beneficio de los ascendientes y descendientes directos del locatario, en caso de ocurrir su fallecimiento o traslado definitivo a otra localidad.

**Artículo 17°.-**

La venta u otra causa que limite o modifique el derecho de propiedad sobre el inmueble alquilado, no extingue el contrato de locación sino cuando se acredite algún motivo de desahucio.

## **Capítulo IV**

### **De las causales de desahucio**

**Artículo 18°.-**

Son causales de desahucio las siguientes:

- a) Falta de pago de tres meses de alquileres vencidos;
- b) Cuando el propietario necesite del inmueble para vivir e instalarse en él, siempre que no posea otro, encontrándose en calidad de inquilino. La elección del inmueble, habitaciones o departamentos cuyo desalojo se pretenda, queda atribuido al locador;
- c) Cuando el propietario tenga necesidad de hacer reconstruir el inmueble y siempre que no se trate de meras refacciones; este extremo se justificará con el contrato de trabajo y los planos aprobados por las autoridades municipales respectivas en las capitales de Departamento y por los peritos designados por el Alcalde Municipal en las provincias. A este fin se entiende por reconstrucción, lo preceptuado por el artículo 344 del Código Civil;

- d) Cuando el inquilino sub-alquile el inmueble o parte de él o tenga casa propia;
- e) Cuando subroga el contrato de locación, debiendo seguirse la acción de este caso, tanto contra el inquilino como contra el subrogatario;
- f) Cuando se da al inmueble un uso distinto para el que fuera alquilado;
- g) Cuando el inmueble ha sido adquirido o expropiado por causa de necesidad y utilidad públicas y para beneficio de instituciones de orden social;
- h) Cuando el propietario tenga necesidad del terreno para efectuar una reconstrucción mayor. En este caso será necesaria la presentación de la autorización municipal correspondiente, debiendo, además, iniciar los trabajos dentro del término de 8 días de la desocupación.

**Artículo 19°.-**

La acción de desahucio por la causal a) del artículo 18°, quedará extinguida con la cancelación de los alquileres devengados siempre que no exista sentencia de primer grado y salvo casos de reincidencia.

**Artículo 20°.-**

Son nulos de pleno derecho los contratos de sub-alquiler y subrogación de contratos de inquilinato realizados sin consentimiento del propietario del inmueble.

**Artículo 21°.-**

Es de la privativa jurisdicción y competencia de los Jueces Instructores en lo Civil, el conocimiento en primera instancia de los juicios de desahucio que se substanciarán únicamente como juicio sumario-verbal en el término improrrogable de quince días y todos cargos, con sujeción a las normas comunes del Procedimiento Civil.

**Artículo 22°.-**

Contra las sentencias de primer grado, proceden los recursos de apelación en ambos efectos y el de nulidad, que serán substanciados ante los jueces de Partido y la Sala Civil de las Cortes de Distrito, respectivamente.

**Artículo 23°.-**

Ejecutoriada que sea la sentencia de desahucio solo se concederá al inquilino los siguientes términos bajo conminatoria de lanzamiento; 30 días tratándose de habitación o aposento; 60 días en el caso de un departamento y 90 días si se trata de todo el inmueble.

**Artículo 24°.-**

Al inquilino demandado, en cualquier estado o instancia de la causa, le asiste el derecho de pedir el plazo que le corresponda para la desocupación, y el juez le concederá sin ninguna otra formalidad, con los apercibimientos de derecho. Esta resolución tendrá carácter de sentencia

pasada en autoridad de cosa juzgada y el vencimiento del plazo dará margen al lanzamiento sin ningún otro trámite.

**Artículo 25°.-**

La renta de los inmuebles para los efectos de esta Ley no podrá ser superior al 10% anual sobre el precio de nueva catastración que se efectuará en el plazo de un año a partir de la promulgación de la presente ley.

## **Capítulo VI**

### **De las sanciones**

**Artículo 26°.-**

Las Comisarías de Vivienda conocerán y resolverán las reclamaciones emergentes del contrato de locación, imponiendo sanciones pecuniarias de cincuenta a quinientos mil bolivianos, según la gravedad de los hechos producidos. Contra sus resoluciones procede el recurso de alzada ante el Alcalde Municipal, quien en el término de tres días pronunciará el Auto definitivo. Los Comisarios de Vivienda deberán ser abogados o licenciados en Derecho, en capitales de Departamento y juristas en Provincias.

**Artículo 27°.-**

El importe de las multas que se impongan y a las que se refiere el artículo vigésimo quinto, se harán efectivas mediante apremio corporal y se depositarán en cuenta especial del Banco Central de Bolivia a la orden del Instituto Nacional de Vivienda.

**Artículo 28°.-**

Se restituirá al inquilino el inmueble del que ha sido desahuciado en los casos previstos por las causales b), c) y h) del artículo 189, si el locador no las ha cumplido dentro del término de ocho días.

**Artículo 29°.-**

Las nuevas construcciones destinadas a vivienda, quedan liberadas de todo impuesto por los diez primeros años posteriores a su edificación.

**Artículo 30°.-**

Quedan derogadas todas las disposiciones contrarias a la presente ley.

**Artículo transitorio Único.-**

Todos los juicios de desahucio suspendidos en virtud de la Ley de 11 de Octubre de 1956, quedan anulados, poniendo los demandantes instaurarlos de acuerdo a los preceptos de la presente ley.

Comuníquese al Poder Ejecutivo para los fines constitucionales.

**Sala de sesiones del H. Congreso Nacional.**

La Paz, 1º de diciembre de 1959.

**(Fdo. ) Rubén Julio Castro**, Presidente del H. Senado Nacional.- Juan Sanjinés O., Presidente de la H. Cámara de Diputados.- Ciro Humboldt B., Senador Secretario.- Humberto Velarde, Senador Secretario.- Ignacio Callaú, Diputado Secretario.- Zenón Barrientos M., Diputado Secretario.

**Por tanto:** La promulgo para que se tenga y cumpla como Ley de la República.

Palacio de Gobierno, en la ciudad de La Paz, a los once días del mes de diciembre de mil novecientos cincuenta y nueve años.

**(Fdo.) HERNÁN SILES ZUAZO**, Presidente Constitucional de la República.- Carlos Morales Guillen, Ministro de Gobierno, Justicia e Inmigración.