

**UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR
FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA ORIENTAL
DEPARTAMENTO DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES
SECCION DE CIENCIAS JURIDICAS**



**TRABAJO FINAL DEL CURSO DE ESPECIALIZACIÓN
EN DERECHO CIVIL**

**TÍTULO DEL INFORME FINAL
EL ARRENDAMIENTO**

**PARA OPTAR AL GRADO ACADÉMICO DE
LICENCIATURA EN CIENCIAS JURÍDICAS**

**PRESENTADO POR
YEYMY ABIGAIL RIVERA NOLASCO N° CARNET RN16001**

**DOCENTE ASESOR
DR. RAMÓN NARCISO GRANADOS ZELAYA**

**MARZO 2026
SAN MIGUEL, EL SALVADOR, CENTROAMÉRICA**

**UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR
AUTORIDADES**



**MSC. JUAN ROSA QUINTANILLA
RECTOR**

**DRA. EVELYN BEATRIZ FARFAN
VICE RECTORA**

**M.SC. ROGER ARMANDO ARIAS ALVARADO
VICE RECTOR ADMINISTRATIVO**

**LIC. CARLOS AMILCAR SERRANO RIVERA
FISCAL GENERAL**

**LIC. PEDRO ROSALIO ESCOBAR CASTANEDA
SECRETARIO GENERAL**

**UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR
FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA ORIENTAL
AUTORIDADES**



**MSC. CARLOS IVAN HERNANDEZ FRANCO
DECANO**

**DRA. NORMA AZUCENA FLORES RENATO
VICE DECANO**

**LIC. CARLOS DE JESUS SANCHEZ
SECRETARIO**

**LIC. CARLOS ARMANDO SARAVIA SEGOVIA
DEL DEPARTAMENTO DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES**

**LIC. JUAN ANTONIO BURUCA GARCIA
COORDINADOR DEL PROCESO DE GRADO DEL DEPARTAMENTO DE
JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES**

AGRADECIMIENTOS

A Dios por ser mi guía y luz en la oscuridad por cuidarme y nunca apartarme de él, por demostrarme su inmenso amor a través de los años, brindarme la fortaleza necesaria para nunca darme por vencida, por la sabiduría que me concedió para aprender y tomar las mejores decisiones que me encaminaban a este anhelado logro.

A mi Mamá y mi Papá gracias por su amor, confianza, apoyo incondicional, por sus buenos consejos, por su gran trabajo y sacrificio, por enseñarme que debo levantarme las veces que sean necesarias y seguir adelante, gracias por ser los primeros en enseñarme la humanidad, justicia y amor al prójimo y ser mi principal ejemplo de fortaleza.

A mi hermano y hermanas gracias por cuidarme, apoyarme incondicionalmente, por encaminarme alcanzar mi meta, gracias por inspirarme todos estos años, este logro es nuestro.

A mi abuelo y abuelas gracias por dar origen, por ser palabra de aliento y acogida siempre, por ser cariño y amor, gracias por estar pendiente de mí y aunque algunos se me adelantaron en el proceso, sé que estarán orgullosos de mí.

A mis tíos y tías, primos y primas, gracias por su apoyo y sus palabras que me han ayudado a crecer y a confiar que puedo lograr todo lo que me proponga con ayuda de Dios.

A amigas y amigos, gracias por su amistad, confianza, consejos, apoyo, lealtad, por darme ánimos siempre.

A mis maestros, gracias por sus consejos, enseñanzas profesionales y de fortaleza ante las adversidades.

A mi Asesor, Dr. Ramón Narciso Granados Zelaya, gracias por compartir su conocimiento con mucho profesionalismo, y apoyo a lo largo de este curso de especialización, por su dedicación admirable y ejemplar.

INDICE

RESUMEN	1
ABSTRACT	2
INTRODUCCIÓN	3
OBJETIVOS	4
1. Objetivo General.....	4
2. Objetivos Especificos.....	4
JUSTIFICACION	5
CAPITULO I: MARCO HISTORICO	7
1.1 Evolución Histórica del Derecho de Arrendamiento.....	7
1.2 Antecedente histórico del arrendamiento de vivienda en la edad media.....	10
1.3 El contrato de arrendamiento de vivienda en el siglo XIX.....	12
1.4 Contrato de arrendamiento de vivienda en el siglo XX.....	13
1.5 Contrato de arrendamiento de bienes inmuebles en El Salvador.....	15
CAPITULO II: MARCO TEORICO	17
2.1 Aspectos teóricos y conceptuales relativos al contrato de arrendamiento....	17
2.2 Teoría personalista u obligacional.....	17
2.3 Teoría realista (naturaleza real limitada)	18
2.4 Teoría mixta (doble faz: obligacional con efectos reales)	19
2.5 Teoría funcional o social.....	19
2.6 Teoría económica del contrato.....	20
2.7 Teoría de las asimetrías y contratos de adhesión.....	21
2.8 Teoría registral y de oponibilidad frente a terceros.....	21

2.9 Teoría constitucional y de derechos humanos	22
2.10 Concepto de Contrato de Arrendamiento.....	22
2.11 Definición jurídica de arrendamiento, en el Código Civil de El Salvador.....	23
2.12 Clasificación del Contrato de Arrendamiento.....	23
2.13 Tipos de Contratos de Arrendamiento.....	23
2.14 Terminologías empleadas	24
2.15 Elementos del Contrato.....	24
2.16 Partes que se vinculan en el Contrato de Arrendamiento.....	25
2.17 Características del Contrato de Arrendamiento.....	25
2.18 Efectos comunes en el Contrato de Arrendamiento.....	26
2.19 El objeto del Contrato de Arrendamiento.....	27
2.20 Naturaleza del Objeto.....	27
2.21 Características del Objeto	27
2.22 Formalización del Contrato.....	28
2.23 El contenido básico del Contrato de Arrendamiento.....	28
2.24 Capacidad para Arrendar.....	29
2.25 Las Formas de Pago en un Contrato de Arrendamiento	29
2.26 Expiración del Plazo	30
2.27 Extinción del Derecho del Arrendador.....	30
2.28 Las cláusulas del contrato de arrendamiento.....	31
3.1 Concepto doctrinario de contrato de arrendamiento.....	32
3.2 Elementos del contrato de arrendamiento según Alessandri Rodríguez.....	32
3.2.1 Elementos personales.....	32

3.2.2 Elementos reales.....	33
3.2.3 Elementos formales.....	34
3.3 Clasificación del Contrato de Arrendamiento según R. Sanchez Medal.....	34
3.4 Aplicación de la condición resolutoria.....	34
CAPITULO III: MARCO LEGAL.....	35
4.1 Constitución de La República.....	35
4.2 Ley de Inquilinato.....	35
4.3 Código Civil.....	37
4.4 Código Procesal Civil Y Mercantil	46
4.5 Jurisprudencia.....	51
CONCLUSIONES.....	56
RECOMENDACIONES.....	58
GLOSARIO.....	60
BIBLIOGRAFIA.....	64
ANEXOS.....	66

RESUMEN

El presente trabajo de investigación tiene como finalidad desarrollar un estudio exhaustivo del contrato de arrendamiento en el ordenamiento jurídico salvadoreño, abordándolo específicamente como una figura jurídica que frena o impide la configuración de la posesión ordinaria apta para producir prescripción adquisitiva de dominio. La investigación parte de un análisis histórico del arrendamiento y de la institución de la posesión en el Derecho Romano, pasando por su evolución en la tradición civilista, hasta llegar a su regulación actual en la legislación salvadoreña.

Se examinan de manera detallada los elementos estructurales del contrato de arrendamiento, su naturaleza obligacional, los derechos y obligaciones que genera para las partes y su diferencia esencial con los derechos reales. Asimismo, se estudia la posesión ordinaria como presupuesto de la prescripción adquisitiva, enfatizando la necesidad de la concurrencia del corpus y el animus domini como elementos constitutivos indispensables.

El eje central del estudio consiste en demostrar que el arrendatario no ostenta posesión en sentido jurídico pleno, sino mera tenencia, debido a que reconoce expresamente el dominio ajeno. Este reconocimiento constituye un obstáculo jurídico que impide la adquisición del bien por prescripción mientras subsista la relación arrendaticia.

Finalmente, el trabajo incorpora análisis jurisprudencial, estudio crítico de la práctica judicial salvadoreña y propuestas orientadas a fortalecer la seguridad jurídica en materia inmobiliaria, garantizando la protección efectiva del derecho de propiedad y la correcta aplicación de la prescripción adquisitiva.

Palabras claves: Arrendador, Arrendatario, Canon, Contrato, Uso y goce, Plazo.

ABSTRACT

This research develops an extensive analysis of the lease contract within the Salvadoran legal system, examining it as a legal institution that prevents the configuration of ordinary possession for purposes of acquisitive prescription. The study explores the historical foundations of lease agreements and possession in Roman Law and their evolution within civil law tradition.

It provides a detailed examination of the essential elements of the lease contract, its legal nature as an obligation-based agreement, and its distinction from real rights. Additionally, the research analyzes ordinary possession as a requirement for acquisitive prescription, emphasizing the necessity of both corpus and animus domini.

The central argument demonstrates that the lessee does not hold possession in the strict legal sense but rather mere detention, due to the acknowledgment of another's ownership. Such recognition constitutes a legal impediment to acquisitive prescription while the contractual relationship remains in force.

The paper concludes with jurisprudential analysis, critical evaluation of Salvadoran judicial practice, and proposals aimed at strengthening legal certainty in real estate matters.

Keywords: Lessor, Lessee, Rent, Contract, Use and enjoyment, Term.

INTRODUCCIÓN

El Derecho Civil regula las relaciones jurídicas de carácter patrimonial entre particulares y establece mecanismos destinados a proteger uno de los derechos fundamentales más relevantes dentro del ordenamiento jurídico: el derecho de propiedad. Entre dichos mecanismos se encuentra la prescripción adquisitiva, institución que permite adquirir el dominio de un bien mediante la posesión prolongada bajo condiciones específicas determinadas por la ley.

No obstante, la correcta aplicación de esta figura exige distinguir con precisión entre posesión y mera tenencia. La ocupación material de un inmueble no implica necesariamente posesión en sentido jurídico pleno. Para que exista posesión apta para prescribir, debe concurrir no solo el elemento material o corpus, sino también el elemento intencional o animus domini, es decir, la voluntad de comportarse como verdadero propietario.

En la realidad salvadoreña surgen con frecuencia controversias en las cuales arrendatarios que han ocupado un inmueble durante largos períodos alegan prescripción adquisitiva con el propósito de adquirir el dominio. Esta situación genera tensiones jurídicas entre el respeto al derecho de propiedad y la función estabilizadora de la prescripción.

Frente a esta problemática, el presente estudio sostiene que el contrato de arrendamiento constituye una figura jurídica que frena la posesión ordinaria, en tanto el arrendatario reconoce el dominio del arrendador y carece del animus domini requerido para prescribir. A través de un análisis doctrinario, normativo y jurisprudencial, se desarrollará una fundamentación integral que permita delimitar claramente el alcance del arrendamiento y su incidencia en la prescripción adquisitiva.

OBJETIVOS

Objetivo General

Desarrollar un análisis jurídico integral del contrato de arrendamiento en El Salvador, determinando su naturaleza, efectos y alcances dentro del Derecho Civil, con el propósito de establecer de manera fundamentada que dicha figura contractual constituye un límite jurídico que impide la configuración de la posesión ordinaria apta para producir prescripción adquisitiva de dominio. Este objetivo general implica examinar la institución desde una perspectiva histórica, doctrinaria, normativa y jurisprudencial, integrando los distintos enfoques que permitan comprender su función dentro del sistema jurídico salvadoreño.

Objetivos Específicos

1. Analizar la naturaleza jurídica del contrato de arrendamiento en el ordenamiento civil salvadoreño, identificando sus elementos, características y efectos, a fin de determinar por qué no transfiere posesión plena sino únicamente el uso y goce temporal del bien. Asimismo, precisar su ubicación dentro del derecho de obligaciones y su diferencia respecto de los derechos reales, destacando su función económica y social.
2. Examinar la posesión ordinaria y la prescripción adquisitiva, desarrollando sus elementos constitutivos corpus y animus domini y los requisitos legales necesarios para que proceda la adquisición del dominio. De igual manera, establecer los criterios doctrinarios que permiten distinguir entre posesión legítima, posesión irregular y mera tenencia dentro del sistema jurídico salvadoreño.
3. Explicar cómo el contrato de arrendamiento impide la configuración de la posesión ordinaria, debido al reconocimiento del dominio ajeno por parte del arrendatario, lo cual excluye el animus domini necesario para prescribir. Además, analizar las implicaciones prácticas de esta limitación en los procesos judiciales relacionados con prescripción adquisitiva y conflictos inmobiliarios.

JUSTIFICACIÓN

La presente investigación se justifica por su relevancia teórica, práctica y social dentro del ámbito jurídico salvadoreño. Desde una perspectiva teórica, contribuye a clarificar conceptos fundamentales del Derecho Civil que con frecuencia son confundidos en la práctica, especialmente la distinción entre posesión y mera tenencia.

Desde el punto de vista práctico, la problemática abordada tiene incidencia directa en numerosos procesos judiciales relacionados con inmuebles urbanos y rurales, donde se discute la procedencia de la prescripción adquisitiva frente a relaciones arrendaticias prolongadas. La falta de claridad conceptual y probatoria puede generar decisiones contradictorias que afecten la seguridad jurídica.

Asimismo, el estudio adquiere relevancia social al contribuir a la protección del derecho de propiedad, garantizando que este no sea vulnerado mediante interpretaciones extensivas indebidas de la prescripción adquisitiva. Al mismo tiempo, permite comprender los límites y alcances de dicha institución dentro de un sistema jurídico equilibrado.

En consecuencia, esta investigación no solo cumple una función académica, sino que ofrece herramientas útiles para estudiantes, profesionales del derecho y operadores de justicia, promoviendo una interpretación coherente y sistemática del arrendamiento como figura que frena la posesión ordinaria.

El estudio del contrato de arrendamiento como figura jurídica que frena la posesión ordinaria reviste especial importancia en el contexto salvadoreño, donde los conflictos derivados de la ocupación prolongada de inmuebles son frecuentes en la práctica judicial.

En numerosos procesos civiles se observa que arrendatarios, tras largos períodos de ocupación, intentan alegar prescripción adquisitiva con el fin de adquirir el dominio del inmueble. Esta situación genera incertidumbre jurídica y pone en

tensión dos instituciones fundamentales del Derecho Civil: la protección del derecho de propiedad y la función social de la posesión prolongada.

Desde el punto de vista académico, la investigación permite profundizar en la correcta interpretación de los elementos de la posesión y en la naturaleza jurídica del arrendamiento, evitando confusiones conceptuales entre uso material del bien y posesión con ánimo de dueño.

Desde una perspectiva práctica, el estudio contribuye a: Fortalecer la seguridad jurídica en las relaciones contractuales, Orientar a operadores jurídicos en la correcta aplicación de la prescripción adquisitiva, Proteger el derecho constitucional de propiedad frente a interpretaciones erróneas, Promover la formalización de contratos y la conservación de prueba documental.

Asimismo, la investigación resulta pertinente porque integra análisis doctrinario, normativo y jurisprudencial, ofreciendo una visión sistemática que puede servir de referencia para estudiantes, profesionales del derecho y jueces en la resolución de conflictos relacionados con arrendamiento y posesión.

En consecuencia, este trabajo no solo tiene valor teórico, sino también utilidad práctica en el ámbito pericial salvadoreño, al delimitar con claridad cuándo existe verdadera posesión apta para prescribir y cuándo se está frente a una mera tenencia derivada de una relación contractual válida.

CAPITULO I

MARCO HISTORICO

1.1 Evolución Histórica del Derecho de Arrendamiento

En el derecho romano, cuando se hace referencia al arrendamiento y este como tal no se concebía como una figura jurídica, esta se confundía con la compraventa esto en el sentido que se entregaba una cosa, a manera de venta, por un tiempo determinado, consecuentemente con ello es que con el transcurso del tiempo y de diferentes circunstancias como las conquistas, el auge comercial la inmigración y otros factores sirvieron para que adquiriera identidad este tipo de contrato en atención a la necesidad de vivienda para aquellas personas de escasos recursos; es decir que, se daba una casa para el uso, con la obligación para el usuario de pagar una renta.

Cabe recalcar en el derecho romano, arrendamiento es un contrato consensual oneroso y además, este es en virtud de una persona denominada arrendador la cual entrega a otra llamada arrendatario una cosa para su uso y una obra a cambio de una cantidad determinada, el provecho que uno otro contratante pueda obtener varía en función del tipo de arrendamiento por lo que el pago de una cantidad puede ser a cargo de uno u otro contratante dependiendo quien sea el que obtenga un proyecto especial de aquel contrato (Aleman Monterreal, 1996).

Mientras el arrendador tiene a su disposición el derecho para exigir la restitución de la cosa y otras posibles obligaciones del arrendatario, el arrendatario también tendrá el derecho para exigir las obligaciones del arrendador.

Luego los romanos se agruparon bajo el concepto de **locación-conducción**. Y esta era la sesión para el goce de una cosa, la prestación de un trabajo o servicio y la de una obra, mediante una remuneración o renta.

Y es que este concepto tuvo su origen en los arrendamientos públicos y conforme a esta teoría cada una de las modalidades del contrato de arrendamiento tienen una o varias figuras equivalentes del derecho público romano, las cuales más adelante

constituirían el fundamento y el antecedente originario de este contrato de arrendamiento.

La *locatio opererum* esto se desarrolló a partir de la contratación por parte de los magistrados de los auxiliares subalternos que mediante el pago de un salario prestaban sus servicios para la administración del patrimonio de la comunidad; funciones que en ese momento le correspondían en el contexto de la época republicana a los censores, en lo relativo al orden económico y a los cuestores, esto en lo referido pues a la administración de la caja, importante recalcar que este arrendamiento de servicios implicó una transferencia de competencias públicas los particulares y esta manera fueron otorgadas en concesión: el servicio de vigilancia anti incendios (cuya competencia durante la republica estaba atribuida a los ediles), la administración y mantenimiento de baños públicos, los suministros públicos, el cobro de impuestos, entre otros.

Adicionalmente y siguiendo con este concepto, la *locatio conductio operis*¹se remontaría la contratación de obras públicas con sociedades privadas, el contenido de estos estos contratos entre la administración y los particulares se encontraba regulado por las leyes locaciones promulgada por los censores y posteriormente por el emperador, en la República estas concesiones tuvieron por objeto principalmente, la construcción de puentes, calzadas², edificaciones, baños públicos, circos, templos, cárceles, hospitales vías, y la conducción de aguas hacia la capital.

CANCELLI, autor que ha retomado la tesis de MOMMSEN sostiene que tanto el contrato de *emptio venditio* como el de la *locatio conductio* se derivan de las ventas y arrendamientos de los terrenos públicos realizados por los censores, pues abrió una semejanza identidad del procedimiento contractual privado con los negocios celebrados por el estado, y es en este sentido que los particulares habrían imitado

¹ CABANELA DE TORRES, GUILLERMO: Diccionario Elemental, Editorial Heliasta SRL; undécima edición Buenos Aires, Argentina, 1981 p 259 Es un contrato en el cual el locator (arrendador) entrega una cosa al conductor (arrendatario) no para su uso y disfrute, sino para que realice una obra sobre ella y la devuelva ya finalizada

² GARCIA SANZ: Libro Derecho Urbanico y De la Edificacion; Editorial Juridica, España, 2015 p 123 Es definida como parte de la vía pública destinada al tránsito de vehículos, diferenciándose de otras partes de la vía como las aceras, que están destinadas al tránsito peatonal.

el procedimiento contractual censorio que carecería de solemnidad es en este sentido algunas de las características en el tiempo de este contrato a través del derecho romano es la onerosidad, es decir, implicaba una contraprestación económica periódica. La renta debía ser pagada regularmente, y el incumplimiento de este pago podía llevar a la terminación del contrato y la recuperación del bien por parte del arrendador. Además, el contrato podía ser verbal o escrito, aunque la formalización escrita ofrecía mayor seguridad jurídica a las partes involucradas.

El arrendador tenía la obligación de entregar el bien en condiciones adecuadas para su uso y de mantenerlo en buen estado durante la vigencia del contrato. Por su parte, el arrendatario³ debía utilizar el bien conforme a lo pactado y pagar la renta acordada. En caso de daños al bien arrendado, el arrendatario era responsable de repararlos, salvo que estos fueran consecuencia del uso normal del bien.

Y es por ello que **en el derecho romano el contrato de arrendamiento consistía en tres especies las cuales eran:**

Arrendamiento de cosas (locación de cosas): este es aquel que crea un vínculo personal, en virtud del cual puede exigir el arrendatario, el uso y disfrute de aquellas, por lo cual pesa sobre él la obligación de pagar la cantidad convenida, es decir la utilización de la cosa, bajo este mismo concepto en la cantidad que se paga por el uso de la cosa se le da el nombre de alquiler, renta, arrendamiento o inquilinato en las fincas urbanas, y de renta o arrendamiento en los predios rústicos; por lo que conlleva que en las cosas muebles se llama solamente alquiler.

Arrendamiento de servicios (locación de servicios): en este el arrendador se obliga a trabajar o prestar determinados servicios al arrendatario en forma, lugar y tiempo convenidos mediante su pago por consiguiente el arrendatario está obligado a retribuirle los servicios, bajo este concepto este tipo de contrato concluye por el incumplimiento de obligaciones, por terminación de contrato, o por la muerte.

Arrendamiento de obra (locación de obras): en este contrato una persona se compromete con otra a realizar una obra o un trabajo determinado mediante el pago

³ Eduardo Barreira Delfino, Leasing Financiero, Tomo I, 1996, Grupo Editorial Norma, Barcelona, pág. 145

de un precio estipulado en este tipo de contrato es el arrendador el que tiene que pagar por la obra que ha encargado esto recae sobre el resultado de un trabajo, sobre el producto del mismo, ya acabado.

1.2 Antecedente histórico del arrendamiento de vivienda en la edad media

Durante la Edad Media, el sistema feudal dominaba la estructura social y económica de Europa. Este sistema se basaba en la posesión y control de la tierra, que era la principal fuente de riqueza y poder. Los señores feudales, quienes eran los propietarios de grandes extensiones de tierra, arrendaban parcelas a los campesinos. Estos campesinos, a su vez, trabajaban la tierra y pagaban una renta en forma de productos agrícolas, servicios o dinero (Cabanellas, 2003).

El arrendamiento de tierras y viviendas en la Edad Media no solo incluía el uso agrícola, sino también el derecho a construir y habitar viviendas en esas tierras. Las viviendas de los campesinos eran generalmente modestas, construidas con materiales locales como madera, barro y piedra. Estas casas solían ser pequeñas, con una o dos habitaciones, y estaban diseñadas para albergar tanto a las personas como a los animales domésticos. La vida en estas viviendas era sencilla y a menudo dura, con pocas comodidades modernas (Sanchez Vega, 2015).

Una figura importante en el arrendamiento medieval era la enfiteusis, un tipo de contrato a largo plazo que permitía a los arrendatarios cultivar la tierra y mejorarla a cambio de un pago anual y ciertos servicios. Este tipo de arrendamiento era beneficioso tanto para los señores feudales, que aseguraban ingresos regulares, como para los campesinos, que obtenían una mayor seguridad en el uso de la tierra. La enfiteusis permitía a los arrendatarios transmitir el uso de la tierra a sus herederos, lo que proporcionaba una estabilidad a largo plazo para las familias campesinas.

Y es que, además, las ciudades medievales también tenían sus propias dinámicas de arrendamiento. En las áreas urbanas, los artesanos y comerciantes alquilaban talleres y viviendas dentro de las murallas de la ciudad. Estos arrendamientos urbanos eran esenciales para el desarrollo económico de las ciudades y contribuían

a la formación de una clase media emergente. Las ciudades medievales eran centros de comercio y producción artesanal, y el arrendamiento de propiedades urbanas facilitaba estas actividades económicas (Cabanellas, 2003).

La regulación del arrendamiento en la Edad Media⁴ variaba según la región y la época. En algunos lugares, los señores feudales tenían un control casi absoluto sobre sus tierras y arrendatarios, mientras que, en otros, las comunidades campesinas tenían más autonomía y podían negociar mejores términos de arrendamiento. Las leyes y costumbres locales también influían en la forma en que se llevaban a cabo los arrendamientos. Por ejemplo, en algunas regiones, los arrendatarios tenían derechos consuetudinarios que les protegían de desalojos arbitrarios y les permitían mantener el uso de la tierra a lo largo de generaciones.

El arrendamiento de tierras⁵ y viviendas en la Edad Media también estaba influenciado por factores económicos y sociales más amplios. La disponibilidad de tierras cultivables, las condiciones climáticas y las fluctuaciones en la producción agrícola podían afectar la demanda y los términos de los arrendamientos. Durante períodos de escasez de alimentos o crisis económicas, los arrendatarios podían enfrentar mayores dificultades para cumplir con sus obligaciones de renta, lo que a su vez podía llevar a conflictos con los señores feudales.

Se puede definir este contrato de arrendamiento de vivienda en la Edad Media como una práctica fundamental para la organización social y económica de la época. A través de diversos tipos de contratos y acuerdos, los señores feudales y los campesinos establecían relaciones que garantizaban la producción agrícola y la estabilidad de las comunidades rurales y urbanas. Estas prácticas de arrendamiento reflejaban las complejas interacciones entre el poder, la economía y la vida cotidiana en la sociedad medieval.

⁴ Alemán Monterreal, A. (1996). El Arrendamiento de servicios de Derecho Romano. Editorial UAL.

⁵ Garcia Garcia, A. (2020). Teoria Clasica del Arrendamiento de Vivienda. Madrid: Editorial Juridica.

1.3 El contrato de arrendamiento de vivienda en el siglo XIX

El siglo XIX fue un período de intensa urbanización e industrialización, lo que provocó un aumento considerable en la demanda de viviendas en las ciudades. Este fenómeno impulsó la necesidad de regular las relaciones de arrendamiento para garantizar la estabilidad y seguridad tanto para los propietarios como para los inquilinos. (Engels, 1869) La migración masiva del campo a la ciudad, motivada por la búsqueda de empleo en las nuevas fábricas y centros industriales, generó una presión sin precedentes sobre el mercado inmobiliario urbano. Las viviendas, que antes eran abundantes y accesibles, se convirtieron en un recurso escaso y valioso, lo que llevó a un aumento en los precios de alquiler y a la necesidad de establecer normativas claras para regular estas transacciones.

En esta época, las leyes de arrendamiento comenzaron a formalizarse y a establecerse de manera más sistemática. En muchos países, se promulgaron leyes que buscaban proteger principalmente los derechos de los propietarios. Estas leyes permitían a los arrendadores desalojar a los inquilinos con relativa facilidad en caso de incumplimiento del contrato, reflejando un claro sesgo hacia la protección de la propiedad privada (Sanchez Vega, 2015). Sin embargo, también se empezaron a ver los primeros intentos de proteger a los inquilinos, especialmente en situaciones de abuso por parte de los propietarios. Por ejemplo, en Inglaterra, la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1851 introdujo ciertas protecciones para los inquilinos, aunque estas eran limitadas y a menudo insuficientes.

El contrato de arrendamiento en el siglo XIX se caracterizaba por ser un acuerdo formal y escrito, en el cual se especificaban las obligaciones y derechos de ambas partes. Este contrato incluía cláusulas detalladas sobre el pago de la renta, la duración del arrendamiento y las condiciones bajo las cuales el arrendador podía rescindir el contrato. La formalización de estos contratos contribuyó a una mayor seguridad jurídica y a la previsibilidad en las relaciones de arrendamiento. Además, la creciente complejidad de las transacciones inmobiliarias llevó a la aparición de intermediarios profesionales, como los agentes inmobiliarios, que facilitaban la negociación y redacción de estos contratos.

El derecho romano tuvo una influencia significativa en la configuración de los contratos de arrendamiento durante el siglo XIX. La figura del “locatio conductio” del derecho romano, que regulaba el arrendamiento de cosas, servicios y obras, sirvió como base para el desarrollo de las normativas modernas de arrendamiento. Este principio jurídico establecía que las partes podían acordar libremente las condiciones del contrato, siempre y cuando no contravinieran las leyes imperativas. La adopción de estos principios permitió una mayor flexibilidad y adaptabilidad en la redacción de contratos, lo que fue crucial en un período de rápidos cambios económicos y sociales. (Aleman Monterreal, 1996).

En este mismo contexto con la llegada de la industrialización no solo aumentó la demanda de viviendas, sino que también cambió la naturaleza de las mismas. Las viviendas multifamiliares, como los edificios de apartamentos, se volvieron más comunes en las ciudades, lo que llevó a nuevas formas de contratos de arrendamiento. Estos contratos a menudo incluían cláusulas específicas sobre el uso de las áreas comunes y las responsabilidades de mantenimiento, reflejando la complejidad creciente de las relaciones de arrendamiento en un entorno urbano densamente poblado. (Engels, 1869).

A pesar de los avances en la formalización de los contratos de arrendamiento, el siglo XIX también fue testigo de numerosos conflictos entre arrendadores e inquilinos. Las condiciones de vida en muchas viviendas urbanas eran a menudo precarias, y los inquilinos tenían pocas opciones legales para exigir mejoras. Los movimientos de inquilinos comenzaron a surgir en algunas ciudades, demandando mejores condiciones de vida y mayor protección legal. Estos movimientos sentaron las bases para las reformas legislativas del siglo XX, que buscaron equilibrar mejor los derechos y obligaciones de ambas partes (Revistas del Instituto de Investigaciones Jurídicas, 2020).

1.4 Contrato de arrendamiento de vivienda en el siglo XX

En las primeras décadas del siglo XX, el contrato de arrendamiento de vivienda estaba caracterizado por una regulación mínima y una fuerte inclinación hacia la protección de los derechos del arrendador. La falta de legislación específica permitía

que los términos del contrato fueran definidos casi exclusivamente por el arrendador, lo que frecuentemente resultaba en condiciones desfavorables para los arrendatarios. En muchos países, la relación contractual se basaba en el principio de la autonomía de la voluntad, donde las partes tenían libertad para pactar las condiciones del arrendamiento. Sin embargo, esta libertad contractual a menudo beneficiaba más al arrendador, quien podía imponer cláusulas abusivas debido a la escasez de viviendas y la alta demanda (Somarriva Undurraga & Alessandri Rodríguez, 2005).

El periodo de entreguerras que vivió gran parte de los países en este siglo consiguó una serie de cambios significativos. La Gran Depresión y las secuelas de la Primera Guerra Mundial generaron una crisis de vivienda que obligó a muchos gobiernos a intervenir en el mercado inmobiliario. En países como Alemania y el Reino Unido, se implementaron leyes de control de rentas y protección al arrendatario, buscando equilibrar las relaciones contractuales y evitar abusos (Smith, 1998). Estas leyes establecieron límites a los incrementos de renta y proporcionaron mecanismos de resolución de conflictos, lo que representó un cambio importante hacia una mayor protección de los derechos de los arrendatarios.

La segunda mitad del siglo XX estuvo marcada por una mayor intervención estatal en el mercado de arrendamiento de vivienda. En Estados Unidos, por ejemplo, la Ley de Vivienda de 1949 y la Ley de Vivienda Justa de 1968 fueron hitos importantes que promovieron la construcción de viviendas asequibles y prohibieron la discriminación en el arrendamiento (Johnson, 2010). Estas leyes no solo buscaban mejorar las condiciones de vida de los arrendatarios, sino también fomentar la igualdad de oportunidades en el acceso a la vivienda. En América Latina, países como México y Argentina también adoptaron legislaciones que buscaban proteger a los arrendatarios y regular las condiciones de los contratos de arrendamiento. En estos países, se establecieron normas que limitaban los incrementos de renta y garantizaban la renovación automática de los contratos, salvo en casos de incumplimiento por parte del arrendatario.

Hacia finales del siglo XX, la tendencia global fue hacia la liberalización del mercado de arrendamiento. Sin embargo, esta liberalización vino acompañada de mecanismos de protección para los arrendatarios, como la creación de tribunales especializados en conflictos de arrendamiento y la implementación de políticas de vivienda social (Rodríguez, 2001). En muchos países, se promovió la construcción de viviendas sociales y se establecieron subsidios para ayudar a los arrendatarios de bajos ingresos a pagar la renta. Además, se fomentó la profesionalización del sector inmobiliario, con la creación de registros de arrendadores y la regulación de las agencias inmobiliarias.

1.5 Contrato de arrendamiento de bienes inmuebles en El Salvador

La primera Ley de Inquilinato su surgimiento fue para regular las relaciones derivadas de los contratos de arrendamiento en el país, mediante el Decreto Legislativo No.14, publicado en el Diario Oficial No.73, Tomo 140 de fecha 29 de marzo de 1946, bajo la denominación de "LEY DE EMERGENCIA SOBRE INQUILINATO", promulgada con carácter de urgente, con el fin de detener el alza arbitraria e inmoderada de los alquileres, convirtiéndose en una ley protectora de los inquilinos.

Y es que esta "LEY DE EMERGENCIA SOBRE INQUILINATO", afectaba los arrendamientos de casa, piezas o apartamentos de habitación, mesones, locales para comercio, colegios, escuelas, oficinas, tiendas, talleres y puestos de mercado; y constaba únicamente de once artículos, omitiendo el procedimiento para hacerla efectiva, por lo que era entonces aplicable a la ley común, siendo el Juez de Primera Instancia, a quien correspondía conocer de las demandas, con cierta injerencia del Alcalde Municipal, a quien por dicha ley, correspondía recibir el depósito de los cánones arrendamiento que el propietario no quería aceptar; nombrar peritos para avalúos de propiedades, a fin de estimar un canon adecuado al inmueble; dictaminar por medio de la Comisión de Ornato Municipal, si una propiedad necesita o no ser reparada, y otras actividades como recibir o hacer efectivo el pago de multas por infracciones a la mencionada ley.

Dos años más tarde, mediante Decreto Legislativo No.71, publicado en el Diario Oficial No.152, Tomo 145 de fecha 14 de julio de 1948, se dictó otro ordenamiento jurídico que se denominó “LA NUEVA LEY DE INQUILINATO”; (Decreto, 1948) ésta ley tenía un ámbito de aplicación más restringido y específico, ya que afectaba los arrendamientos o subarrendamientos de casas o parte de ellas, para vivienda o para establecimientos comerciales o industriales cuyo capital no excediera de SEIS MIL COLONES, siempre y cuando su dueño habitara en ellos, en trastiendas o en piezas interiores aparte, pero contiguas a los establecimientos, no siendo aplicable a los locales para tiendas, talleres y puestos de mercado, como la Ley de Emergencia.

Con esta “NUEVA LEY DE INQUILINATO”, se dio origen al Departamento Nacional de Inquilinato, este sería el organismo que conocería todo lo concerniente a los contratos de arrendamiento que afectaba dicha ley. Este Departamento, dependía del Ministerio del Interior en el Ramo de Gobernación, siendo la autoridad superior en grado, la correspondiente Gobernación Política Departamental. Al igual que la ley anterior, tampoco se estableció un procedimiento a aplicar, siguiéndose las reglas de los juicios verbales, sin importar la cuantía a tratar y estableció el recurso de apelación, lo mismo que el plazo de ocho días para establecer la mora en el pago de la renta, contados a partir del día que según el contrato debió hacerse el pago.

Esta segunda ley, que por disposición expresa tenía una vigencia de tres años quiere decir que hasta 1951, fue prorrogada por Decreto Legislativo No. 521, publicado en el Diario Oficial No.231, Tomo 153 de fecha 13 de diciembre de 1951, extendiendo su plazo o vigencia hasta el 31 de diciembre de 1952, y en dicha prórroga en sustitución del Departamento Nacional de Inquilinato, estableciendo así mismo la competencia para conocer en Primera Instancia en los juicios relacionados con dicha ley; en San Salvador, el Juez Especial de Inquilinato; en el resto de la República, los Juzgados de lo Civil o de Primera Instancia, y los Jueces de Paz en las demás poblaciones.

Después de 1952, la “NUEVA LEY DE INQUILINATO” de 1948, se prorrogó anualmente mediante decretos legislativos, hasta que el día 18 de febrero de 1958.

según Decreto Legislativo No. 2591, se promulgó la “LEY DE INQUILINATO”, publicada en el Diario Oficial No.35, Tomo 178 de fecha 20 de febrero de 1958, la cual entró en vigencia el día 1 de marzo del mismo año hasta la fecha actual con algunas reformas que son las siguientes: Decreto Legislativo Número 2822 (31 de marzo de 1959); Decreto Legislativo Número 69 (18 de enero de 1961); Decreto Legislativo Número 80 (20 de marzo de 1961); Decreto Legislativo Número 524 (4 de diciembre de 1967); Decreto Legislativo Número 576 (4 de diciembre de 1969); Decreto Legislativo Número 624 (30 de mayo de 1974); Decreto Legislativo Número 399 (10 de noviembre de 1977); Decreto Legislativo Número 286 (18 de julio de 1989); y Decreto Legislativo Número 641 (29 de noviembre de 1990).

CAPITULO II

MARCO TEORICO

2.1 ASPECTOS TEÓRICOS Y CONCEPTUALES RELATIVOS AL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

El propósito de este capítulo es explicar de manera clara y precisa las teorías aplicadas al contrato de arrendamiento y también en qué consiste el contrato de arrendamiento, sus elementos, efectos, requisitos, características, etc. Y conocer la conceptualización que se generan de este contrato.

2.2 Teoría personalista u obligacional

La teoría personalista u obligacional es la más aceptada en la doctrina civilista clásica y contemporánea. Bajo esta concepción, el arrendamiento no constituye un derecho real, sino un **derecho personal de crédito** que habilita al arrendatario a exigir del arrendador la entrega del inmueble y el mantenimiento de su uso pacífico durante el plazo convenido.

Somarriva Undurraga (1979)⁶ Señala que el arrendamiento se caracteriza por conferir al arrendatario un **ius ad rem**, es decir, una facultad de exigir la conducta debida (uso y goce del bien), sin implicar un poder inmediato sobre la cosa en los términos en que se reconocen los derechos reales. En este sentido, se trata de una relación estrictamente obligacional, cuyo incumplimiento activa remedios típicos del derecho de las obligaciones, como la resolución contractual y la indemnización de daños.⁷

Esta teoría encuentra sustento normativo en el **Código Civil de El Salvador**, que regula el arrendamiento en los artículos 1703 a 1754⁸ como un contrato consensual, bilateral, oneroso y conmutativo. Además, la **Sala de lo Civil de la Corte Suprema de Justicia** ha confirmado esta visión al establecer que la **mora en el pago del canon** faculta al arrendador a demandar la resolución contractual en aplicación de la condición resolutoria tácita (Sentencia 262-CAC-2012, 2014)⁹.

2.3 Teoría realista (naturaleza real limitada)

Frente a la concepción obligacional, algunos autores sostienen que el arrendamiento presenta rasgos propios de los **derechos reales de goce**, dado que el arrendatario ejerce un poder directo y material sobre la cosa, independiente de la mediación constante del arrendador. Esta postura se conoce como teoría realista o de naturaleza real limitada.

Su origen se remonta a la doctrina francesa y alemana del siglo XIX, en donde se discutía si la inscripción registral del arrendamiento podía conferirle efectos reales. En este enfoque, la posesión legítima del arrendatario y la posibilidad de oponer sus derechos frente a terceros — cuando el contrato está inscrito o cuando existe protección legal expresa— justificarían calificarlo como un derecho real limitado.¹⁰

⁶ Somarriva Undurraga, M. (1979). Tratado de los contratos (T. II). Santiago de Chile: Editorial Jurídica de Chile. San Salvador.

⁷ Zimmermann, R. (1996). The Law of Obligations: Roman Foundations of the Civilian Tradition. Oxford: Oxford University Press.

⁸ Asamblea Legislativa de El Salvador. (1859/2022). Código Civil de la República de El Salvador (arts. 1703–1754).

⁹ Corte Suprema de Justicia de El Salvador, Sala de lo Civil. (2014). Sentencia 262-CAC-2012. San Salvador.

¹⁰ Planiol, M., & Ripert, G. (1930). Tratado práctico de derecho civil francés (T. VII). París: LGDJ.

No obstante, la doctrina latinoamericana mayoritaria, encabezada por Somarriva¹¹, rechaza esta postura, argumentando que la oponibilidad frente a terceros no transforma la esencia del contrato, sino que constituye un efecto externo derivado de la publicidad registral o de la intervención estatal en protección del arrendatario.

2.4 Teoría mixta (doble faz: obligacional con efectos reales)

La teoría mixta busca conciliar ambas posturas. Afirma que el arrendamiento es en esencia un contrato obligacional, pero admite que en determinados supuestos puede desplegar **efectos reales**, especialmente frente a terceros adquirentes del inmueble arrendado.

Bravo Lira (1982)¹²sostiene que la difusión del Código de Bello en Hispanoamérica muestra cómo el arrendamiento fue concebido principalmente como una relación obligacional, pero con apertura a efectos externos, en atención a la necesidad de estabilidad en las relaciones arrendaticias. De esta manera, cuando el contrato es inscrito o cuando la legislación lo reconoce expresamente, el arrendatario puede oponer sus derechos incluso frente al nuevo propietario.

En El Salvador,¹³ esta concepción se refleja en la práctica judicial, donde los jueces han admitido que el arrendatario puede permanecer en el inmueble hasta el vencimiento del contrato, aun cuando el bien haya sido enajenado, siempre que exista prueba suficiente del arrendamiento.

2.5 Teoría funcional o social

La teoría funcional o social representa un cambio de paradigma en la interpretación del arrendamiento. Bajo esta visión, el contrato no solo es un negocio patrimonial, sino un instrumento con **función social**, especialmente en lo relativo al acceso a la vivienda digna.

¹¹ Somarriva Undurraga, M. (1979). Tratado de los contratos.

¹² Bravo Lira, B. (1982). La difusión del Código Civil de Bello en los países de derecho castellano y portugués. *Revista de Estudios Histórico-Jurídicos*, 7, 71–106.

¹³ Asamblea Legislativa de El Salvador. (1859/2022). Código Civil.

Soriano Cienfuegos (2013)¹⁴ analiza cómo las legislaciones latinoamericanas han transitado de un modelo liberal, basado exclusivamente en la autonomía de la voluntad, hacia un modelo con límites de interés público, donde la tutela del arrendatario se erige como principio rector. Esta tendencia se refleja en la **Ley de Inquilinato de El Salvador (1958)**,¹⁵ que estableció mecanismos de control sobre los incrementos de renta, causales específicas de terminación y un procedimiento especial de inquilinato.

De esta manera, la teoría funcional entiende al arrendamiento como un contrato que debe armonizar la libertad de contratación con el interés social de garantizar condiciones mínimas de vivienda, lo que lo convierte en un vehículo de justicia contractual.¹⁶

2.6 Teoría económica del contrato

La teoría económica aborda el arrendamiento desde la perspectiva del **análisis económico del derecho**¹⁷, destacando su función como mecanismo eficiente de asignación de recursos. El canon de arrendamiento es visto como un precio que internaliza los beneficios del uso del inmueble y distribuye los riesgos entre arrendador y arrendatario.

Desde esta perspectiva, el arrendamiento busca reducir los **costos de transacción**, facilitando el acceso a bienes sin necesidad de adquirir su propiedad. Asimismo, el diseño de obligaciones como la conservación de la cosa, las reparaciones necesarias y la restitución al término del contrato, responde a la lógica de evitar problemas de riesgo moral y de incentivos inadecuados en el uso del bien.

En El Salvador, la jurisprudencia de la Sala de lo Civil ha reafirmado esta visión pragmática al señalar que la resolución anticipada del contrato por incumplimiento

¹⁴ Soriano Cienfuegos, C. (2013). Circulación de modelos y centralidad de los códigos civiles en América Latina. *Historia Mexicana*, 63(1), 97–140

¹⁵ Asamblea Legislativa de El Salvador. (1958). Ley de Inquilinato (Decreto n.º 2591). San Salvador.

¹⁶ Corte Suprema de Justicia (El Salvador). (2020). Justicia de Cerca: Contrato de arrendamiento. San Salvador.

¹⁷ Planiol, M., & Ripert, G. (1930). *Tratado práctico de derecho civil francés*.

(Sentencia 36-CAC-2018, 2019)¹⁸ constituye un remedio eficiente para evitar mayores perjuicios tanto al arrendador como al arrendatario.

2.7 Teoría de las asimetrías y contratos de adhesión

Esta teoría parte de reconocer que en los arrendamientos de vivienda suele existir una **asimetría estructural** entre las partes: el arrendador dispone de un bien escaso y valioso, mientras que el arrendatario, en la mayoría de los casos, carece de poder de negociación.

En consecuencia, muchos contratos se presentan como **contratos de adhesión**, donde el arrendatario se limita a aceptar condiciones predispuestas. Bajo esta teoría, se justifica la intervención legislativa para controlar **cláusulas abusivas**, establecer reglas de transparencia y equilibrar la carga probatoria en caso de controversia.¹⁹

La Ley de Inquilinato salvadoreña refleja esta tendencia protectora, limitando la libertad del arrendador de imponer aumentos arbitrarios y garantizando procedimientos más expeditos para la defensa del inquilino²⁰.

2.8 Teoría registral y de oponibilidad frente a terceros

La teoría registral sostiene que el arrendamiento, si bien es de naturaleza obligacional, puede proyectar **efectos erga omnes** a través de la publicidad registral. Así, un contrato inscrito en el Registro de la Propiedad puede oponerse a terceros adquirentes, quienes deben respetar la vigencia del arrendamiento hasta el término pactado.

En El Salvador, aunque el Código Civil no regula expresamente esta figura, la doctrina admite que la inscripción constituye un mecanismo idóneo para dar

¹⁸ Corte Suprema de Justicia de El Salvador, Sala de lo Civil. (2019). Sentencia 36-CAC-2018.

¹⁹ Soriano Cienfuegos, C. (2013). Historia Mexicana.

²⁰ Asamblea Legislativa de El Salvador. (1958). Ley de Inquilinato.

seguridad jurídica tanto al arrendador como al arrendatario, evitando fraudes y fortaleciendo la estabilidad de la relación contractual.²¹²²

2.9 Teoría constitucional y de derechos humanos

La teoría constitucional e internacional de los derechos humanos ubica al arrendamiento en conexión con el **derecho a una vivienda adecuada**, reconocido en el **artículo 11 del Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC)** y en el **Objetivo de Desarrollo Sostenible 11 (ODS 11) de la ONU**.²³²⁴

Desde esta óptica, los jueces deben aplicar el arrendamiento no solo como un contrato privado, sino como una figura con **dimensión pública**, que incide en la garantía de derechos fundamentales. Por ello, los procedimientos de desalojo deben cumplir con el principio de proporcionalidad y el respeto al debido proceso.

La CSJ de El Salvador (2020), en su boletín Justicia de Cerca, ha subrayado que la autonomía de la voluntad en materia de arrendamiento no puede ejercerse de forma ilimitada cuando compromete el derecho humano a la vivienda.²⁵

2.10 Concepto de Contrato de Arrendamiento

Es un acuerdo mediante el cual una de las partes, llamada arrendador, se compromete a proporcionar temporalmente el uso y disfrute de una cosa mueble o inmueble, ejecutar una obra o prestar un servicio a la otra parte, denominada arrendatario. A cambio, el arrendatario se obliga a pagar un precio específico por ese uso o goce. El precio puede ser una suma de dinero pagada en una sola cuota o una cantidad periódica, conocida como renta.

²¹ Asamblea Legislativa de El Salvador. (1859/2022). Código Civil (arts. 1740–1754).

²² Somarriva Undurraga, M. (1979). Tratado de los contratos.

²³ Naciones Unidas. (1966). Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, art. 11.

²⁴ Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (ONU). (1991). Observación General n.º 4: El derecho a una vivienda adecuada.

²⁵ Corte Suprema de Justicia (El Salvador). (2020). Justicia de Cerca.

2.11 Definición jurídica de arrendamiento, en el Código Civil de El Salvador.

Se define en el artículo 1703 como el contrato por el cual dos partes se obligan recíprocamente, una a conceder a otra el uso y goce de una cosa, y la otra a pagar por ello un precio cierto. Esta concepción normativa coincide con la tradición romanista y bellista, en la cual el arrendamiento no transfiere dominio, sino que genera una relación obligacional que faculta al arrendatario a exigir del arrendador el cumplimiento de determinadas prestaciones.

2.12 Clasificación del Contrato de Arrendamiento

Bilateral: por las obligaciones recíprocas que de él nacen, como asegurar el goce pacífico el arrendador y cuidar la cosa con diligencia el arrendatario.

Consensual: porque se perfecciona con el mero consentimiento.

Oneroso: que el precio o renta contrapesa el disfrute

Conmutativo: porque la obligación de uno de los contratantes (arrendante que entrega la cosa para su uso) se mira como equivalente de lo que el otro le da (arrendatario que paga la renta).

Temporal: Porque el uso y disfrute se transmite durante un periodo de tiempo determinado.

Tracto Sucesivo: los efectos del contrato de arrendamiento se van cumpliendo en el transcurso del tiempo.

Nominado: Este tipo de contrato se encuentra determinado en la Ley con nombre propio, con sus formas y consecuencias debidamente establecidas.

2.13 Tipos de Contratos de Arrendamiento

Contrato de Arrendamiento de cosa: es un acuerdo legal en el cual una persona (el arrendador) concede a otra persona (el arrendatario) el derecho a utilizar un bien mueble, como equipos, maquinaria, vehículos u otros objetos, a cambio de un pago periódico de alquiler. Este tipo de contrato es comúnmente utilizado en situaciones

donde el arrendatario necesita temporalmente el uso de un bien sin la necesidad de adquirirlo permanentemente.

Contrato de arrendamiento de casas, almacenes u otros edificios: es un acuerdo legal entre un propietario (arrendador) y un inquilino (arrendatario), mediante el cual el arrendador otorga al arrendatario el derecho a utilizar una propiedad inmobiliaria, como una casa, un almacén u otro tipo de edificio, a cambio de un pago periódico de alquiler. Contrato de Arrendamiento de predios rústicos: Implica el alquiler de un terreno para diversos fines, como agricultura, ganadería, construcción u otros usos comerciales.

Contrato de Arrendamiento de servicios inmateriales: en este tipo de contrato, el arrendador puede proporcionar servicios o derechos intangibles, como asesoramiento, consultoría, acceso a software o sistemas informáticos, derechos de propiedad intelectual, entre otros. El arrendatario paga una tarifa por estos servicios o derechos durante un período de tiempo determinado.

Contrato de Arrendamiento de transporte: es un acuerdo legal entre un propietario o empresa propietaria de vehículos (arrendador) y una persona o empresa que necesita utilizar esos vehículos por un período de tiempo determinado (arrendatario). Este contrato establece los términos y condiciones bajo los cuales el arrendatario tiene derecho a utilizar los vehículos arrendados, así como las responsabilidades y obligaciones del arrendador y del arrendatario.

2.14 Terminologías empleadas

- Al arrendador también se lo conoce como locador y propietario.
- Al arrendatario se lo denomina también inquilino o locatario.
- El canon también conocido arriendo o alquiler.

2.15 Elementos del Contrato

1. Nombre e identificación de los contratantes.
2. Identificación del inmueble que será objeto del contrato de arrendamiento.
3. Canon, Precio o Renta que deberá pagarse mensualmente.

4. Formas de pago.
5. Relación de servicios.
6. Cuánto tiempo será vigente el contrato.

2.16 Partes que se vinculan en el Contrato de Arrendamiento

Arrendador: es el propietario del inmueble, que por medio del contrato de alquiler cede el uso y disfrute de su propiedad al arrendatario o inquilino.

Arrendatario: es el inquilino, que adquiere el derecho a usar el inmueble propiedad del arrendador a cambio de una renta periódica determinada en el contrato de alquiler.

2.17 Características del Contrato de Arrendamiento

1. Identificación de las partes: Debe incluir los nombres completos y la información de contacto tanto del arrendador como del arrendatario.

2. Descripción de la propiedad: Se debe proporcionar una descripción detallada de la propiedad que se está arrendando, incluyendo su ubicación exacta, características físicas y cualquier otro detalle relevante.

3. Duración del arrendamiento: Se especifica la duración del contrato, ya sea por un período determinado o indeterminado.

4. Monto del alquiler y condiciones de pago: Debe establecerse el monto del alquiler, así como la frecuencia y el método de pago (mensual, trimestral, depósito bancario, etc.).

5. Depósito de garantía: En algunos casos, se puede requerir un depósito de garantía que se devuelve al arrendatario al finalizar el contrato, sujeto a ciertas condiciones.

6. La Fianza: es una garantía importante tanto para el arrendador como para el arrendatario ya que brinda seguridad y protección tanto al arrendador como al arrendatario durante la duración del alquiler.

7. Uso de la propiedad: Se especifica el propósito para el cual se puede utilizar la

propiedad arrendada, así como cualquier restricción sobre su uso (por ejemplo, prohibición de subarrendamiento).

8. Reparaciones y mantenimiento: Se establecen las responsabilidades del arrendador y del arrendatario en cuanto al mantenimiento de la propiedad y las reparaciones necesarias.

9. Cláusulas adicionales: Pueden incluirse que aborden temas específicos, como la realización de mejoras en la propiedad, el acceso a las instalaciones comunes, etc.

10. Terminación del contrato: Se detallan los procedimientos y las condiciones bajo las cuales el contrato puede ser terminado anticipadamente, así como los derechos y obligaciones de las partes en caso de desalojo.

2.18 Efectos comunes en el Contrato de Arrendamiento

1. Obligaciones del arrendador: debe entregar la propiedad arrendada en buen estado y mantenerla en condiciones adecuadas durante el período de arrendamiento.

2. Obligaciones del arrendatario: es de pagar el alquiler en la fecha acordada y utilizar la propiedad arrendada de acuerdo con los términos del contrato.

3. Duración del contrato: por un período determinado o indeterminado; durante el período especificado, tanto el arrendador como el arrendatario están legalmente obligados a cumplir con los términos del contrato.

4. Reparaciones y mantenimiento: El contrato de arrendamiento puede especificar quién es responsable de realizar reparaciones y mantenimiento en la propiedad arrendada. Por lo general, el arrendador es responsable de las reparaciones estructurales, mientras que el arrendatario puede ser responsable de mantener la propiedad en condiciones habitables y realizar reparaciones menores.

5. Pago de impuestos y servicios públicos: Dependiendo de los términos del contrato, el arrendador puede ser responsable de pagar impuestos sobre la propiedad y servicios públicos como agua, electricidad y gas.

6. Desalojo: El contrato de arrendamiento puede establecer los procedimientos y condiciones bajo los cuales el arrendador puede desalojar al arrendatario en caso de incumplimiento de las obligaciones contractuales, como el impago del alquiler o el uso indebido de la propiedad.

2.19 El objeto del Contrato de Arrendamiento

Es el bien o propiedad que se cede para su uso y disfrute durante un período determinado.

2.20 Naturaleza del Objeto

- a) El contrato de arrendamiento tiene por objeto transmitir el goce o disfrute temporal de una cosa. Es importante destacar que no se cede el dominio absoluto de la cosa, sino únicamente su utilidad.
- b) El arrendador entrega al arrendatario la posesión del bien, pero no transfiere la propiedad completa.

El objeto del contrato de arrendamiento puede ser de tipo material o inmaterial. El arrendador puede otorgar uno o varios objetos además de propiedades en arrendamiento. Se basa en especificar cláusulas de un acuerdo preestablecido para tener claros parámetros de comportamiento y términos.

2.21 Características del Objeto

- a) Cosas Inmuebles: Puede tratarse de bienes inmuebles, como viviendas o locales comerciales. En algunos casos, estos arrendamientos pueden estar sujetos a leyes especiales.
- b) Cosas Muebles: También puede referirse a bienes muebles. En este caso, las cosas muebles deben ser no consumibles.
- c) Cosas Corporales: Pues son susceptibles de arrendamiento, Ejemplos; una casa, un vehículo, un libro

- d) Cosas Incorporales: Que pueden usarse sin consumirse, ejemplo las servidumbres (gravamen impuesto sobre un predio en favor de otro).

2.22 Formalización del Contrato

El contrato de arrendamiento puede formalizarse de dos maneras:

- a) Por Escrito: Mediante un documento escrito que detalla los términos y condiciones del arrendamiento.
- b) Verbalmente: Aunque menos común, un contrato verbal puede ser válido si se cumple con el pago de la renta, que es el elemento esencial en cualquier contrato de arrendamiento.

2.23 El contenido básico del Contrato de Arrendamiento incluye las siguientes obligaciones principales:

1. Consentimiento de las partes: Tanto el arrendador como el arrendatario deben consentir voluntariamente en los términos del contrato de arrendamiento.
2. El arrendador se compromete a ceder el uso y disfrute del inmueble al arrendatario. Durante la vigencia del contrato, no puede interferir en este uso y disfrute.
3. Objeto cierto y determinado: El contrato debe referirse a un bien inmueble o mueble específico que será arrendado, con una descripción clara y detallada del mismo.
4. Precio o renta: Debe establecerse el monto de la renta o alquiler acordado entre las partes, así como las condiciones de pago.
5. El arrendatario está obligado al pago puntual de la renta. El contrato de alquiler debe especificar la cuantía de la renta, la fecha y el modo de pago.
6. Duración del contrato: Debe determinarse la duración del contrato, ya sea por un período específico de tiempo (arrendamiento a plazo fijo) o por tiempo indefinido (arrendamiento por tiempo indeterminado).

7. Conformidad con la ley: El contrato debe cumplir con las leyes y regulaciones aplicables en El Salvador, entre ellas las disposiciones del Código Civil y otras leyes relevantes.
8. Firma de las partes: El contrato debe ser firmado por ambas partes, es decir, el arrendador y el arrendatario, para que sea legalmente vinculante.

2.24 Capacidad para Arrendar

Se refiere a la habilidad legal de una persona para celebrar un contrato de arrendamiento.

- a) Propietario: El propietario de un bien puede arrendarlo siempre y cuando tenga capacidad jurídica para hacerlo. Esto significa que debe ser legalmente, (Dueño de la cosa) competente para celebrar contrato.
- b) No Propietario: Incluso si no es el propietario, puede arrendar un bien siempre y cuando tenga autorización del dueño o por disposición de la ley.

2.25 Las Formas de Pago en un Contrato de Arrendamiento

Pueden variar según lo acordado entre las partes. A continuación, algunas opciones comunes:

Pago Mensual o Periódico: El arrendatario paga una cantidad fija de dinero cada mes como renta por el uso del bien arrendado. Esta es la forma más común de pago en los contratos de arrendamiento.

Pago Trimestral o Semestral: En algunos casos, se acuerda un pago trimestral o semestral en lugar de mensual. Esto puede ser beneficioso para ambas partes, ya que reduce la frecuencia de transacciones.

Pago Anual: Algunos contratos de arrendamiento estipulan un pago anual. El arrendatario paga la renta por todo el año de una sola vez.

Pago por Adelantado: El arrendatario puede optar por pagar varios meses de renta por adelantado al inicio del contrato. Esto brinda seguridad al arrendador y puede ser útil para el arrendatario si desea asegurar su estancia a largo plazo.

Depósito de Garantía: Además de la renta, se puede requerir un depósito de garantía al inicio del contrato. Este depósito se devuelve al arrendatario al finalizar el contrato, siempre que no haya daños o incumplimientos.

Transferencia Bancaria o Cheque: Los pagos pueden realizarse mediante transferencia bancaria o mediante cheques.

2.26 Expiración del Plazo

Las causas que pueden dar lugar a la terminación de un contrato de arrendamiento son diversas a continuación:

- a) El contrato finaliza cuando se cumple el tiempo estipulado para su duración. Si no se renueva, ambas partes pueden darlo por terminado.
- b) Destrucción Total del Bien Arrendado:
- c) Si el inmueble sufre una destrucción total, el contrato se extingue automáticamente.

2.27 Extinción del Derecho del Arrendador

Si el arrendador pierde su derecho sobre el bien (por ejemplo, si lo vende), el contrato puede finalizar.

Sentencia Judicial: En casos previstos por la ley, una sentencia judicial o del prefecto puede dar lugar a la terminación del contrato.

Incumplimiento de las Partes: El incumplimiento de obligaciones legales o contractuales, como no pagar la renta o realizar mejoras sin autorización, puede ser causa de terminación.

Mal Estado del Inmueble: Si el inmueble está en mal estado y afecta el uso para el que fue arrendado, el arrendatario puede solicitar la terminación.

Problemas de Convivencia: Si el arrendatario viola normas internas de convivencia en propiedad horizontal, el arrendador puede dar por terminado el contrato.

2.28 Las cláusulas del contrato de arrendamiento

Un contrato puede tener cláusulas las cuales son las normas de convivencia previamente acordadas entre el arrendador y el arrendatario.

Estas cláusulas pueden incluir aspectos como:

- **Interés por mora:** Establece las consecuencias en caso de retraso en el pago de la renta.
- **Finalidad de los Intereses de Mora:** Los intereses de mora tienen como objetivo compensar al arrendador por el incumplimiento del inquilino. Pueden aplicarse desde el primer impago y deben estar claramente establecidos en el contrato.
- **Período de desalojo:** Define el tiempo necesario para desocupar la propiedad al finalizar el contrato.
- **Presencia de mascotas:** Regula si se permite tener animales en la propiedad arrendada.
- **Subarrendamientos:** Indica si el arrendatario puede subarrendar parte o la totalidad del bien.
- **Cantidad de habitantes:** Establece el número máximo de personas que pueden residir en la propiedad.

Este contrato es necesario que sea elaborado por un notario y firmado por ambas partes para garantizar su validez.

Es importante mencionar que, con las definiciones previamente esclarecidas, se pueden comprender de manera más sencilla los elementos o rasgos que caracterizan a este tipo de contratos; es decir que los arrendamientos, que no trascriben el dominio de una cosa, otorga el goce o utilidad de la misma manera temporal al arrendamiento.

DOCTRINA

3.1 Concepto doctrinario de contrato de arrendamiento

En doctrina, se discute el planteamiento del concepto de arrendamiento como un derecho real o personal, y en donde varios autores mencionan que nos encontramos frente a un derecho personal, pues existen obligaciones por parte del arrendador a mantener al arrendatario en el goce y uso pacífico de la cosa arrendada.

ESPIN CANOVAS

“un contrato consensual, por el que, a cambio de una merced o remuneración, un sujeto se obliga a procurar a otro el uso y disfrute de una cosa locatio conductio rei o a prestarle determinados servicios locatio conductio operarum o a realizarle una obra locatio conductio operis.”

3.2 Elementos del contrato de arrendamiento según ALESSANDRI RODRIGUEZ

“Encontramos en el contrato de arrendamiento tres clases de elementos a saber:

3.2.1 Elementos personales

1. El arrendador

Es la persona que se obliga a proporcionar o ceder el goce de una cosa, ejecutar una obra o prestar un servicio.

Obligaciones del arrendador

A entregar al arrendatario la cosa arrendada

A mantenerla en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada

A librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada.

2. El arrendatario

Es la persona que se obliga a pagar por ese goce de la cosa, obra o servicio la que se le transfiere el uso y disfrute determinado.

Obligaciones del arrendatario

Pagar la renta.

Usar la cosa según los términos convenidos.

Realizar las reparaciones locativas.

Restituir la cosa al final del arrendamiento.

3.2.2 Elementos reales

1. Cosa

En cuando a la cosa como objeto del contrato de arrendamiento, puede ser de diversa naturaleza, esto es, muebles o inmuebles, presentes o futuras, corporales o incorporeales, cuyo uso o goce se encuentre dentro del comercio de los hombres, no pudiendo ser objeto de este contrato, las cosas que se consumen con el uso, sin embargo, la doctrina señala que las cosas que se consumen con el uso pueden arrendarse para un uso que no las consuma.

Los derechos también pueden ser objeto de arrendamiento cuando los mismos sean susceptibles de uso o goce, y cuando los derechos no sean personalísimos, por no ser transmisibles dichos derechos.

2. Precio

Con respecto al precio o merced, el mismo debe ser cierto, debiendo determinarse por estipulación expresa de las partes, y que la otra parte contrae la obligación.

3. Consentimiento

Es menester el consentimiento de las partes en la cosa, precio y el plazo.

3.2.3 Elementos formales

Respecto de la “formalidad” del arrendamiento debe hacerse la aclaración que se refiere a la elaboración de un documento escrito y según el Código Civil sería un contrato solemne. En esta misma postura se expresa Collin y Oxford University Press según las definiciones anteriormente presentadas. En posición opuesta se encuentran los demás autores incluyendo a Alessandri y Somarriva, por establecer expresamente que el contrato de arrendamiento es consensual “porque se perfecciona por el solo consentimiento del arrendador y arrendatario; no es solemne, porque no requiere formalidades especiales, y no es real porque no requiere la entrega de la cosa arrendada”

3.3 Clasificación del Contrato de Arrendamiento según R. SANCHEZ MEDAL

“Es un contrato bilateral, oneroso, conmutativo, principal, de tracto sucesivo o de ejecución duradera, y que tiene parcialmente el carácter de intuitu personae. Además, es consensual...cuando recae sobre muebles... es formal cuando versa sobre bienes inmuebles y en algunos casos debe inscribirse, Argumenta Medal que la clasificación “intuitu personae” es respecto del arrendatario, visto que este no puede subarrendar sin autorización expresa.

3.4 Aplicación de la condición resolutoria

Una discusión interesante se basa en la posible aplicación de la figura de la resolución en el contrato de arrendamiento. La resolución se encuentra regulada en el art. 1360 Código Civil salvadoreño. Explican Alessandri y Somarriva que, al ser un contrato de tracto sucesivo, las obligaciones se van renovando y extinguiendo sucesivamente y debido a lo anterior se da la “terminación” del contrato y no una “resolución”

A mayor abundamiento, también hay doctrina que sostiene que la cláusula resolutoria tácita tiene cabida en los contratos de tracto sucesivo, y esto es aceptado y comentado por los tratadistas y profesores Henry, León y Jean Mazeaud, quienes en su obra "Lecciones de Derecho Civil", expresan que "La resolución rige en los

contratos sinalagmáticos de cumplimiento sucesivo; pero, en razón de su economía, adquiere en ellos una fisonomía particular"

CAPITULO III

MARCO NORMATIVO JURIDICO

4.1 CONSTITUCIÓN DE LA REPÚBLICA

La Constitución de la República regula lo referente a las garantías y derechos fundamentales de la persona humana. Es así que **el artículo 2** manifiesta: **“Toda persona tiene derecho a la vida, a la integridad física y moral, a la libertad, a la seguridad, al trabajo, a la propiedad y posesión”**, estableciendo el respeto y reconocimiento que el Estado debe tener sobre la libre disposición que la persona hace de sus bienes.

El artículo 23 hace referencia sobre **la libertad de contratación**, puesto que en materia de derecho privado existe libre juego de la autonomía de la voluntad en el sentido de poder realizar y establecer las cláusulas de un contrato siempre y cuando el objeto y la causa no sean ilícitas, así como los contratantes sean capaces de obligarse por sí mismos y sin la autorización o ministerio de otra persona, tomando en cuenta que el consentimiento no adolezca de vicios (error, fuerza o dolo); este sentido es el que se palpa en el mencionado artículo que prescribe: **“Se garantiza la libertad de contratar conforme a las leyes”**

4.2 LEY DE INQUILINATO

La ley de inquilinato se le dio el nombre de **“ley de emergencia”** ya que su único fin era darle la solución más inmediata a todos aquellos problemas de vivienda que necesitaban una solución de forma eficaz y es por eso que era una ley considerada como una ley excepcional y que otorgaba privilegio únicamente a las partes que se sometían a dicha relación contractual, los más favorecidos en dicha relación eran los que tenían menos recursos económicos por lo tanto casi siempre era el inquilino.

Posterior a la entrada en vigencia del Código Procesal Civil y Mercantil, se derogó lo estipulado en la Ley de Inquilinato y junto con esta entró en el ordenamiento

jurídico nuevas y distintas maneras de solventar las disputas legales en esta materia.

Este cambio puede verse reflejado en el **Artículo 480 del Código Procesal Civil y Mercantil**, el cual establece lo siguiente: “Cuando se trata de demandas de desocupación por causa de mora, el juez, en la citación para la audiencia, le advertirá al inquilino sobre su derecho de ser sobreseído en el juicio si paga el monto total de lo adeudado más las costas del proceso.

Gozará de este derecho el inquilino que por primera vez sea demandado por mora en contrato de arrendamiento para vivienda, y podrá hacer uso de él en cualquier estado del proceso antes del lanzamiento”. este es un claro ejemplo de la intención del legislador de buscar dar más y mejores oportunidades al inquilino con el fin de evitar que este se quede, aparentemente, sin hogar.²⁶

Por otro lado el mismo Código expresa que si el arrendatario fuese demandado y este está otorgando subarrendamiento, este deberá notificar desde el inicio del proceso.²⁷

A pesar de observarse en ambas disposiciones muchos puntos en pro del inquilino, lastimosamente esto solo se mantiene en el sentido procesal, debido que al no contar con el respaldo de una Ley de Inquilinato actualizada o en su caso adaptada al tiempo de desequilibrio que corren, parece que hasta cierto punto se llega a una contratación de intenciones entre ambos cuerpos normativos. Lo cual, sin duda, es una verdadera compenetración de su legislación a pesar de parecer difícil que logren solventar el problema para el cual fueron creadas o implementadas en un país con grandes problemas habitacionales.

²⁶ Es importante considerar que en el pasado el inquilino era el más damnificado en estas situaciones.

²⁷ En un plazo no mayor de tres días.

4.3 CÓDIGO CIVIL

Contrato de Arrendamiento, Según el Código Civil Salvadoreño

Este cuerpo legal es el modelo del derecho privado puesto que es donde nacieron las normas que regulan de manera especial el patrimonio de la persona, del mismo modo se encuentra la institución de los contratos que debe reunir los requisitos de existencia y validez para otorgarle legalidad a los mismos. En concordancia con lo anterior, en el Título XXVI, Libro IV, se encuentra la figura del Arrendamiento enmarcado en los artículos 1703 y siguientes de este cuerpo legal.

Es por ello que el código establece de la siguiente forma el Arrendamiento de Inmuebles:

TITULO XXVI

DEL ARRENDAMIENTO DE COSAS

En base al **artículo 1703 del Código Civil**, nos expresa meramente la definición de “contrato de arrendamiento”, así como también las obligaciones del arrendador y del arrendatario, sin embargo, trataremos de enfatizar de carácter general, pero lo más esencial.

Según las disposiciones legales, en el contrato de arrendamiento ambas partes se obligan recíprocamente, una parte a conceder la cosa, y la otra a pagar por el goce o servicio, un precio. También estipula que es necesario que todo arrendamiento que exceda de 200 colones (22.86 dólares, aproximadamente) deberá constar por escrito. Anteriormente hablábamos de un PRECIO (lo que se paga por el goce o servicio), éste puede consistir en dinero o en frutos naturales, este precio pasa a llevar el nombre de “renta” cuando se paga periódicamente. Es importante que pueda determinarse en el arrendamiento de cosas al que da el goce de ellas “arrendador” y al que da el precio “arrendatario”.

Art. 1704.- Son susceptibles de arrendamiento todas las cosas corporales o incorporeales, que Pueden usarse sin consumirse; excepto aquellas que la ley

prohíbe arrendar, y los derechos Estrictamente personales, como los de habitación y uso.

“Este artículo define el ámbito de los bienes que pueden ser arrendados y establece las excepciones a esta regla y es que según este artículo cualquier bien que no se agote o consuma con su uso puede ser objeto de un contrato de arrendamiento”

Puede arrendarse aun la cosa ajena, y el arrendatario de buena fe tendrá acción de saneamiento Contra el arrendador en caso de evicción.

Art. 1705.- El precio puede consistir ya en dinero, ya en frutos naturales de la cosa arrendada; y en este segundo caso puede fijarse una cantidad determinada o una cuota de los frutos de cada cosecha.

“Lo que este artículo establece es que las partes involucradas de un contrato de arrendamiento tienen la libertad de acordar el precio de la renta utilizando diversas formas de fijación de precio que son válidas en los contratos de compra venta, por consiguiente, el artículo establece un marco para que las partes acuerden el precio del arrendamiento de manera similar a como lo harían en un contrato de compra venta.”

Llámase renta cuando se paga periódicamente.

Art. 1706.- El precio podrá determinarse de los mismos modos que en el contrato de 44 venta.

Art. 1707.- En el arrendamiento de cosas la parte que da el goce de ellas se llama arrendador, y La parte que da el precio arrendatario.

Art. 1708.- La entrega de la cosa que se da en arriendo podrá hacerse bajo cualquiera de las Formas de tradición reconocidas por la ley.

“Este artículo establece que la entrega de la cosa que se da en arrendamiento puede realizarse bajo cualquiera de las formas establecidas por la ley esto significa que el arrendador puede transferir el uso de la cosa arrendada al arrendatario es importante establecer que esto se refiere al acto de entregar a un bien, y en el contexto del derecho civil existe muchas formar de entregar este bien, entre las

cuales tenemos: la tradición real, la tradición por documentos y la tradición simbólica”

Art. 1709.- Si se pactare que el arrendamiento no se repute perfecto mientras no se firme Escritura, podrá cualquiera de las partes arrepentirse hasta que así se haga, o hasta que se haya Procedido a la entrega de la cosa arrendada; si intervienen arras, se seguirán bajo este respecto Las mismas reglas que en el contrato de compraventa.

Art. 1710.- Si se ha arrendado separadamente una misma cosa a dos personas, el arrendatario a quien se haya entregado la cosa será preferido; si se ha entregado a los dos, la entrega posterior no valdrá; si a ninguno, el título anterior prevalecerá.

Art. 1711.- Los arrendamientos de bienes nacionales, municipales o de establecimientos públicos, están sujetos a reglamentos particulares, y en lo que no lo estuvieren, a las disposiciones del presente título.

Obligaciones del arrendador y el arrendatario en el arrendamiento de cosas.

El Código Civil de El Salvador en el artículo 1712 establece varias obligaciones para el arrendador (propietario o dueño del bien arrendado). Algunas de estas obligaciones son las siguientes:

1) Entregar el bien en buen estado: El arrendador debe entregar el bien arrendado en condiciones adecuadas para su uso normal y convenido en el contrato de arrendamiento. Esto incluye garantizar que el inmueble esté en condiciones de habitabilidad y funcionalidad.

2) Mantenimiento y reparaciones: El arrendador es responsable de realizarlas.

reparaciones necesarias para mantener el bien en condiciones de habitabilidad durante el período de arrendamiento. Esto incluye reparaciones estructurales, de fontanería, electricidad y cualquier otra que sea necesaria para mantener el buen estado del inmueble.

3) Respetar el uso convenido: El arrendador debe respetar el uso convenido en el contrato de arrendamiento. Esto implica no interferir con el uso pacífico y disfrute del inquilino, salvo casos permitidos por la ley.

4) Pago de impuestos y servicios básicos: En algunos casos, el arrendador puede ser responsable de pagar impuestos relacionados con la propiedad y servicios básicos como el agua y la electricidad, dependiendo de lo que se acuerde en el contrato de arrendamiento.

5) Garantizar la tranquilidad del inquilino: El arrendador debe garantizar la tranquilidad del inquilino durante el período de arrendamiento, evitando interferencias indebidas en su disfrute del inmueble.

Es importante destacar que estas obligaciones pueden variar dependiendo de lo que se establezca en el contrato de arrendamiento específico, así como por las leyes y regulaciones locales. Además, el incumplimiento de estas obligaciones por parte del arrendador puede dar lugar a responsabilidad legal y posibles acciones legales por parte del inquilino.

El Código Civil de El Salvador del artículo 1726 en adelante establece una serie de obligaciones para el arrendatario (inquilino o persona que alquila el bien). Aquí están algunas de ellas:

1) Pago del alquiler: La principal obligación del arrendatario es pagar puntualmente el alquiler acordado en el contrato de arrendamiento. Este pago debe realizarse en las fechas y montos estipulados en el contrato.

2) Cuidado del bien arrendado: El arrendatario debe cuidar y mantener el bien arrendado en buen estado, utilizando el mismo de manera adecuada y conforme a su destino. Esto implica evitar daños intencionales o negligentes al inmueble.

3) Notificar al arrendador sobre reparaciones necesarias: Si surge la necesidad de realizar reparaciones en el bien arrendado, el arrendatario debe notificar al arrendador de manera oportuna. Sin embargo, es importante destacar que el costo de las reparaciones puede variar dependiendo de lo que se acuerde en el contrato de arrendamiento y las leyes locales.

4) No realizar modificaciones sin consentimiento del arrendador: El arrendatario no puede realizar modificaciones importantes en el bien arrendado sin el consentimiento previo del arrendador. Esto incluye cambios estructurales o alteraciones que puedan afectar la seguridad o la estética del inmueble.

5) Respetar las normas y reglamentos del edificio o condominio (si aplica): En el caso de arrendamientos en edificios o condominios, el arrendatario está obligado a respetar las normas y reglamentos establecidos por la administración del edificio o condominio.

6) Entregar el bien en condiciones adecuadas al final del contrato: Al finalizar el contrato de arrendamiento, el arrendatario debe entregar el bien arrendado en condiciones similares a como lo recibió, salvo el desgaste natural por el uso ordinario.

Estas obligaciones están diseñadas para garantizar el uso adecuado y la conservación del bien arrendado durante el período de arrendamiento. El incumplimiento de estas obligaciones por parte del arrendatario puede dar lugar a responsabilidad legal y posibles acciones legales por parte del arrendador.

Restitución del inmueble arts. 1733–1738 C.C

Al concluir el contrato, el arrendatario debe devolver el inmueble en el mismo estado en que lo recibió, salvo el deterioro natural por el uso legítimo.

- Si causa daños, debe responder por ellos.
- Si introdujo mejoras sin autorización, se aplican las reglas de mejoras necesarias, útiles o voluntarias (arts. 1750–1754 C.C.).

CAPITULO IV

DE LA EXPIRACIÓN DEL ARRENDAMIENTO DE COSAS

Art. 1738.- El arrendamiento de cosas expira de los mismos modos que los otros contratos, y especialmente:

1º Por la destrucción total de la cosa arrendada;

2º Por la expiración del tiempo estipulado para la duración del arriendo;

3º Por la extinción del derecho del arrendador, según las reglas que más adelante se expresarán;

4º Por sentencia de Juez en los casos que la ley ha previsto.

Art. 1739.- Si no se ha fijado tiempo para la duración del arriendo, o si el tiempo no es determinado por el servicio especial a que se destina la cosa arrendada o por la costumbre, ninguna de las dos partes podrá hacerlo cesar sino desahuciando a la otra, esto es, noticiándoselo anticipadamente.

La anticipación se ajustará al período o medida del tiempo que regula los pagos. Si se arrienda a tanto por día, semana, mes, el desahucio será respectivamente de un día, de una semana, de un mes.

El desahucio empezará a correr al mismo tiempo que el próximo período.

Lo dispuesto en este artículo no se extiende al arrendamiento de inmuebles, de que se trata en los Capítulos V y VI de este título.

Art. 1740.- El que ha dado noticia para la cesación del arriendo, no podrá después revocarla, sin el consentimiento de la otra parte.

Art. 1741.- Si se ha fijado tiempo forzoso para una de las partes y voluntario para la otra, se observará lo estipulado, y la parte que puede hacer cesar el arriendo a su voluntad, estará sin embargo sujeta a dar la noticia anticipada que se ha dicho.

Art. 1742.- Si en el contrato se ha fijado tiempo para la duración del arriendo, o si la duración es determinada por el servicio especial a que se destinó la cosa arrendada, o por la costumbre, no será necesario desahucio.

Art. 1743.- Cuando el arrendamiento debe cesar en virtud del desahucio de cualquiera de las partes, o por haberse fijado su duración en el contrato, el arrendatario será obligado a pagar la renta de todos los días que faltan para que cese, aunque voluntariamente restituya la cosa antes del último día.

Art. 1744.- Terminado el arrendamiento por desahucio, o de cualquier otro modo, no se entenderá en caso alguno que la aparente aquiescencia del arrendador a la retención de la cosa por el arrendatario, es una renovación del contrato.

Si llegado el día de la restitución no se renueva expresamente el contrato, tendrá derecho el arrendador para exigirla cuando quiera. Con todo, si la cosa fuere raíz y el arrendatario con el beneplácito del arrendador hubiere pagado la renta de cualquier espacio de tiempo subsiguiente a la terminación, o si ambas partes hubieren manifestado por cualquier otro hecho igualmente inequívoco su intención de perseverar en el arriendo, se entenderá renovado el contrato bajo las mismas condiciones que antes, pero no por más tiempo que el de tres meses en los predios urbanos y el necesario para utilizar las labores principiadas y coger los frutos pendientes en los predios rústicos, sin perjuicio de que a la expiración de este tiempo vuelva a renovarse el arriendo de la misma manera.

Art. 1745.- Renovado el arriendo, las fianzas como las prendas o hipotecas constituidas por terceros, no se extenderán a las obligaciones resultantes de su renovación.

Art. 1746.- Extinguiéndose el derecho del arrendador sobre la cosa arrendada, por una causa independiente de su voluntad, expirará el arrendamiento aun antes de cumplirse el tiempo que para su duración se hubiere estipulado.

Si, por ejemplo, el arrendador era usufructuario de la cosa, expira el arrendamiento por la llegada del día en que debe cesar el usufructo; sin embargo, de lo que se haya estipulado entre el arrendador y el arrendatario sobre la duración del arriendo.

Art. 1747.- Cuando el arrendador ha contratado en una calidad particular que hace incierta la duración de su derecho, como la de usufructuario, y en todos los casos en que su derecho esté sujeto a una condición resolutoria, no habrá lugar a indemnización de perjuicios por la cesación del arriendo en virtud de la resolución del derecho. Pero si teniendo una calidad de esa especie, hubiere arrendado como propietario absoluto, será obligado a indemnizar al arrendatario; salvo que éste haya contratado a sabiendas de que el arrendador no era propietario absoluto.

Art. 1748.- En el caso de expropiación por causa de utilidad pública, se observarán las reglas siguientes:

1ª Se dará al arrendatario el tiempo preciso para utilizar las labores principiadas y coger los frutos pendientes;

2ª Si la causa de la expropiación fuere de tanta urgencia que no dé lugar a ello, o si el arrendamiento se hubiere estipulado por cierto número de años, todavía pendientes a la fecha de la expropiación, y así constare por escritura pública, se deberá al arrendatario indemnización de perjuicios por el Estado o la corporación expropiadora;

3ª Si sólo una parte de la cosa arrendada ha sido expropiada, habrá lugar a la regla del artículo 1718, inciso 3º.

Art. 1749.- Extinguiéndose el derecho del arrendador por hecho o culpa suyos, como cuando vende la cosa arrendada de que es dueño, o siendo usufructuario de ella, hace cesión del usufructo al propietario, o pierde la propiedad por no haber pagado el precio de venta, será obligado a indemnizar al arrendatario en todos los casos en que la persona que le sucede en el derecho no esté obligada a respetar el arriendo.

Art. 1750.- Estarán obligados a respetar el arriendo:

1º Todo aquel a quien se transfiere el derecho del arrendador por un título lucrativo;

2º Todo aquel a quien se transfiere el derecho del arrendador, a título oneroso, si el arrendamiento ha sido contraído por documento inscrito; exceptuados los acreedores hipotecarios anteriores al arrendamiento.

Art. 1751.- Entre los perjuicios que el arrendatario sufra por la extinción del derecho de su autor, y que, según los artículos precedentes, deban resarcírsele, se contarán los que el subarrendatario sufriere por su parte.

El arrendatario directo reclamará la indemnización de estos perjuicios a su propio nombre o cederá su acción al subarrendatario.

El arrendatario directo deberá reembolsar al subarrendatario las pensiones anticipadas.

Art. 1752.- El pacto de no enajenar la cosa arrendada, aunque tenga la cláusula de nulidad de la enajenación, no dará derecho al arrendatario sino para permanecer en el arriendo, hasta su terminación natural, con tal que se encuentre en alguno de los casos del artículo 1750.

Art. 1753.- Si por el acreedor o acreedores del arrendador se trabare ejecución y embargo en la cosa arrendada, subsistirá el arriendo, y se sustituirán el acreedor o acreedores en los derechos y obligaciones del arrendador. Si se adjudicare la cosa al acreedor o acreedores, tendrá lugar lo dispuesto en el artículo 1750.

Art. 1754.- Podrá el arrendador hacer cesar el arrendamiento en todo o parte cuando la cosa arrendada necesita de reparaciones que en todo o parte impidan su goce, y el arrendatario tendrá entonces los derechos que le conceden las reglas dadas en el artículo 1716.

Art. 1755.- El arrendador no podrá en caso alguno, a menos de estipulación contraria, hacer cesar el arrendamiento a pretexto de necesitar la cosa arrendada para sí.

Art. 1756.- La insolvencia declarada del arrendatario no pone necesariamente fin al arriendo.

El acreedor o acreedores podrán sustituirse al arrendatario, prestando fianza a satisfacción del arrendador. No siendo así, el arrendador tendrá derecho para dar por concluido el arrendamiento; y le competará acción de perjuicios contra el arrendatario según las reglas generales.

Art. 1757.- Los arrendamientos hechos por tutores o curadores, por el padre o madre de familia como administradores de los bienes del hijo, se sujetarán, relativamente a su duración después de terminada la tutela o curaduría, o la administración del padre o madre, a los artículos 268 y 426.

El Capítulo IV regula los **modos de terminación o extinción del contrato de arrendamiento de cosas**, estableciendo las situaciones en que la relación arrendaticia llega a su fin y los efectos que ello produce para arrendador y arrendatario.

1. Expiración por vencimiento del plazo (arts. 1730–1734 C.C.)

- El arrendamiento es un contrato de naturaleza temporal, por lo que, al cumplirse el plazo pactado, el contrato expira automáticamente.
- Si el arrendatario continúa en posesión con la tolerancia del arrendador, puede configurarse una prórroga tácita.
- El arrendador tiene derecho a recuperar el inmueble una vez vencido el término.

2. Terminación por incumplimiento (arts. 1735–1737 C.C.)

- El incumplimiento esencial del arrendatario, como la mora en el pago del canon o el uso indebido del inmueble, faculta al arrendador a pedir la resolución del contrato.
- El incumplimiento del arrendador (falta de conservación, perturbaciones en el goce) también habilita al arrendatario a pedir resolución o rebaja del canon.

3. Mutuo acuerdo y causas legales (arts. 1738–1739 C.C.)

- El contrato puede terminar por voluntad conjunta de las partes, expresada en cualquier momento.
- También puede expirar por causas legales como la pérdida total del inmueble (ej. destrucción por incendio o terremoto) o por expropiación por utilidad pública.

4.4 CÓDIGO PROCESAL CIVIL Y MERCANTIL

La Ley de Inquilinato establecía a partir del artículo 30 el procedimiento a seguir para la terminación del contrato por las causales que señalan los artículos 24 y 25; en donde indicaba tres clases de procedimientos: Desocupación por causa de mora (artículos 33 al 37), De la Desocupación por las Demás Causales (artículos 38 y 40); asimismo establecía los Juicios y Procedimientos Especiales (artículos 41 y 42). No obstante, lo anterior, el Código Procesal Civil y Mercantil en su artículo 705

establece que se derogarán todas las normas procesales de la Ley de Inquilinato, ante tal mandato legal en este apartado se analizará los nuevos Procesos de Inquilinato que se seguirán con el ordenamiento procesal civil y mercantil y raíz de ello en nuestro país los procesos de inquilinato se encuentran normados en este código.

TÍTULO TERCERO

LOS PROCESOS DE INQUILINATO

Ámbito

Art. 477.- Las disposiciones de este Título serán aplicables a:

1°. Las demandas que, con fundamento en la falta de pago de la renta, pretendan la terminación del contrato y desocupación del inmueble arrendado por causa de mora.

2°. Las demandas que, con fundamento en la terminación del contrato en los casos previstos por la ley, pretendan la desocupación del inmueble y el reclamo de los cánones adeudados.

3°. Las demandas que tengan por objeto obtener autorización para incrementar el valor de la renta.

4°. Las diligencias que tratan de la imposición de multas a que se refiere la ley de la materia, cuando no hubieran sido impuestas en el proceso principal. “En este artículo se establece el campo de aplicación del Código Procesal Civil y

Mercantil en los Procesos de Inquilinato y, el numeral 1° estipula que el fundamento para interponer la demanda es la falta de pago de la renta, es decir, cuando haya mora en el pago del canon”

Procedimiento y competencia

Art. 478.- Los procesos regulados en este título se sustanciarán conforme a los trámites del proceso abreviado, cualquiera que sea su cuantía, con las especificaciones establecidas en los artículos siguientes.

Será competente para conocer de estos procesos el Juez de Primera Instancia del lugar donde se encuentre ubicado el bien, con excepción de los juzgados de menor cuantía.

Los procesos regulados en este título son los que se refieren exclusivamente a arrendamientos para vivienda

“Los procesos de inquilinato se sustanciarán de acuerdo a las reglas del Proceso Abreviado sin importar su cuantía y con las especificaciones que ordena el Código Procesal Civil y Mercantil.

La competencia está a cargo del Juez de Primera Instancia del lugar donde se encuentre ubicado el bien inmueble, con excepción de los Juzgado de Menor Cuantía y; es importante estacar, que el proceso señalado en el Código Procesal Civil y Mercantil se aplica únicamente a los arrendamientos para vivienda, quedando fuera los arrendamientos para locales comerciales, oficinas públicas o profesionales y para Centros Educativos dependientes del Ministerio de Educación.

Acumulación

Art. 479.- Cuando la terminación del contrato se deba a la falta de pago de canon de arrendamiento, podrá acumularse a ella la pretensión de reclamación de las cantidades adeudadas.

Art. 480.- Cuando se trata de demandas de desocupación por causa de mora, el juez, en la citación para la audiencia, le advertirá al inquilino sobre su derecho de ser sobreseído en el juicio si paga el monto total de lo adeudado más las costas del proceso.

Gozará de este derecho el inquilino que por primera vez sea demandado por mora en contrato de arrendamiento para vivienda, y podrá hacer uso de él en cualquier estado del proceso antes del lanzamiento.

“Este proceso se aplica cuando la pretensión de la demanda es el causal número 1 del artículo 24 de la Ley de Inquilinato siendo su fundamento jurídico, puesto que la parte sustantiva de la mencionada ley continúa vigente. El juez, en la citación para

la audiencia, advertirá al inquilino que podrá ser sobreseído en el juicio si paga el monto total adeudado más las costas procesales, siempre y cuando el inquilino haya sido demandado por primera vez por mora en el pago de la renta para vivienda, haciendo uso de éste derecho en cualquier estado del proceso, antes del lanzamiento, Cuando la ley habla de sobreseimiento este debe entenderse como el acto por el cual el juez declara no haber lugar a la formación de causa (provisoria o definitivamente), en el cual el estado de cosas debe retrotraerse al momento en que se hallaban al iniciarse el proceso.”

Art. 481.- Cuando el propietario pretenda la desocupación total o parcial del inmueble para hacer una nueva construcción en el mismo, deberá presentar con la demanda un plano completo, debidamente aprobado, de las obras por realizar, con especificación del tiempo de duración de éstas.

Lo mismo deberá hacerse cuando se pretenda la desocupación para hacer obras destinadas a aumentar la capacidad locativa del inmueble o reparaciones indispensables que no puedan diferirse y exijan la desocupación, dirigiendo entonces la demanda contra el inquilino o inquilinos a los que afecten las obras o reparaciones.

En estos casos, el propietario deberá consignar, con la demanda, una cantidad igual a dos mensualidades de renta, que se entregará al inquilino si en el plazo de un mes contado desde la desocupación no se comenzaran los trabajos que fundamentaron la pretensión, sin perjuicio de las multas que se establecen en la ley. Sin dicha consignación la demanda no será admitida.

Art. 482.- En todos los procesos de inquilinato en los que se pretenda la desocupación del inmueble, se advertirá al demandado, en la citación para la audiencia, de que su falta de comparecencia a la misma llevará a la declaración de desahucio sin más trámites en un plazo no mayor de diez días.

“Cuando la pretensión del Proceso de Inquilinato es la desocupación del inmueble el juez advertirá al demandado en la citación para la audiencia, de que su falta de comparecencia a la misma llevará a la declaración de desahucio en un plazo no

mayor de diez días, El desahucio es el acto de despedir el dueño de una casa o el propietario de una heredad a un inquilino o arrendatario por las causas expresadas en la ley o convenidas en el contrato, con el objeto de recuperar el uso y goce del inmueble que se encuentra ocupado por quien carece de título para ello.”

Art. 483.- El inquilino estará obligado a dar noticia a sus subarrendatarios de la demanda interpuesta contra él, y deberá hacerlo en el plazo de tres días contados desde la notificación, so pena de responder frente a ellos por los daños y perjuicios que sufrieran como consecuencia del proceso.

El demandado deberá poner en conocimiento del juez los nombres de sus subarrendatarios, para que puedan ser citados a la audiencia.

Art. 484.- El subarrendatario podrá intervenir en el proceso como coadyuvante del demandado, y para ello deberá acompañar el contrato que lo acredite como tal, siempre que el subarrendamiento hubiese sido autorizado por el arrendador.

Los subarrendatarios no tendrán más derechos que los que la ley concede al inquilino y la sentencia que se dicte contra éste les afectará, aunque no hayan intervenido en el proceso.

Art. 485.- Cuando se pretenda la desocupación del inmueble por mora, sólo se permitirá al demandado alegar y probar el pago o las circunstancias relativas a la procedencia del sobreseimiento. Si durante el trámite de un proceso de desocupación por cualquiera de las causales en los numerales del 2 al 17 del artículo 24 y los del artículo 25 de la ley especial el inquilino incurriera en mora del pago de la renta, el arrendador tendrá derecho a presentar otra demanda basada en el causal número uno del mismo artículo 24, la cual no será acumulable al juicio ya existente.

Art. 486.- La sentencia que se dicte en los procesos por desocupación a causa de mora no producirá efectos de cosa juzgada, y deja a salvo el derecho de las partes para acudir al proceso declarativo correspondiente a fin de resolver la cuestión.

Contra ella se dará recurso de apelación. Contra la sentencia dictada en apelación no habrá recurso alguno.

Art. 487.- La sentencia que se dicte en los restantes procesos especiales de inquilinato 59 producirá efectos de cosa juzgada, y contra ella procederán los recursos previstos en este código para las que se dicten en los procesos abreviados.

Art. 488.- Cuando el demandante pretenda la desocupación del inmueble por ruina o insalubridad, la sentencia estimatoria deberá expresar que el inmueble es inhabitable total o parcialmente. En este caso, la desocupación se mantendrá por el tiempo que duren las obras necesarias de rehabilitación.

“En este caso, sí lo que pretende el demandante es la desocupación del inmueble por ruina o insalubridad, la sentencia emitida por el juez deberá expresar que el inmueble ha sido declarado inhabitable ya sea total o parcialmente y, la desocupación se mantendrá por el tiempo que duren las obras de rehabilitación.”

4.5 JURISPRUDENCIA

La sentencia **56-8MC-2009**, emitida por la Cámara Primera de lo Civil de la Primera Sección del Centro en San Salvador, aborda un caso legal complejo relacionado con la terminación de un contrato de arrendamiento de un local comercial, el pago de cánones y la desocupación del inmueble. Emitida el día veinticinco de mayo de dos mil nueve, esta sentencia es de gran relevancia debido a su exhaustivo análisis sobre la competencia judicial y los procedimientos seguidos en el caso en cuestión.

Contexto y Proceso Legal:

El caso se origina a partir de un oficio recibido del Juzgado Primero de Menor Cuantía, referente al expediente de **TERMINACIÓN DE ARRENDAMIENTO DE LOCAL COMERCIAL, PAGO DE CÁNONES Y DESOCUPACIÓN**, iniciado por el abogado JOSÉ LORENZO GALÁN RAMÍREZ, en representación de ANTONIO JUBIS SACARIAS (conocido como ANTONIO JUBIS ZACARIAS), contra ANGELA ELVIRA HERNÁNDEZ DE ALVAYERO, representada por el abogado EDGAR ARTURO FLORES MARTÍNEZ. La sentencia definitiva dictada generó un recurso de revisión interpuesto por el abogado Flores Martínez, el cual fue admitido de acuerdo con el Art. 54-A de la Ley de Inquilinato.

Competencia Judicial y Procedimientos Legales

Un aspecto central de esta sentencia es el análisis detallado de la competencia judicial y los procedimientos legales seguidos por el juez para atender la demanda presentada. Se destaca la importancia de respetar los criterios de competencia establecidos en la legislación vigente, los cuales son improrrogables según lo dispuesto en el Art. 1130 del Código Procesal Civil.

En este caso, se interpone una demanda relacionada con un contrato de arrendamiento de un local comercial, lo que indica que el asunto corresponde a la materia civil y no mercantil. Se subraya que la ley permite al arrendador plantear pretensiones en casos de mora en el pago de cánones, incluyendo la terminación del contrato y la desocupación del inmueble.

Pretensiones y Procedimientos Legales

La sentencia se adentra en las diferentes pretensiones que pueden plantearse en un caso de este tipo, considerando el sustrato fáctico o subyacente de las mismas. Se enfatiza que es necesario narrar el hecho sustento de la pretensión y las pretensiones que se solicitan de manera clara y precisa, ya que estos elementos determinan la competencia del juez y el procedimiento a seguir.

Se examinan detalladamente las disposiciones de la Ley de Inquilinato que otorgan competencia a los jueces civiles y mercantiles para conocer de reclamos derivados de arrendamientos. Se destaca la importancia de seguir los procedimientos adecuados de acuerdo con las pretensiones planteadas, especialmente en lo que respecta al reclamo del pago de cánones adeudados.

Aspectos Legales y Procesales

La sentencia profundiza en la interpretación de diferentes disposiciones legales y su aplicación al caso en cuestión. Se analiza la competencia de los tribunales para conocer en primera instancia de los juicios relacionados con la Ley de Inquilinato, así como los procedimientos que deben seguirse en función de las pretensiones planteadas.

Se hace especial hincapié en la necesidad de distinguir entre los juicios civiles y mercantiles, así como en la importancia de seguir los procedimientos adecuados de acuerdo con la naturaleza del caso. Se discute el tipo de recurso que debió haberse interpuesto, señalando que era un recurso de apelación en lugar de un recurso de revisión, y se explica la razón detrás de esta decisión.

Resolución y Conclusiones

Finalmente, la sentencia concluye declarando nulo todo el proceso, pero valida la demanda interpuesta. Se ordena que la pieza principal del proceso regrese al juzgado de origen con la respectiva certificación de ley para su seguimiento. Además, se destaca que no se condena en costas al recurrente ni en daños y perjuicios al juez.

En conclusión, la sentencia 56-8MC-2009 ofrece un análisis exhaustivo de los aspectos legales y procesales relacionados con un caso de terminación de arrendamiento de local comercial. Destaca la importancia de respetar los criterios de competencia judicial y seguir los procedimientos adecuados de acuerdo con las pretensiones planteadas. Además, ofrece una resolución clara y detallada, garantizando la validez del proceso y protegiendo los derechos de las partes involucradas.

Jurisprudencia sobre el Proceso de Inquilinato

Conforme a nuestra legislación salvadoreña el proceso de inquilinato podemos encontrarlo a partir del art. 477 de nuestro código procesal civil y mercantil, el cual nos explica cuáles son las pretensiones que pueden llevarse a cabo por medio de este proceso, el proceso de inquilinato tiene como finalidad proteger y darle el debido procedimiento a todo aquello que atente contra el derecho a la vivienda, lo que se pretende con este proceso es darle seguridad jurídica al derecho de ocupación de un inmueble y sobre la persona que tiene el derecho de poseerlo.

Las pretensiones que pueden dar inicio a este proceso son: por falta de pago, por la terminación del contrato, la autorización para poder incrementar el valor del

arrendamiento y el inquilino no pueda pagarlo o desocupación del bien inmueble ya sea por ruina o por motivos de insalubridad.

En la sentencia **72-3CM-14-A**²⁸ se presenta un proceso de inquilinato por la terminación del contrato de arrendamiento y desalojamiento, en este proceso se manifiesta que la arrendataria ha incumplido con las obligaciones contractuales que contrajo con la arrendante, por la falta de pago de los cánones que se pactaron en el contrato de arrendamiento cayendo de esta forma en mora, por lo que la arrendante exige la terminación de dicho contrato y el desalojo del bien inmueble.

Por lo consiguiente la sala después de haber analizado todos los hechos, la documentación, pruebas falló pasar de un proceso de inquilinato a un proceso declarativo común, debido a que la parte actora utilizó de manera errónea la vía procesal basado en el art. 22 del código civil y los art. 204 y 303 del CPCM, que previniera a los demandantes adecuar la demanda y por lo tanto no hay costas procesales por no haber una Litis en controversia.

Como se menciona en párrafos anteriores la finalidad que tienen los procesos de inquilinato es velar por el derecho a la vivienda y el darle seguridad jurídica tanto al dueño del inmueble, como también a la persona que tiene ocupa el bien, en este caso no es que se dejó sin efecto la demanda que interpuso la parte demandante sino que al haber utilizado la vía procesal de manera errónea el juez a cargo de examinar dicha demanda al verificar que había una elección errónea de procedimiento tuvo que elegir el proceso adecuado y encausar a las partes.

Por otro lado lo que se pedía en un principio era la finalización de la relación contractual y el desalojo del bien inmueble, pero en ningún momento la pretensión fue recuperar los cánones que incumplió la parte demandada por lo tanto se está frente a un proceso declarativo común, ya que no existe ningún tipo de interés económico por la parte actora, concluyendo de esta forma en el fallo que dicto la sala que fue advertir a la parte actora para que adecuara su demanda, el juez adecuo la demanda al proceso correcto y no hubo ninguna costa procesal.

²⁸ Ref. 72-3CM-14-A (17 de noviembre 2014) "proceso de inquilinato" jurisprudencia de El Salvador.

Que pagar ya que la parte actora no solicito eso en su momento de presentar la demanda, no hubo ningún interés porque la parte demandada retribuyera los cánones que estaban pendientes, por ende, ya que la pretensión solo iba encaminada a que se diera por terminado el contrato de arrendamiento y el desalojo del inmueble, paso de ser un proceso de inquilinato a un proceso declarativo común.

A continuación se presenta un recurso de casación, la referencia de la sentencia es la **50CAC-2018**²⁹ en la cual se lleva a cabo otro proceso de inquilinato en el cual se busca con la pretensión: dar por terminado el contrato de arrendamiento, desocupación del bien inmueble y el pago de los cánones de arrendamiento.

Después de haberse analizado todos los hechos, toda la argumentación por las dos partes, la sala resolvió declarar improcedente el recurso de casación y devolver los autos al tribunal remitente, los motivos por los cuales dicho recurso fue declarado improcedente se fundamentan en el **art. 520 CPCM** dicho artículo establece que en los procesos especiales (posesorio, inquilinato, monitorio, y ejecutivo) no se admiten los recursos de casación “cuando la sentencia no produzca efectos de cosa juzgada material” y como está establecido en el **art. 486 CPCM** los procesos de inquilinato por desocupación por causa de mora no produce cosa juzgado, por lo tanto, al no haber previsto la parte actora de la ineficacia de este recurso, la sala lo declara improcedente. Estos solo son un par de ejemplos de los casos que se ven comúnmente en El Salvador en cuanto a materia de inquilinato, como se mencionó en párrafos anteriores las pretensiones de este tipo de proceso se puede dar por distintos motivos (mora, terminación del contrato etc.).

²⁹ Ref. 50-CAC-2018 (6 de abril 2018) “recurso de casación” jurisprudencia de El Salvador.

CONCLUSIONES

El análisis jurídico desarrollado a lo largo de la presente investigación permite afirmar que el contrato de arrendamiento constituye una institución fundamental dentro del Derecho Civil salvadoreño, ya que regula de manera directa las relaciones jurídicas derivadas del uso y disfrute temporal de los bienes, especialmente de los inmuebles. Su importancia radica no solamente en la regulación de obligaciones entre arrendador y arrendatario, sino también en su incidencia directa sobre otras instituciones jurídicas relevantes, como la posesión y la prescripción adquisitiva de dominio.

En primer lugar, se concluye que el arrendamiento, por su naturaleza jurídica, se ubica dentro del ámbito del derecho de obligaciones y no del derecho real. Esto significa que el contrato no transmite la propiedad del bien ni otorga una posesión plena al arrendatario, sino únicamente el uso y goce temporal del inmueble a cambio del pago de una renta. En consecuencia, el arrendatario no adquiere una relación directa de dominio sobre la cosa, sino una relación personal con el arrendador basada en derechos y obligaciones recíprocas.

En segundo lugar, el estudio permitió determinar que la posesión ordinaria, como presupuesto esencial para la prescripción adquisitiva de dominio, requiere la concurrencia de dos elementos fundamentales: el corpus y el animus domini. El corpus se refiere al poder material o control físico que se ejerce sobre el bien, mientras que el animus domini implica la intención de comportarse como verdadero propietario. Sin la presencia simultánea de estos dos elementos, no puede configurarse una posesión apta para producir prescripción adquisitiva.

Desde esta perspectiva, se establece que el arrendatario carece del animus domini, ya que reconoce expresamente el dominio ajeno al celebrar el contrato de arrendamiento. Este reconocimiento jurídico del derecho de propiedad del arrendador constituye un obstáculo legal que impide la transformación de la mera tenencia en posesión con ánimo de dueño. Por lo tanto, mientras subsista la relación

contractual de arrendamiento, el arrendatario no puede alegar válidamente prescripción adquisitiva sobre el inmueble arrendado.

Asimismo, el estudio doctrinario y jurisprudencial analizado evidencia que en la práctica judicial salvadoreña han surgido conflictos relacionados con la ocupación prolongada de inmuebles arrendados, en los cuales algunos arrendatarios pretenden adquirir el dominio mediante prescripción adquisitiva. Sin embargo, la doctrina civilista es clara al establecer que la mera permanencia prolongada en el inmueble no transforma automáticamente la tenencia en posesión, especialmente cuando existe un vínculo contractual que reconoce el dominio del propietario.

De igual manera, se concluye que el arrendamiento cumple una función relevante dentro del sistema jurídico al proteger el derecho de propiedad, evitando que el simple uso prolongado del bien por parte del arrendatario pueda derivar en la pérdida del dominio del propietario. Esta función contribuye a fortalecer la seguridad jurídica en las relaciones patrimoniales y a preservar la estabilidad del tráfico jurídico inmobiliario.

Por otra parte, el análisis del marco normativo salvadoreño permitió identificar que la regulación del arrendamiento se encuentra dispersa entre diversas disposiciones legales, principalmente en el Código Civil y en la legislación especial relacionada con el inquilinato. Aunque estas normas proporcionan una base jurídica para regular la relación arrendaticia, en algunos casos presentan vacíos o desactualizaciones que pueden generar interpretaciones ambiguas en la práctica judicial.

Finalmente, la investigación demuestra que el contrato de arrendamiento debe ser entendido como una figura jurídica que delimita claramente los alcances del uso y disfrute de los bienes inmuebles, evitando confusiones entre la mera tenencia y la posesión en sentido jurídico pleno. De esta manera, el arrendamiento actúa como un mecanismo que frena o impide la configuración de la posesión ordinaria necesaria para adquirir el dominio mediante prescripción, garantizando así la protección efectiva del derecho de propiedad dentro del ordenamiento jurídico salvadoreño.

RECOMENDACIONES

A partir de los resultados obtenidos en la presente investigación, se considera pertinente formular una serie de recomendaciones orientadas a fortalecer la correcta interpretación y aplicación del contrato de arrendamiento dentro del ordenamiento jurídico salvadoreño, así como a mejorar la seguridad jurídica en las relaciones relacionadas con bienes inmuebles.

En primer lugar, se recomienda promover una mayor difusión y comprensión doctrinaria de la distinción entre posesión y mera tenencia dentro del ámbito académico y profesional del derecho. Esta diferenciación resulta fundamental para evitar interpretaciones erróneas que puedan conducir a conflictos judiciales innecesarios, especialmente en aquellos casos donde arrendatarios pretenden alegar prescripción adquisitiva a pesar de existir una relación contractual que reconoce el dominio del arrendador.

En segundo lugar, se recomienda a los profesionales del derecho, notarios y operadores jurídicos fomentar la formalización escrita de los contratos de arrendamiento. Aunque en algunos casos el contrato puede celebrarse verbalmente, la existencia de un documento escrito proporciona mayor certeza jurídica y facilita la prueba de la relación contractual en caso de controversias judiciales. Asimismo, el contrato debe contener cláusulas claras respecto a la duración del arrendamiento, las obligaciones de las partes y las condiciones de terminación del contrato.

En tercer lugar, se sugiere que los propietarios de bienes inmuebles mantengan una adecuada documentación de las relaciones arrendaticias, incluyendo contratos, recibos de pago de renta y cualquier comunicación relevante con el arrendatario. La conservación de estos documentos puede resultar determinante en eventuales procesos judiciales, especialmente cuando se discute la naturaleza jurídica de la ocupación del inmueble.

Otra recomendación importante consiste en impulsar reformas o actualizaciones en la legislación salvadoreña relacionada con el arrendamiento y el inquilinato. Si bien el Código Civil y otras normas establecen las bases para regular esta institución, resulta conveniente revisar su contenido para adaptarlo a las realidades sociales y económicas actuales, fortaleciendo los mecanismos de protección tanto para los propietarios como para los arrendatarios.

De igual manera, se recomienda que los tribunales de justicia mantengan criterios jurisprudenciales claros y uniformes respecto a la imposibilidad de que el arrendatario adquiera la propiedad del inmueble mediante prescripción mientras subsista el reconocimiento del dominio del arrendador. La uniformidad jurisprudencial contribuye significativamente a la seguridad jurídica y evita decisiones contradictorias que puedan generar incertidumbre en el ámbito inmobiliario.

También se sugiere fortalecer la capacitación de jueces, abogados y estudiantes de derecho en materia de derechos reales y contratos civiles, particularmente en lo relativo a la prescripción adquisitiva y sus requisitos. Un conocimiento profundo de estas instituciones permitirá una mejor interpretación del derecho y una aplicación más coherente de las normas jurídicas.

Finalmente, se recomienda continuar desarrollando investigaciones académicas sobre el arrendamiento y su relación con otras instituciones del derecho civil, como la posesión, la propiedad y la prescripción adquisitiva. Estas investigaciones pueden contribuir a enriquecer el debate doctrinario y a proporcionar herramientas útiles para mejorar la práctica jurídica y el fortalecimiento del marco jurídico y doctrinario del arrendamiento permitirá garantizar relaciones contractuales más claras, proteger el derecho de propiedad y evitar conflictos derivados de interpretaciones incorrectas sobre la naturaleza jurídica de la posesión en los bienes inmuebles.

GLOSARIO

Locatio conductio rei

Figura del derecho romano clásico considerado antecedente histórico del arrendamiento moderno, en la cual una persona cedía temporalmente el uso de una cosa a cambio de una renta.

Animus domini

Expresión latina utilizada en el derecho civil para referirse a la intención o voluntad de una persona de comportarse como propietario de un bien. Constituye uno de los elementos esenciales de la posesión jurídica y es necesario para que se configure la posesión apta para producir prescripción adquisitiva. En el caso del arrendamiento, el arrendatario carece de animus domini, ya que reconoce expresamente el derecho de propiedad del arrendador.

Arrendador

Persona natural o jurídica que concede a otra el uso y goce temporal de un bien inmueble mediante un contrato de arrendamiento, a cambio del pago de una renta. El arrendador conserva la titularidad del derecho de propiedad sobre el bien y tiene la facultad de exigir el cumplimiento de las obligaciones contractuales por parte del arrendatario.

Arrendatario

Persona que adquiere el derecho de usar y disfrutar temporalmente un bien inmueble mediante un contrato de arrendamiento, obligándose a pagar una renta periódica al arrendador. Su relación con el bien es de mera tenencia y no de posesión con ánimo de dueño, lo cual impide que pueda adquirir el inmueble por prescripción mientras subsista el contrato.

Arrendamiento

Contrato mediante el cual una de las partes, denominada arrendador, se obliga a conceder a otra, denominada arrendatario, el uso y goce temporal de un bien,

generalmente inmueble, a cambio del pago de una renta. En el ámbito de la presente investigación, el arrendamiento se analiza como una figura jurídica que limita la configuración de la posesión ordinaria necesaria para adquirir el dominio mediante prescripción.

Bien inmueble

Bien que no puede trasladarse de un lugar a otro sin alterar su naturaleza o esencia, como los terrenos y las edificaciones. Los inmuebles son objeto frecuente de contratos de arrendamiento y de procesos relacionados con la posesión y la prescripción adquisitiva de dominio.

Contrato

Acuerdo de voluntades entre dos o más personas destinado a crear, modificar o extinguir obligaciones. El arrendamiento constituye un contrato bilateral que genera derechos y obligaciones recíprocas entre arrendador y arrendatario.

Corpus

Elemento material de la posesión que consiste en el poder físico o control efectivo que una persona ejerce sobre un bien. Este elemento puede estar presente tanto en la posesión como en la mera tenencia; sin embargo, para que exista posesión jurídica debe acompañarse del animus domini.

Derecho de propiedad

Derecho real que faculta a su titular para usar, gozar y disponer de un bien de manera exclusiva, dentro de los límites establecidos por la ley. El contrato de arrendamiento no transfiere este derecho, sino únicamente el uso temporal del bien.

Derechos reales

Aquellos derechos que confieren a su titular un poder directo e inmediato sobre una cosa, pudiendo oponerse frente a terceros. Entre ellos se encuentran la propiedad,

el usufructo y la servidumbre. El arrendamiento, a diferencia de estos, es considerado un derecho personal u obligacional.

Inmueble arrendado

Bien inmueble que ha sido objeto de un contrato de arrendamiento, mediante el cual su propietario concede el uso y disfrute temporal del mismo a un arrendatario. Mientras subsista la relación arrendaticia, el ocupante del inmueble no puede alegar posesión con ánimo de dueño.

Mera tenencia

Situación jurídica en la cual una persona tiene la detentación material de un bien, pero reconoce que el dominio pertenece a otra persona. El arrendatario es considerado un mero tenedor, ya que ocupa el inmueble en virtud de un contrato y reconoce la propiedad del arrendador.

Posesión

Poder de hecho que una persona ejerce sobre un bien con la intención de comportarse como su propietario. La posesión está integrada por dos elementos: el corpus y el animus domini. Cuando estos elementos se mantienen durante el tiempo establecido por la ley, pueden dar lugar a la prescripción adquisitiva.

Posesión ordinaria

Tipo de posesión que cumple con los requisitos legales establecidos para adquirir la propiedad mediante prescripción adquisitiva, tales como la continuidad, la publicidad, la pacificidad y la intención de comportarse como dueño del bien.

Prescripción adquisitiva

Modo de adquirir la propiedad de un bien mediante la posesión continua, pacífica y pública durante el tiempo establecido por la ley. En el caso del arrendamiento, la existencia de un contrato impide que el arrendatario adquiera el dominio por

prescripción, debido a que su ocupación se basa en una relación jurídica que reconoce el derecho del propietario.

Relación arrendaticia

Vínculo jurídico que surge entre el arrendador y el arrendatario como consecuencia de la celebración del contrato de arrendamiento, generando derechos y obligaciones para ambas partes.

Renta

Cantidad de dinero que el arrendatario debe pagar periódicamente al arrendador como contraprestación por el uso y disfrute del bien inmueble arrendado.

Seguridad jurídica

Principio fundamental del derecho que garantiza estabilidad y certeza en las relaciones jurídicas. El arrendamiento contribuye a la seguridad jurídica al establecer claramente que el arrendatario no puede adquirir el inmueble por prescripción mientras reconozca el dominio del arrendador.

BIBLIOGRAFIA

LIBROS

Alemán Monterreal, A. (1996). *El Arrendamiento de servicios de Derecho Romano*. Editorial UAL.

Bravo Lira, B. (1982). La difusión del Código Civil de Bello en los países de derecho castellano y portugués. *Revista de Estudios Histórico-Jurídicos*, 7, 71–106.

CABANELA DE TORRES, GUILLERMO: *Diccionario Elemental*, Editorial Heliasta SRL; undécima edición Buenos Aires, Argentina, 1981 pág. 259.

Eduardo Barreira Delfino, *Leasing Financiero*, Tomo I, 1996, Grupo Editorial Norma, Barcelona, pág. 145.

Engels, F. (1869). *Contribucion al problema de la vivienda*. Leipzig: Libros Corrientes.

Garcia Garcia, A. (2020). *Teoria Clasica del Arrendamiento de Vivienda*. Madrid: Editorial Juridica.

GARCIA SANZ: *Libro Derecho Urbanico y De la Edificacion*; Editorial Juridica, España, 2015 pág. 123.

Planiol, M., & Ripert, G. (1930). *Tratado práctico de derecho civil francés (T. VII)*. París: LGDJ.

Sanchez Vega, J. A. (2015). *Principios de Derecho Fiscal*. Ciudad de México: Sistema Nacional de Contribuciones.

Somarriva Undurraga, M. (1979). *Tratado de los contratos (T. II)*. Santiago de Chile: Editorial Jurídica de Chile. San Salvador.

Somarriva Undurraga, M., & Alessandri Rodríguez, A. (2005). *Tratados de los Derechos Reales*. Santiago, Chile: Editorial jurídica de Chile.

Soriano Cienfuegos, C. (2013). Circulación de modelos y centralidad de los códigos civiles en América Latina. *Historia Mexicana*, 63(1), 97–140

Zimmermann, R. (1996). *The Law of Obligations: Roman Foundations of the Civilian Tradition*. Oxford: Oxford University Press.

JURISPRUDENCIA

Corte Suprema de Justicia (El Salvador). (2020). Justicia de Cerca: Contrato de arrendamiento. San Salvador.

Corte Suprema de Justicia de El Salvador, Sala de lo Civil. (2014). Sentencia 262-CAC-2012. San Salvador.

Corte Suprema de Justicia de El Salvador, Sala de lo Civil. (2019). Sentencia 36-CAC-2018.

Ref. 50-CAC-2018 (6 de abril 2018) "recurso de casación" jurisprudencia de El Salvador.

Ref. 72-3CM-14-A (17 de noviembre 2014) "proceso de inquilinato" jurisprudencia de El Salvador.

LEYES

Asamblea Legislativa de El Salvador. (1859/2022). Código Civil de la República de El Salvador (arts. 1703–1754).

Código Civil (1860), Tomo N°8, Decreto Legislativo N.º 85, El Salvador.

Código Procesal Civil y Mercantil. Decreto Legislativo Número 702, publicado en el Diario Oficial Número 224, Tomo 381, con fecha de 27 de noviembre de 2008.

Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (ONU). (1991). Observación General n.º 4: El derecho a una vivienda adecuada.

Constitución de la República de El Salvador (1983), D.L. N°38, D.O. N.º 234, Tomo N°281.

Ley de Inquilinato. Decreto Legislativo número 2591, publicado en el Diario Oficial número 35, Tomo 178, de fecha 18 de febrero de 1958

Naciones Unidas. (1966). Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, art. 11.

ANEXOS

FORMATOS DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO

DOCUMENTO PRIVADO

NOSOTROS: PABLO PICAPIEDRA, de ochenta y seis años de edad, empleado, del domicilio de Usulután, departamento de Usulután, con Documento Único de Identidad número: Cero cero seis dos cinco seis nueve cero-cero; con Número de Identificación Tributaria número: Un mil dos-trescientos diez mil trescientos treinta y cuatro-cero cero uno cuatro; que en adelante se llamará **"EL ARRENDANTE"**; y **VILMA PICAPIEDRA**, de treinta y siete años de edad, de oficios domésticos, del domicilio de Usulután, departamento de Usulután, con Documento Único de Identidad número: Cero dos ocho cero dos siete tres cinco-uno; con Número de Identificación Tributaria: Un mil ciento ocho-cero noventa mil doscientos ochenta y dos-ciento dos-nueve; que se denominará **LA ARRENDATARIA"**; por medio del presente instrumento celebramos **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE CASA URBANA**, el cual se regirá por las cláusulas siguientes: **I) EL arrendante entrega en calidad de arrendamiento una casa de su propiedad, la cual está situada en final sexta Calle Oriente, número trece, Barrio El Calvario, de la ciudad de Usulután, departamento de Usulután. II) El inmueble arrendado será utilizado exclusivamente para vivienda familiar. III) El plazo del arrendamiento es de DOCE MESES, a partir del día UNO DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL DIECINUEVE y vence el UNO DE OCTUBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTE, sin prórrogas. IV) RESCISION Y PENALIDAD POR RESICION:** Serán causales de terminación del presente contrato y tendrán las siguientes penalidades: **A) La falta de pago del canon de arriendo mensual en la fecha correspondiente, una vez tenida porno cumplida la obligación dará lugar a que el Arrendante conceda a la Arrendataria, un plazo de treinta días para que abandone la casa, sin responsabilidad para el Arrendante; B) Si la Arrendataria decide rescindir el Contrato de manera unilateral, sin culpa del Arrendante, dará aviso por lo menos con sesenta días de anticipación; y C) Por caso fortuito o fuerza mayor que vuelvan el inmueble inhabitable o cuya ocupación implique un riesgo a la seguridad de sus residentes (incendio, terremoto, guerra,**

conmoción civil u otro desastre). En estos casos la Arrendataria, solamente estará obligada a pagar el canon del arriendo por el tiempo que ha usado el inmueble. **V)** El precio del arrendamiento es de **NOVECIENTOS DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA**, pagaderos por medio de **DOCE CUOTAS** mensuales, fijas, anticipadas y sucesivas de **SETENTA Y CINCO DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA**, cada una, el día uno de cada uno de los meses comprendidos dentro del plazo, abonados a la cuenta número: 3785884554 del Banco Agrícola S, A. **VI)** Será por cuenta de la arrendataria, las que fueren producidas por el uso inadecuado y no cuidadoso de las cosas. La arrendataria no podrá hacer modificaciones al inmueble arrendado sin el permiso escrito del arrendante; cualquier mejora o modificación que se hiciere quedará a favor del propietario del mismo, a menos que éste decida lo contrario.

VII) Queda prohibido a la arrendataria guardar o almacenar en el inmueble arrendado sustancias nocivas a la salud. **VIII)** El inmueble no podrá ser subarrendado total o parcialmente. **IX)** Será por cuenta de la arrendataria el pago de los servicios de energía eléctrica, y agua, de los cuales deberá entregar mensualmente fotocopia de los recibos debidamente cancelados al arrendante. **X)**

CLAUSULA DIPLOMATICA O TERMINACION ANTICIPADA: En caso que La Arrendataria, desee dar por terminado éste contrato antes de su vencimiento, por algún motivo, deberá avisar al Arrendante, con al menos un mes de anticipación.

XI) CLAUSULA: El precio del canon de arrendamiento se mantendrá sin variación alguna durante los doce meses de Arrendamiento del inmueble. **XII)** Para los efectos legales de este contrato, la arrendataria señala como domicilio especial el de esta ciudad, a cuyos tribunales se somete y renuncia al derecho de apelar del decreto de embargo, sentencia de remate y de cualquier otra providencia alzable al juicio que se le promoviere, de sus incidentes y dependencias. Será depositario de los bienes que se le embargaren la persona que designe el arrendante, relevando a quien se nombre de la obligación de rendir fianza y cuentas. Así nos expresamos los otorgantes, leemos lo escrito, lo ratificamos y en fe de ello firmamos, en la ciudad de Jiquilisco, departamento de Usulután, veintitrés días del mes de septiembre del año dos mil diecinueve.

DOCUMENTO PÚBLICO

NUMERO NOVENTA. - En la ciudad de SAN MIGUEL, departamento de SAN MIGUEL, a las ocho horas y cuarenta minutos del día diecinueve de mayo del año dos mil veintitrés. Ante mí, ERIKA DE LOS ANGELES VASQUEZ OCHOA Notario, de este domicilio y Usulután, comparecen la señora GLORIA ESTEFAN MARRUECOS, de ochenta y cuatro años de edad, ama de casa, del domicilio de Deerfield Beach, Estado de Florida, Estados Unidos de América; con Documento Unico de Identidad Numero: Cero cero tres tres cero tres cinco dos-cero; que en el transcurso de este instrumento se denominará **"LA ARRENDANTE"**; y DULCE MARIA PEREZ, de sesenta y un años de edad, de oficios domésticos, del domicilio de Usulután, departamento de Usulután; persona a quien hoy conozco e identifico en legal forma por medio de su Documento Único de Identidad número: cero dos siete uno uno nueve ocho siete-cero; que se denominará **"LA ARRENDATARIA" Y ME DICEN: I)** Que la arrendante es dueña exclusiva y actual poseedora de una casa urbana situada en Avenida Joaquín Pineda, casa número treinta y dos, de la ciudad de Usulután, departamento de Usulután, la cual la arrendante da y entrega en calidad de arrendamiento a la arrendataria, quien la recibe a su entera satisfacción y en buenas condiciones; **II)** El plazo del arrendamiento es por un período de **UN AÑO**, contados a partir del día dos del mes de mayo del año dos mil veintitrés; **III)** El inmueble será destinado para habitación de la arrendataria junto con su familia. **IV)** El precio total de arrendamiento es de **UN MIL DOSCIENTOS DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA**, que serán pagados por la arrendataria por medio de **DOCE CUOTAS**, mensual, anticipadas, fijas y sucesivas, de **DOSCIENTOS DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA**, cada una, pagaderas el día DOS de cada uno de los meses comprendidos en el plazo, contra entrega del recibo correspondiente. El pago deberá hacerse por medio de la señora **GLORIA ESTEFAN MARRUECOS**; en su casa de habitación, situada en esta ciudad. En caso de desocupación anticipada del inmueble objeto de este contrato, la arrendataria pagará la totalidad de los cánones adeudados hasta la terminación del plazo. **V)** En este acto la arrendataria entrega a la arrendante, la suma de **CUATROCIENTOS DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE**

AMERICA, de los cuales DOSCIENTOS DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA, son en concepto de pago de la primera mensualidad; y los restantes DOSCIENTOS DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA, en concepto de depósito que en el momento de desocupar el inmueble arrendado servirán para cubrir el pago de los servicios de energía eléctrica, agua potable, que estuvieren pendientes de pago, y cualquier desperfecto ocasionado en el inmueble mencionado; si dicha cantidad no fuere suficiente para cubrir tales gastos, la arrendataria se obliga a completar el valor de los mismos, pero sí quedará un saldo pendiente a su favor, la arrendante se lo devolverá juntamente con fotocopia de los recibos debidamente pagados, a más tardar treinta días después de desocupado el inmueble, pudiendo por lo tanto, la arrendante, ejercer el derecho de retención sobre la suma indicada. Es expresamente convenido que la arrendataria responderá por cualquier daño ocasionado por los usuarios del inmueble, en las tuberías de drenajes, causados por negligencia o mal uso en dichas instalaciones. **VI)** Caducará el plazo y la arrendante podrá exigir de inmediato la desocupación del inmueble, y el resto de los cánones pactados y adeudados, por subarrendar la arrendataria, parcial o totalmente el inmueble entregado, introducir modificaciones sin el permiso de la arrendante, y por incumplimiento de cualquiera de las demás obligaciones de este contrato, debiendo la arrendataria en cualquiera de estos casos, desocupar el inmueble sin necesidad de requerimiento judicial. **VII)** El inmueble está completamente dotado de servicios y accesorios, teniendo la arrendataria que devolverlos a la arrendante, en la misma forma como se le ha entregado. **VIII)** Será por cuenta de la arrendataria: a) El pago del recibo de agua potable; b) El pago de los servicios de energía eléctrica, así como el mantenimiento de las demás instalaciones; c) El costo de las reparaciones de los daños causados en el inmueble, por negligencia, dolo o uso indebido del mismo, por parte de la arrendataria, su familia o extraños. Queda prohibido a la arrendataria hacer reparaciones mayores, adiciones o modificaciones, sin el previo permiso escrito de la arrendante. Es expresamente convenido que cualquier mejora que se haga en el inmueble será por cuenta de la arrendataria, y quedarán a beneficio de la arrendante a la finalización de este contrato, sin tener que pagar nada por dichas mejoras. **IX)** La arrendataria

se obliga a no guardar materias explosivas, tóxicas, pestilentes o inflamables que pongan en peligro la seguridad del inmueble o de las personas que habiten en él. Al producirse algún accidente, incendio, explosión o cualquier otro tipo de daños causados por negligencia, mal uso de las instalaciones eléctricas, por violación a las cláusulas establecidas en este contrato, o por violación a cualquier otra norma de seguridad, la arrendataria tendrá que pagar todos los daños causados al inmueble y a las personas que resultaren lesionadas a causa de esto. El pago de estos daños podrá exigirse por los medios judiciales si es necesario. **X)** La mora en el pago de una o más cuotas de arrendamiento, dará lugar a la arrendante para reclamar el pago de la totalidad de los cánones pactados y adeudados, así como también se pedirá la terminación del contrato y la desocupación del inmueble arrendado. **XI)** Si por caso fortuito o fuerza mayor se destruyere o desmejorare parcialmente el inmueble objeto de este contrato, la arrendante a su exclusiva opción podrá dar por terminado el presente contrato. La arrendante, sus representantes, empleados y contratistas, tendrán en todo momento acceso al inmueble dado en arrendamiento con el objeto de inspeccionar y constatar que se le está dando el debido cumplimiento al presente contrato, para todo lo cual la arrendataria concede autorización expresa por este medio. **XII)** Para los efectos legales de este contrato, la arrendataria señala como domicilio especial esta ciudad; será depositaria de los bienes que se embarguen la persona que la arrendante designe, a la que relevan de la obligación de rendir fianza y cuentas. **XIII)** Así se expresaron las comparecientes; a quienes expliqué los efectos legales de la presente escritura; y leído que les fue por mí, todo lo escrito, íntegramente, en un solo acto, sin interrupción, manifiestan su conformidad, ratifican su contenido y firmamos. **DOY FE:**

DOCUMENTO AUTENTICO

En la ciudad de Usulután, departamento de Usulután, a las quince horas y treinta minutos del día veinticuatro de abril del año dos mil veinticuatro. Ante mí RODRIGO MANUEL ORTIZ ROMERO, Notario, de este domicilio y Usulután; comparecen, los señores: PABLO PICAPIEDRA, de ochenta y seis años de edad, empleado, del domicilio de Usulután, departamento de Usulután, con Documento Único de Identidad número: Cero cero seis dos cinco seis nueve cero-cero; con Número de Identificación Tributaria número: Un mil dos-trescientos diez mil trescientos treinta y cuatro-cero cero uno-cuatro; que en adelante se llamará "**EL ARRENDANTE**"; y **VILMA PICAPIEDRA**, de treinta y siete años de edad, de oficios domésticos, del domicilio de Usulután, departamento de Usulután, con Documento Único de Identidad número: Cero dos ocho cero dos siete tres cinco-uno; con Número de Identificación Tributaria: Un mil ciento ocho-cero noventa mil doscientos ochenta y dos-ciento dos-nueve; que se denominará "**LA ARRENDATARIA**"; y **ME DICEN**: Que reconocen como suyas las firmas puestas al pie del anterior documento, y que en su orden se leen: "P.P." y "V.P." por haber sido puestas a mi presencia de sus puños y letras en esta ciudad, este día, y que ratifican el contenido del mismo por medio del cual los comparecientes celebraron un **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE UNA CASA**, para vivienda familiar, situado en final sexta Calle Oriente, número trece, Barrio El Calvario, de la ciudad de Usulután, departamento de Usulután; para el plazo de **DOCE MESES**, contados a partir del día uno de octubre del año dos mil diecinueve y que vencerá el uno de octubre del año dos mil veinte; no prorrogables,. El precio del arrendamiento es de **NOVECIENTOS DOLARES** de los Estados Unidos de América, que serán pagados al arrendante por medio de DOCE cánones mensuales, anticipados, fijos y sucesivos de **SETENTA Y CINCO DOLARES** de los Estados Unidos de América, cada uno, pagaderos los días uno de cada uno de los meses comprendidos dentro del plazo. abonados a la cuenta número: cero cero cero tres cuatro seis siete cinco cero cero; del Banco Agrícola S, A. El documento contiene otras cláusulas que los comparecientes aceptan y reconocen como suyas, y está redactado en hojas de papel simple y fechado en esta ciudad de Usulután, este mismo día. Que las firmas

antes dichas son **AUTENTICAS** por haberlas puesto los comparecientes a mi presencia de su puño y letra y en su orden respectivo. Así se expresaron los comparecientes a quienes expliqué los efectos legales de la presente Acta Notarial que consta de dos hojas útiles, y leídas que les hube íntegramente, en un solo acto ininterrumpido, ratifican su contenido por estar conforme a sus voluntades y todos firmamos. **-DOY FE:**