

**UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR
FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA ORIENTAL
DEPARTAMENTO DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES
SECCIÓN DE CIENCIAS JURÍDICAS**



**INFORME FINAL DEL CURSO DE ESPECIALIZACIÓN:
EN DERECHO CIVIL.**

TITULO DEL INFORME FINAL:

EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES.

PARA OPTAR AL GRADO ACADÉMICO DE:

LICENCIATURA EN CIENCIAS JURÍDICAS.

PRESENTADO POR:

KARLA IMELDA MEJÍA SÁENZ CANET: MS18034.

DOCENTE ASESOR:

LIC. JUAN ANTONIO BURUCA GARCÍA.

OCTUBRE 2025

SAN MIGUEL, EL SALVADOR, CENTROAMÉRICA.

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR

AUTORIDADES



MSC. JUAN ROSA QUINTANILLA.

RECTOR.

DRA. EVELYN BEATRIZ FARFÁN.

VICERRECTORA ACADÉMICA.

MCS. ROGER ARMANDO ARIAS ALVARADO.

VICERRECTOR ADMINISTRATIVO.

MCS. CARLOS VILLALTA

PRESIDENTE DE ASAMBLEA GENERAL UNIVERSITARIA.

LIC. CARLOS AMÍLCAR SERRANO RIVERA.

FISCAL GENERAL.

LIC. PEDRO ROSARIO ESCOBAR CASTANEDA.

SECRETARIO GENERAL.

LICDA. ANA RUTH AVELAR

DEFENSORA DE LOS DERECHOS UNIVERSITARIOS.

UNIVERSIDAD DE EL SALVADOR
FACULTAD MULTIDISCIPLINARIA ORIENTAL

AUTORIDADES



MSC. CARLOS IVÁN HERNÁNDEZ FRANCO.

DECANO.

DRA. NORMA AZUCENA FLORES RENATA.

VICEDECANA.

LIC. CARLOS DE JESÚS SÁNCHEZ.

SECRETARIO.

LIC. CARLOS ARMANDO SARAVIA SEGOVIA.

JEFE DE DEPARTAMENTO DE JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES.

LIC. JUAN ANTONIO BURUCA GARCÍA.

**COORDINADOR DEL PROCESO DE GRADO DEL DEPARTAMENTO DE
JURISPRUDENCIA Y CIENCIAS SOCIALES.**

AGRADECIMIENTOS

A Dios y a la Virgen María, por la vida, la fortaleza y la sabiduría concedida para alcanzar este logro académico que representa no solo un objetivo personal, sino también familiar y social.

A mi querido y amado padre, a quien hoy recuerdo con profundo amor y gratitud. Aunque ya no me acompaña físicamente, sus consejos, enseñanzas y ejemplo de vida siguen guiando cada uno de mis pasos. Este triunfo se lo dedico a su memoria, pues su apoyo incondicional y su confianza en mí fueron fundamentales para que llegara hasta aquí.

A mi familia, especialmente a mi mamá y hermana, quienes han estado siempre a mi lado con amor, paciencia y comprensión. Su acompañamiento constante y sus palabras de aliento me sostuvieron en los momentos de mayor dificultad.

A mi tía Gloria y a mi compañera de trabajo Yesenia, por su constante apoyo, palabras de aliento y compañía en este proceso, demostrando que la familia y la amistad se convierten en pilares fundamentales en la vida.

A la **Universidad de El Salvador** y a la **Facultad de Jurisprudencia y Ciencias Sociales**, por brindarme las herramientas jurídicas y la formación profesional que hoy me permiten alcanzar esta meta, así como a mis docentes, por su entrega en la enseñanza y el ejemplo de compromiso con la justicia

A mis docentes, por su entrega en la enseñanza y su esfuerzo por formarnos no solo como profesionales, sino también como personas comprometidas con la justicia y la sociedad.

A mis amigos Ana Márquez, Nelson, Gaby, Carlos, Mayeli, Karina, Fátima Romero Mario, Daniel y compañeros de estudios, quienes con apoyo, solidaridad y compañerismo hicieron de esta etapa un recorrido más llevadero y enriquecedor.

Finalmente, agradezco a todas las personas que, de manera directa o indirecta, contribuyeron en este proceso con su apoyo, sus palabras de motivación o su ejemplo de vida. Este logro no es únicamente mío, sino también de quienes me acompañaron en este camino.

ÍNDICE

RESUMEN.....	1
ABSTRACT.....	2
INTRODUCCIÓN.....	3
OBJETIVO GENERAL.....	5
OBJETIVOS ESPECÍFICOS.....	5
JUSTIFICACIÓN.....	6
1. Marco histórico del contrato de arrendamiento de bienes inmuebles.....	11
1.1 Raíces romano-clásicas: <i>locatio conductio rei</i>	11
1.2 Arrendamientos prolongados y cuasi-reales (<i>emphyteusis</i> e <i>ius in agro vectigali</i>).....	12
1.3 Recepción medieval castellana: <i>Las Siete Partidas</i>	12
1.4 El derecho común y la evolución pre-codificadora.....	13
1.5 El <i>Code civil</i> francés de 1804 y su influencia.....	14
1.6 El Código Civil de Chile (Bello) y su impacto regional.....	15
1.7 Adopción del Código Civil en El Salvador (1859).....	16
1.8 Configuración dogmática en el Código Civil salvadoreño.....	17
1.9 Reformas y continuidad normativa.....	18
1.10 La Ley de Inquilinato de 1958 y su evolución.....	19
1.11 Jurisprudencia salvadoreña relevante.....	20
1.12 El arrendamiento en la doctrina nacional y comparada.....	21
1.13 Perspectiva internacional y derecho comparado.....	22
1.14 Reflexión conclusiva sobre la evolución histórica.....	23
Capítulo 2. Marco Teórico: Contrato de arrendamiento de bienes inmuebles.....	26
2.1 Teoría personalista u obligacional:.....	26
2.2 Teoría realista (naturaleza real limitada).....	27
2.3 Teoría mixta (doble faz: obligacional con efectos reales).....	27
2.4 Teoría funcional o social.....	28
2.5 Teoría económica del contrato.....	29
2.6 Teoría de las asimetrías y contratos de adhesión.....	29
2.7 Teoría registral y de oponibilidad frente a terceros.....	30
2.8 Teoría constitucional y de derechos humanos.....	30

2.9	Concepto y definición jurídica del arrendamiento	31
2.10	Naturaleza jurídica del arrendamiento	32
2.11	Fundamentos romanistas: <i>locatio conductio rei</i>	33
2.12	Recepción castellana: <i>Las Siete Partidas</i>	34
2.13	El <i>Code civil</i> de 1804	36
2.14	El Código de Bello y su recepción en El Salvador	36
2.15	Régimen jurídico en el Código Civil salvadoreño	37
2.16	La Ley de Inquilinato (1958) y su función social	38
2.18	Obligaciones del arrendatario.....	40
2.19	Canon de arrendamiento: fijación, pago y mora	41
2.20	Cesión, subarriendo y mejoras	42
2.21	Duración, prórroga y terminación del contrato	43
2.22	Incumplimiento y remedios.....	44
2.23	Procedimientos de inquilinato y el CPCM.....	45
2.24	Protección del arrendatario y función social de la propiedad	46
2.25	Perspectiva comparada e internacional	47
3.1	Concepto de arrendamiento de bienes inmuebles	50
3.2	Elementos esenciales del arrendamiento.....	51
3.3	Sujetos del contrato	51
3.4	Derechos del arrendador.....	52
3.5	Obligaciones del arrendador.....	53
3.6	Derechos del arrendatario.....	54
3.7	Obligaciones del arrendatario.....	55
3.8	Clasificación del arrendamiento de inmuebles.....	55
3.9	Terminación del arrendamiento	56
3.10	Subarriendo y cesión del contrato	57
3.11	Mejoras y gastos en el arrendamiento	58
3.12	Canon de arrendamiento.....	59
3.13	Procedimiento de inquilinato en El Salvador	59
3.14	Función social de la propiedad y derecho a la vivienda.....	60
3.15	Perspectiva comparada.....	61
3.16	Perspectiva internacional.....	62

4.1 Constitución de la República de El Salvador	64
4.2 Código Civil de El Salvador.....	65
4.3 Ley de Inquilinato	87
4.4 Jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia	90
4.5 Derecho internacional de los derechos humanos	92
4.6 Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS 11, 2015)	95
CONCLUSIONES	97
RECOMENDACIONES.....	99
GLOSARIO	101
BIBLIOGRAFÍA	104
ANEXO:	106

RESUMEN.

El contrato de arrendamiento de bienes inmuebles en El Salvador es una figura esencial del derecho civil patrimonial, pues regula el uso temporal de los bienes raíces a cambio del pago de una renta. Este contrato busca armonizar el derecho de propiedad del arrendador con el derecho del arrendatario a una vivienda digna, reconociendo la función social de la propiedad. Su origen se remonta al derecho romano, donde surgió como un contrato consensual y sinalagmático, evolucionando con el tiempo para adaptarse a los cambios sociales y económicos.

En la actualidad, se encuentra regulado principalmente por el Código Civil (arts. 1703–1754) y la Ley de Inquilinato de 1958, la cual introdujo un enfoque de protección social frente a prácticas abusivas, como aumentos injustificados de renta y desalojos arbitrarios. Además, la jurisprudencia de la Sala de lo Civil y los tratados internacionales de derechos humanos —como el PIDESC, la CADH y los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS 11)— han reforzado su dimensión humana, vinculando el derecho a la vivienda con la dignidad y el desarrollo sostenible.

Por tanto, este contrato no debe considerarse solo un acuerdo patrimonial, sino una institución jurídica que refleja el equilibrio entre la autonomía de la voluntad, la intervención estatal y la protección efectiva de los derechos fundamentales.

Palabras Claves: Arrendamiento de bienes inmuebles, Derecho civil patrimonial, Función social de la propiedad, Vivienda digna, Autonomía de la voluntad, Jurisprudencia de la Sala de lo Civil, Ley de Inquilinato, Código Civil de El Salvador, Derecho a la vivienda, Contrato sinalagmático, Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS 11).

ABSTRACT

The lease contract for real estate in El Salvador is an essential institution of patrimonial civil law, as it regulates the temporary use of real property in exchange for rent. This contract seeks to harmonize the landlord's right to property with the tenant's right to adequate housing, recognizing the social function of property. Its origin dates back to Roman law, where it emerged as a consensual and synallagmatic contract that has evolved over time to adapt to social and economic changes.

Currently, it is mainly regulated by the Civil Code (arts. 1703–1754) and the 1958 Tenancy Law, which introduced a social protection approach against abusive practices such as unjustified rent increases and arbitrary evictions. In addition, the Civil Chamber's jurisprudence and international human rights treaties —such as the ICESCR, the ACHR, and the Sustainable Development Goals (SDG 11)— have strengthened its human dimension, linking the right to housing with human dignity and sustainable development.

Therefore, this contract should not be considered merely a patrimonial agreement but a legal institution that reflects the balance between the autonomy of will, state intervention, and the effective protection of fundamental rights.

Keywords: Lease of real estate, Patrimonial civil law, Social function of property, Adequate housing, Autonomy of will, Civil Chamber jurisprudence, Tenancy Law, Civil Code of El Salvador, Right to housing, Synallagmatic contract, Sustainable Development Goals (SDG 11).

INTRODUCCIÓN

El **arrendamiento de bienes inmuebles** constituye una de las instituciones más relevantes y permanentes del **derecho privado**, cuyo origen se remonta al **derecho romano clásico**, en el cual se configuró como un contrato consensual y sinalagmático destinado a regular el goce temporal de una cosa a cambio de un precio cierto. Su vigencia se ha mantenido a lo largo de los siglos, adaptándose a las distintas realidades sociales y económicas que han exigido la transformación de sus alcances normativos y doctrinarios.

En el caso salvadoreño, el contrato de arrendamiento se encuentra regulado en el **Título XXVI del Código Civil (arts. 1703–1754)**, que establece sus elementos esenciales, los derechos y obligaciones de las partes y las causales de terminación. No obstante, el desarrollo legislativo no se limita a este cuerpo normativo, pues la **Ley de Inquilinato de 1958** introdujo un enfoque social al reconocer la necesidad de proteger al arrendatario frente a incrementos arbitrarios de renta y desalojos intempestivos. Más recientemente, el **Código Procesal Civil y Mercantil (CPCM, 2009)** fortaleció los procedimientos judiciales vinculados al arrendamiento, dotándolos de mayor celeridad y tutela judicial efectiva mediante los principios de oralidad, inmediación y concentración.

A este marco normativo se suma la **Constitución de la República**, que reconoce la propiedad privada pero condicionada a su función social, así como diversos **instrumentos internacionales de derechos humanos** —entre ellos el **PIDESC (1966)**, la **Convención Americana sobre Derechos Humanos (CADH, art. 21)** y los **Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS 11, 2015)**, que obligan al Estado salvadoreño a garantizar el acceso a una

vivienda adecuada, segura y digna. En este sentido, la **jurisprudencia de la Sala de lo Civil de la Corte Suprema de Justicia** ha desempeñado un papel fundamental, al interpretar las normas civiles y procesales bajo parámetros constitucionales y de protección de derechos fundamentales, consolidando un régimen arrendaticio equilibrado entre los intereses patrimoniales del arrendador y la protección social del arrendatario.

El presente trabajo tiene como propósito analizar el **marco histórico, teórico, conceptual y legal** del contrato de arrendamiento de bienes inmuebles en El Salvador, incorporando tanto los aportes doctrinarios como los desarrollos normativos y jurisprudenciales, a fin de demostrar que esta institución trasciende su dimensión contractual para convertirse en un instrumento de justicia social y garantía de derechos humanos.

OBJETIVO GENERAL

Analizar integralmente el contrato de arrendamiento de bienes inmuebles en El Salvador, considerando sus fundamentos históricos, doctrinarios, normativos y jurisprudenciales, así como su relación con el derecho internacional y los principios constitucionales, a fin de demostrar su función social y su papel en la garantía del derecho a una vivienda digna.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Examinar la evolución histórica y doctrinaria del contrato de arrendamiento de bienes inmuebles, identificando sus elementos esenciales, teorías explicativas, derechos y obligaciones de las partes, así como su recepción en el marco jurídico salvadoreño.
- Analizar el marco legal, jurisprudencial y supranacional aplicable al arrendamiento en El Salvador incluyendo la Constitución, el Código Civil, la Ley de Inquilinato, el CPCM, la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia y los instrumentos internacionales de derechos humanos y desarrollo sostenible para establecer su impacto en la protección del arrendatario y en la función social de la propiedad.

JUSTIFICACIÓN

El contrato de arrendamiento de bienes inmuebles constituye una de las instituciones jurídicas más relevantes del derecho civil patrimonial, dado que regula el acceso temporal al uso y goce de un bien inmueble mediante el pago de un canon, armonizando los intereses del arrendador y del arrendatario. Su estudio se justifica no solo por su importancia económica en la vida cotidiana, sino también por su dimensión social y constitucional, al estar directamente vinculado con el derecho a la vivienda, la función social de la propiedad y la dignidad humana.

En el caso salvadoreño, esta figura se encuentra regulada principalmente en el Código Civil (arts. 1703–1754), complementada por la Ley de Inquilinato (1958) y el Código Procesal Civil y Mercantil (2009). No obstante, estas normativas reflejan distintos momentos históricos y concepciones jurídicas que, en la práctica, generan tensiones interpretativas: la rigidez de normas decimonónicas frente a las necesidades actuales de vivienda urbana, el contraste entre la autonomía de la voluntad y la intervención estatal, y la coexistencia entre el régimen sustantivo del inquilinato y los principios procesales de inmediación, oralidad y concentración. Estas circunstancias evidencian la necesidad de una investigación académica que sistematice y actualice la materia.

El trabajo se justifica además en el plano doctrinario, ya que el análisis del arrendamiento ha oscilado entre su concepción clásica como contrato obligacional y las teorías modernas que lo entienden como una institución de carácter social-funcional. En este sentido, la doctrina de Messineo, Planiol y Ripert, Somarriva y De Castro permite comprender cómo el contrato ha

transitado de una visión puramente patrimonial hacia un enfoque que busca garantizar la justicia distributiva y la equidad en la relación entre las partes.

Asimismo, el estudio del arrendamiento resulta esencial desde una perspectiva jurisprudencial. La Sala de lo Civil de la Corte Suprema de Justicia ha reiterado en sentencias como la 262-CAC-2012 y la 36-CAC-2018 que el incumplimiento del arrendatario, especialmente la mora en el pago del canon, constituye causal suficiente de resolución, pero que las medidas de terminación y desalojo deben interpretarse conforme al debido proceso y a la función social de la propiedad. Además, la CSJ ha promovido en el Boletín Justicia de Cerca (2020) una interpretación constitucional del arrendamiento, destacando que no puede concebirse únicamente como una relación privada, sino como un medio para garantizar derechos fundamentales.

El análisis también se justifica en el plano internacional, ya que El Salvador es parte de instrumentos que reconocen la vivienda adecuada como derecho humano, entre ellos el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC, 1966) y la Convención Americana sobre Derechos Humanos (CADH, art. 21). Asimismo, los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS 11, 2015) incorporan la meta de construir ciudades y comunidades sostenibles, lo que implica garantizar viviendas dignas, asequibles y seguras. En consecuencia, cualquier estudio sobre arrendamientos debe integrar esta dimensión supranacional, pues compromete al Estado salvadoreño a adoptar medidas legislativas, judiciales y administrativas que protejan a los arrendatarios y promuevan un mercado habitacional más justo.

La pertinencia social de este trabajo se justifica en la realidad salvadoreña actual, donde el arrendamiento constituye la única vía de acceso a la vivienda para amplios sectores de la población, en un contexto marcado por déficit habitacional, precariedad urbana y prácticas

contractuales abusivas. Analizar esta figura jurídica, con base en fuentes normativas, doctrinarias y jurisprudenciales, permite proponer criterios que fortalezcan la seguridad jurídica, reduzcan la conflictividad judicial y promuevan la equidad en las relaciones contractuales.

Finalmente, la investigación se justifica por su viabilidad metodológica: se dispone de legislación nacional, sentencias publicadas por la CSJ, doctrina latinoamericana y europea, así como instrumentos internacionales, todos accesibles para un análisis crítico bajo normas de citación académica (APA 6ª edición). Además, la combinación de los enfoques dogmático, jurisprudencial y comparado otorga al trabajo un valor agregado en el plano académico y práctico.

En conclusión, esta investigación se justifica porque contribuye a: (i) llenar vacíos en la literatura nacional sobre arrendamientos; (ii) proponer una lectura integrada civil–constitucional–internacional de la materia; y (iii) aportar herramientas útiles para la práctica forense, la docencia y las políticas públicas de vivienda.

Recomendación de política: Este estudio también adquiere relevancia en la agenda pública, ya que puede servir como insumo para reformas legislativas orientadas a modernizar el régimen arrendaticio salvadoreño, armonizándolo con los estándares internacionales de derechos humanos y los ODS, y para diseñar políticas que garanticen un mercado de alquiler más equitativo, accesible y sostenible.

CAPÍTULO I

1. Marco histórico del contrato de arrendamiento de bienes inmuebles

1.1 Raíces romano-clásicas: *locatio conductio rei*

El punto de partida del arrendamiento de bienes inmuebles se encuentra en el derecho romano clásico, bajo la figura conocida como *locatio conductio rei*. Este contrato consistía en el acuerdo por el cual el *locator* (arrendador) concedía al *conductor* (arrendatario) el uso y goce de una cosa determinada a cambio del pago de un precio cierto. Su rasgo característico era el **consensualismo**: bastaba el simple acuerdo de voluntades para que surgiera la obligación, sin requerirse formalidades solemnes o escrituras (Zimmermann, 2016).¹

En la práctica romana, este contrato adquirió una gran relevancia debido al crecimiento de las ciudades y la necesidad de contar con vivienda urbana en régimen de alquiler. También se utilizó ampliamente en el ámbito agrícola, donde los campesinos arrendaban tierras para su explotación. El arrendamiento, en ese contexto, servía como un mecanismo de movilidad social y de aprovechamiento económico de los inmuebles, al permitir el acceso temporal a la propiedad sin necesidad de adquirirla.

La doctrina resalta que la *locatio conductio* era un contrato bilateral y oneroso, que generaba obligaciones tanto para el arrendador como para el arrendatario. El primero debía entregar la cosa en condiciones aptas para el uso convenido, y el segundo estaba obligado a pagar la renta pactada (*merces*) y a devolver la cosa al término del contrato. En esta figura ya se vislumbran principios que persisten hasta el derecho civil moderno, como el equilibrio contractual, la protección de la posesión legítima y la responsabilidad por incumplimiento.

¹ Zimmermann, R. (2016). *Locatio conductio*. En *Oxford Research Encyclopedia of Classics*.

1.2 Arrendamientos prolongados y cuasi-reales (*emphyteusis* e *ius in agro vectigali*)

Con el tiempo, en el derecho romano tardo-republicano y en el derecho postclásico se desarrollaron figuras de arrendamiento de larga duración que, si bien nacían como contratos, terminaron adquiriendo un carácter casi real. Un ejemplo es el *ius in agro vectigali*, que permitía a los particulares explotar tierras públicas a cambio de un canon anual. Este derecho se transmitía a herederos y adquirió estabilidad casi perpetua, acercándose a un derecho real más que a un simple contrato (Imperium Romanum, 2021).²

Otro caso destacado fue la *emphyteusis*, que otorgaba al arrendatario un derecho casi perpetuo sobre la tierra, a cambio de un canon o renta. Esta figura se convirtió en una institución intermedia entre el arrendamiento y el dominio útil, pues concedía al arrendatario facultades amplias de explotación e incluso de transmisión. De hecho, la *emphyteusis* influyó en el desarrollo de instituciones posteriores como el enfiteusis medieval y las concesiones de tierras.

Estas modalidades marcaron la transición entre el **arrendamiento como contrato personal** y el **arrendamiento como derecho con vocación de permanencia**, lo que refleja la capacidad del derecho romano para adaptarse a las necesidades económicas y sociales de su tiempo. Este antecedente es fundamental, porque muestra cómo el arrendamiento fue adquiriendo progresivamente una dimensión de estabilidad y seguridad jurídica que después influiría en el derecho medieval y moderno.

1.3 Recepción medieval castellana: *Las Siete Partidas*

Con la disolución del Imperio romano y la recepción del derecho común, el arrendamiento se incorporó en la tradición castellana. Una fuente clave es la obra legislativa de Alfonso X, *Las Siete Partidas* (siglo XIII), que sistematizó el derecho vigente y le otorgó a esta

² Imperium Romanum. (2021). *Emphyteusis en el derecho romano*.

figura un tratamiento normativo detallado. Allí se regulaba el arrendamiento de casas, heredades y servicios, destacando la obligación de pagar la renta, la duración de los contratos y las causas de terminación (Alfonso X, s. f.).³

El derecho castellano mantuvo la idea del arrendamiento como contrato consensual y oneroso, pero introdujo matices de carácter social y patrimonial. Por ejemplo, se reconocía que la muerte del arrendatario podía extinguir el contrato, lo que demuestra que se seguía considerando una relación personal más que patrimonial. Además, se establecieron mecanismos de protección contra abusos, reflejando la influencia cristiana y el contexto feudal en el que surgieron estas normas.

La relevancia de *Las Siete Partidas* radica en que su contenido fue posteriormente trasladado a América durante la colonización española. Así, las normas medievales castellanas se aplicaron en el territorio salvadoreño a través de la legislación indiana, lo que demuestra la continuidad histórica de la figura del arrendamiento desde la Edad Media hasta la época colonial.

1.4 El derecho común y la evolución pre-codificadora

Durante la Baja Edad Media y la Edad Moderna, el arrendamiento continuó desarrollándose dentro del marco del **derecho común**, que combinaba elementos del derecho romano, el derecho canónico y las costumbres locales. En este periodo, los glosadores y comentaristas medievales perfeccionaron la teoría del contrato, diferenciando entre contratos traslativos de uso y traslativos de dominio, y consolidaron al arrendamiento como una categoría autónoma dentro de las obligaciones.

El arrendamiento se utilizaba tanto en contextos rurales como urbanos, y su práctica estaba fuertemente vinculada a las transformaciones económicas de la época, como el auge del

³ Alfonso X. *Las Siete Partidas* (edición moderna).

comercio y el crecimiento de las ciudades. En este contexto, la figura adquirió un papel relevante en la regulación del mercado de la vivienda y en el acceso a la tierra.

La evolución pre-codificadora dejó listo el camino para que, con el movimiento codificador del siglo XIX, el arrendamiento fuera incorporado en los códigos civiles con un lugar propio y claramente definido. El paso del derecho consuetudinario al derecho legislado significó una mayor seguridad jurídica, una sistematización clara y la posibilidad de uniformar criterios en toda una nación.⁴

1.5 El *Code civil* francés de 1804 y su influencia

El inicio del siglo XIX marcó un punto de inflexión en la historia del derecho privado europeo con la promulgación del **Código Civil francés de 1804**, también conocido como *Code Napoléon*. Este cuerpo normativo buscó unificar el derecho francés tras la Revolución, y tuvo gran repercusión en Europa y América Latina por su sistematicidad y claridad conceptual. Dentro de sus disposiciones, el arrendamiento recibió un tratamiento detallado que se mantuvo como referente durante más de un siglo.

En el *Code civil*, el contrato de arrendamiento se reguló en los artículos 1708 a 1762, donde se definió como el acuerdo por el cual una de las partes se obliga a hacer gozar a la otra de una cosa por un tiempo determinado, a cambio de una renta convenida. En estas disposiciones se plasmaron principios esenciales: el deber del arrendador de entregar la cosa y conservarla en buen estado, y la obligación del arrendatario de pagar la renta y devolver el bien al concluir el contrato.

⁴ Soriano Cienfuegos, C. (2013). *Circulación de modelos y centralidad de los códigos civiles en América Latina. Historia Mexicana*.

Este marco normativo francés se convirtió en un **modelo paradigmático** para las codificaciones de América Latina, pues establecía un equilibrio entre la autonomía de la voluntad y la protección del arrendatario. La doctrina reconoce que, a diferencia del derecho romano y del derecho medieval, el *Code civil* colocó al arrendamiento en un nivel jurídico más claro y sistemático, asegurando uniformidad en su aplicación (Soriano Cienfuegos, 2013).⁵

En países como México, Perú y Argentina, la influencia francesa se hizo sentir de manera directa, mientras que en otros, como Chile y El Salvador, su recepción fue indirecta a través del Código de Bello. Aun así, el espíritu napoleónico de sistematicidad y seguridad jurídica permeó en toda la región.

1.6 El Código Civil de Chile (Bello) y su impacto regional

Uno de los grandes hitos en la historia del derecho latinoamericano fue la promulgación del **Código Civil de Chile en 1855**, obra del jurista venezolano **Andrés Bello**. Este texto no solo fue pionero en la región, sino que también ejerció una influencia decisiva sobre numerosos países que lo adoptaron o se inspiraron en él.

El Código de Bello fusionó elementos del derecho romano, el derecho castellano medieval (incluyendo las *Siete Partidas*) y el *Code civil* francés, logrando un equilibrio entre tradición y modernidad. En materia de arrendamiento, recogió la estructura general establecida por la tradición europea, pero la adaptó a la realidad latinoamericana, donde el acceso a la tierra y a la vivienda era un tema central en la consolidación de los Estados nacionales.

La **claridad conceptual** de Bello permitió que el contrato de arrendamiento se concibiera como un contrato consensual, oneroso y bilateral, que generaba obligaciones recíprocas entre

⁵ Soriano Cienfuegos, C. (2013). *Circulación de modelos y centralidad de los códigos civiles en América Latina. Historia Mexicana*.

arrendador y arrendatario. Asimismo, introdujo disposiciones especiales para el arrendamiento de predios rústicos y urbanos, demostrando una sensibilidad hacia la diversidad socioeconómica de la región.

Su impacto fue inmediato: países como Ecuador, Colombia, Nicaragua, Honduras y El Salvador adoptaron el modelo chileno casi íntegramente (Bravo Lira, 1982)⁶. De este modo, el arrendamiento en El Salvador quedó anclado en una tradición jurídica común con otros países latinoamericanos, lo que facilita los estudios comparados hasta la actualidad.

1.7 Adopción del Código Civil en El Salvador (1859)

En El Salvador, la adopción del **Código Civil de Chile** se produjo en 1859, apenas cuatro años después de su promulgación en Santiago. Desde entonces, el Código Civil salvadoreño ha constituido la columna vertebral de las relaciones jurídicas privadas, incluyendo el contrato de arrendamiento de bienes inmuebles.

El arrendamiento se encuentra regulado en el **Libro IV, Título XXVI, artículos 1703 a 1754**, que recogen la definición general y las reglas específicas para el arrendamiento de cosas, de obras y de servicios. El **artículo 1703** establece que el arrendamiento es un contrato por el cual dos partes se obligan recíprocamente: una, a conceder el goce de una cosa por cierto tiempo; y la otra, a pagar por ese goce un precio determinado.

Esta definición muestra la continuidad con la tradición romanista y con la sistemática de Bello, pero adaptada a la realidad salvadoreña. A partir de allí, el Código regula aspectos como la conservación de la cosa arrendada, la duración del contrato, la renta, la terminación y las

⁶ Bravo Lira, B. (1982). *La difusión del Código Civil de Bello.... Revista de Estudios Histórico-Jurídicos.*

causales de resolución. De este modo, se estableció un marco normativo claro que ha permitido el desarrollo de la práctica arrendaticia en el país durante más de 160 años.

A lo largo del tiempo, el Código Civil salvadoreño ha recibido **reformas puntuales**, pero no se ha modificado sustancialmente la regulación del arrendamiento, lo que demuestra la solidez de la tradición codificadora. Sin embargo, la aparición de problemas sociales vinculados a la vivienda generó la necesidad de normas especiales que complementaran al Código, como la Ley de Inquilinato.⁷

1.8 Configuración dogmática en el Código Civil salvadoreño

El análisis dogmático del arrendamiento en El Salvador confirma su carácter de contrato **consensual, bilateral, oneroso y conmutativo**. Estas características derivan de la definición legal y de la interpretación jurisprudencial de los tribunales nacionales.

El arrendamiento de bienes inmuebles presenta particularidades que lo diferencian de otras modalidades de arrendamiento. Por ejemplo, el arrendador tiene la obligación de entregar el inmueble en condiciones de ser usado según lo pactado y de conservarlo durante la vigencia del contrato. A su vez, el arrendatario debe pagar la renta y devolver el bien en buen estado, respondiendo por los daños ocasionados por su culpa.

La jurisprudencia salvadoreña ha enfatizado que el arrendamiento genera una **tenencia legítima**, distinta de la propiedad, pero digna de protección jurídica. Así, aunque el arrendatario no adquiere un derecho real, sí se le reconoce una posición de estabilidad mientras dure el contrato, lo que constituye una garantía mínima frente a posibles abusos (CSJ, 2014)⁸.

⁷ *Código Civil de la República de El Salvador (1859/2022)*.

⁸ Corte Suprema de Justicia de El Salvador (2014). *Sentencia 262-CAC-2012*.

Además, el Código Civil distingue entre arrendamiento de predios rústicos y urbanos, con disposiciones específicas que responden a la realidad socioeconómica del país. En el ámbito rural, se busca proteger la explotación agrícola y la producción; en el urbano, se regula el acceso a la vivienda y a locales comerciales. Esta diferenciación refleja la importancia social del arrendamiento como instrumento de política económica y habitacional.

1.9 Reformas y continuidad normativa

Desde la promulgación del Código Civil de 1859, el régimen jurídico del arrendamiento en El Salvador se ha mantenido sorprendentemente estable. A diferencia de otras áreas del derecho privado que han recibido múltiples reformas, la regulación del arrendamiento ha experimentado cambios mínimos en su estructura dogmática. Esto demuestra la solidez del modelo bellista, que sigue siendo funcional incluso en el siglo XXI.

Sin embargo, sí han existido reformas puntuales orientadas a ajustar la figura a nuevas realidades sociales. Estas reformas han buscado armonizar el arrendamiento con otras ramas del derecho, como el procesal civil y mercantil, así como con el derecho constitucional y los tratados internacionales de derechos humanos, particularmente en lo relativo al derecho a la vivienda digna.

Un ejemplo de continuidad normativa lo constituye la permanencia del Título XXVI del Código Civil, que sigue regulando con precisión el arrendamiento de cosas, obras y servicios, incluyendo disposiciones sobre predios rústicos y urbanos. Esta estabilidad ha permitido que la jurisprudencia desarrolle interpretaciones uniformes, consolidando principios como la buena fe

contractual, la función social del arrendamiento y la protección de la parte más débil en la relación.⁹

1.10 La Ley de Inquilinato de 1958 y su evolución

El crecimiento urbano del siglo XX trajo consigo una fuerte presión sobre el mercado de la vivienda. Ante esta situación, la Asamblea Legislativa aprobó en 1958 la Ley de Inquilinato (Decreto N.º 2591), que marcó un hito en la regulación del arrendamiento en El Salvador. Esta norma tenía como finalidad proteger a los inquilinos frente a abusos de los arrendadores, garantizar estabilidad habitacional y establecer un marco procesal especial para los conflictos derivados del arrendamiento (Asamblea Legislativa, 1958).¹⁰

La Ley de Inquilinato introdujo innovaciones importantes:

- Control de rentas, al limitar incrementos abusivos.
- Restricciones a la terminación unilateral, obligando al arrendador a justificar las causas de desalojo.
- Formalidades contractuales, que exigían instrumentos escritos en ciertos casos para dar mayor seguridad.
- Procedimientos judiciales especiales, más ágiles que los ordinarios, para resolver conflictos de manera expedita.

Con el paso del tiempo, la Ley fue objeto de diversas reformas que ajustaron sus disposiciones a nuevas realidades económicas. Si bien algunos sectores criticaron estas limitaciones como intervencionistas, lo cierto es que representaron un avance en la función social del contrato de arrendamiento, al reconocer que el acceso a la vivienda no podía depender

⁹ *Código Civil de la República de El Salvador (1859/2022)*

¹⁰ Asamblea Legislativa de El Salvador. (1958). *Ley de Inquilinato (Decreto N.º 2591)*.

exclusivamente de la autonomía de la voluntad, sino que debía articularse con principios de justicia social.

1.11 Jurisprudencia salvadoreña relevante

La jurisprudencia de la Sala de lo Civil de la Corte Suprema de Justicia ha tenido un papel determinante en la interpretación y aplicación de las normas sobre arrendamiento. A través de sus resoluciones, ha delineado los contornos de la figura, aportando criterios que complementan y actualizan la normativa codificada y la Ley de Inquilinato.

Un ejemplo es la sentencia CAC-2010 (2011), donde la Sala abordó un caso de terminación de contrato por incumplimiento y desocupación de inmueble, reafirmando que la falta de pago de rentas constituye causal suficiente para resolver el contrato y ordenar el desalojo. En otra resolución, 262-CAC-2012 (2014), se analizó el alcance de la condición resolutoria tácita, confirmando que el incumplimiento del arrendatario habilita al arrendador a exigir la terminación del contrato, siempre respetando el debido proceso.

Más recientemente, en la sentencia 36-CAC-2018 (2019)¹¹, la Sala examinó las obligaciones recíprocas en el arrendamiento, destacando que la mora del arrendatario en el pago de cánones constituye un incumplimiento grave que justifica la resolución contractual. Estos precedentes muestran cómo la jurisprudencia no solo aplica la norma, sino que también desarrolla una doctrina judicial que fortalece la seguridad jurídica en esta materia.

Además, la Corte ha resaltado el papel del arrendamiento en la protección de derechos fundamentales, señalando que el contrato debe interpretarse conforme a principios de equidad, proporcionalidad y respeto al derecho a la vivienda. Este enfoque humanista refleja la creciente

¹¹Corte Suprema de Justicia de El Salvador. (2011, 2014, 2019). *Sentencias sobre arrendamiento*.

influencia de la Constitución y de los tratados internacionales en la interpretación del derecho privado.

1.12 El arrendamiento en la doctrina nacional y comparada

La doctrina jurídica salvadoreña ha dedicado múltiples estudios al arrendamiento de inmuebles, tanto en el ámbito histórico como en el práctico. Por ejemplo, la tesis de Martínez Portillo y Payés González (2010)¹² analizó los procesos de inquilinato bajo la perspectiva del Código Procesal Civil y Mercantil, evidenciando las tensiones entre la normativa sustantiva y las dinámicas procesales. Más recientemente, Portillo Hernández (2024) examinó los elementos esenciales del arrendamiento y su evolución histórica, aportando un enfoque actualizado sobre su función social.

En el plano comparado, la doctrina latinoamericana ha coincidido en señalar que el arrendamiento constituye una figura de equilibrio contractual y de justicia social. Investigadores como Bravo Lira (1982) y Brito (2006) han destacado que la tradición del Código de Bello consolidó una visión equilibrada del arrendamiento, que todavía pervive en varios países de la región.

El análisis doctrinal también ha resaltado la necesidad de interpretar el arrendamiento a la luz de principios superiores, como el derecho a la vivienda, la función social de la propiedad y la equidad contractual. En este sentido, se ha insistido en que el contrato ya no puede verse únicamente como una relación patrimonial, sino como un instrumento jurídico que contribuye al bienestar social y al cumplimiento de obligaciones internacionales en materia de derechos humanos.

¹² Martínez Portillo, A. C., & Payés González, R. de los Á. (2010). *Los procesos de inquilinato...* (Tesis de grado).

1.13 Perspectiva internacional y derecho comparado

La figura del arrendamiento de bienes inmuebles no solo se ha desarrollado en el ámbito interno de cada país, sino que también ha adquirido una dimensión **internacional y comparada**, especialmente en el contexto latinoamericano. La influencia del **Código Civil de Chile** en países como Colombia, Ecuador, Honduras y Nicaragua generaron una tradición jurídica común, lo que facilita la comparación y el estudio de similitudes y diferencias en la regulación del arrendamiento (Bravo Lira, 1982)¹³.

En Argentina, por ejemplo, el **Código Civil de Vélez Sarsfield** de 1871 incluyó disposiciones detalladas sobre arrendamiento, siguiendo la influencia francesa. En México, el **Código Civil Federal** adoptó una regulación más protectora del arrendatario, especialmente en materia de vivienda, incorporando principios de equidad y control de rentas. En países como Costa Rica y Guatemala, las normas se asemejan más al modelo salvadoreño, derivado directamente del Código de Bello, aunque con reformas específicas en materia procesal.

El **derecho internacional privado** también ha tenido que abordar la cuestión del arrendamiento, especialmente en contratos con elementos extranjeros, donde se aplican principios de autonomía de la voluntad y normas de conflicto para determinar la ley aplicable. Asimismo, organismos internacionales como la ONU y la OEA han promovido la inclusión del derecho a la vivienda en los tratados de derechos humanos, lo que repercute en la interpretación contemporánea del arrendamiento en clave de **derechos fundamentales**.

De manera más reciente, la doctrina ha planteado que el arrendamiento debe analizarse también a la luz de los **Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS)**, particularmente el ODS 11, que promueve el acceso a viviendas adecuadas y sostenibles. Esto supone una evolución

¹³ Brito, A. G. (2006). *El Código Civil de Chile en sus ciento cincuenta años.... Revista de Derecho Privado*.

conceptual: el arrendamiento no es solo un contrato privado, sino un instrumento que puede contribuir al desarrollo social, la reducción de desigualdades y la construcción de ciudades más inclusivas.

En conclusión, el derecho comparado revela que el arrendamiento, aunque diverso en sus regulaciones, comparte principios comunes en toda América Latina: la protección del arrendatario, la función social de la propiedad y la necesidad de equilibrio contractual. Estas tendencias internacionales influyen en la doctrina y en la jurisprudencia salvadoreña, obligándola a armonizar la tradición codificada con los estándares contemporáneos de justicia social.

1.14 Reflexión conclusiva sobre la evolución histórica

El recorrido histórico del contrato de arrendamiento de bienes inmuebles permite apreciar su **continuidad y transformación** a lo largo de más de dos milenios. Desde sus raíces en el derecho romano, donde surgió como un contrato consensual y flexible, hasta su recepción medieval en *Las Siete Partidas* y su sistematización en la codificación moderna, el arrendamiento ha respondido siempre a las necesidades económicas y sociales de su tiempo.

En El Salvador, la adopción del **Código Civil de 1859** marcó un punto de consolidación. Inspirado en el Código de Bello, recogió la tradición romanista y le dio al arrendamiento un marco normativo estable, que ha perdurado hasta hoy con mínimas reformas. La promulgación de la **Ley de Inquilinato en 1958** complementó este régimen, incorporando una visión más social y protectora frente a las tensiones derivadas del mercado de la vivienda.

La jurisprudencia salvadoreña, especialmente la de la **Sala de lo Civil**, ha desempeñado un rol clave en la adaptación de la figura a las nuevas realidades, reafirmando la importancia de principios como la buena fe contractual, la reciprocidad de las obligaciones y la función social del contrato. Al mismo tiempo, la doctrina nacional ha enriquecido la comprensión del

arrendamiento, conectándolo con el derecho constitucional y con los estándares internacionales de derechos humanos.

Hoy, el arrendamiento de inmuebles en El Salvador se concibe no solo como un contrato patrimonial, sino también como un instrumento jurídico que impacta directamente en el goce del **derecho a la vivienda** y en la estabilidad económica de miles de familias. La historia demuestra que, aunque su estructura básica permanece intacta, su interpretación y aplicación siguen evolucionando conforme a los cambios sociales, económicos y políticos.¹⁴

¹⁴ Portillo Hernández, E. J. (2024). *Contrato de arrendamiento de inmueble* (Informe final, UES).

CAPÍTULO II

Capítulo 2. Marco Teórico: Contrato de arrendamiento de bienes inmuebles

2.1 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)¹⁵ 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.¹⁶

Esta teoría encuentra sustento normativo en el **Código Civil de El Salvador**, que regula el arrendamiento en los artículos 1703 a 1754¹⁷ 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)¹⁸.

¹⁵ Somarriva Undurraga, M. (1979). *Tratado de los contratos* (T. II). Santiago de Chile: Editorial Jurídica de Chile.

¹⁶ Zimmermann, R. (1996). *The Law of Obligations: Roman Foundations of the Civilian Tradition*. Oxford: Oxford University Press.

¹⁷ Asamblea Legislativa de El Salvador. (1859/2022). *Código Civil de la República de El Salvador* (arts. 1703–1754). San Salvador.

¹⁸ Corte Suprema de Justicia de El Salvador, Sala de lo Civil. (2014). *Sentencia 262-CAC-2012*. San Salvador.

2.2 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.¹⁹

No obstante, la doctrina latinoamericana mayoritaria, encabezada por Somarriva²⁰, 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.

2.3 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)²¹ sostiene que la difusión del Código de Bello en Hispanoamérica muestra cómo el arrendamiento fue concebido principalmente como una relación obligacional,

¹⁹ Planiol, M., & Ripert, G. (1930). *Tratado práctico de derecho civil francés* (T. VII). París: LGDJ.

²⁰ Somarriva Undurraga, M. (1979). *Tratado de los contratos*.

²¹ 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.

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,²² 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.

2.4 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.

Soriano Cienfuegos (2013)²³ 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)**,²⁴ 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.²⁵

²² Asamblea Legislativa de El Salvador. (1859/2022). *Código Civil*.

²³ Soriano Cienfuegos, C. (2013). Circulación de modelos y centralidad de los códigos civiles en América Latina. *Historia Mexicana*, 63(1), 97–140

²⁴ Asamblea Legislativa de El Salvador. (1958). *Ley de Inquilinato (Decreto n.º 2591)*. San Salvador.

²⁵ Corte Suprema de Justicia (El Salvador). (2020). *Justicia de Cerca: Contrato de arrendamiento*. San Salvador.

2.5 Teoría económica del contrato

La teoría económica aborda el arrendamiento desde la perspectiva del **análisis económico del derecho**²⁶, 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 (Sentencia 36-CAC-2018, 2019)²⁷ constituye un remedio eficiente para evitar mayores perjuicios tanto al arrendador como al arrendatario.

2.6 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

²⁶ Planiol, M., & Ripert, G. (1930). *Tratado práctico de derecho civil francés*.

²⁷ Corte Suprema de Justicia de El Salvador, Sala de lo Civil. (2019). *Sentencia 36-CAC-2018*.

intervención legislativa para controlar **cláusulas abusivas**, establecer reglas de transparencia y equilibrar la carga probatoria en caso de controversia.²⁸

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 inquilino²⁹.

2.7 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 seguridad jurídica tanto al arrendador como al arrendatario, evitando fraudes y fortaleciendo la estabilidad de la relación contractual.³⁰³¹

2.8 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.³²³³

²⁸ Soriano Cienfuegos, C. (2013). *Historia Mexicana*.

²⁹ Asamblea Legislativa de El Salvador. (1958). *Ley de Inquilinato*.

³⁰ Asamblea Legislativa de El Salvador. (1859/2022). *Código Civil* (arts. 1740–1754).

³¹ Somarriva Undurraga, M. (1979). *Tratado de los contratos*.

³² Naciones Unidas. (1966). *Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales*, art. 11.

³³ Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (ONU). (1991). Observación General n.º 4: El derecho a una vivienda adecuada.

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.³⁴

2.9 Concepto y definición jurídica del arrendamiento

El **arrendamiento** constituye una de las instituciones contractuales más antiguas y de mayor vigencia en el derecho civil. Su función principal es permitir el acceso temporal al uso y goce de un bien, sin necesidad de transferir la propiedad, a cambio de una contraprestación económica llamada canon.

En el **Código Civil de El Salvador**, el arrendamiento 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.

Doctrinalmente, **Somarriva Undurraga (1979)**³⁵ lo describe como un contrato consensual, bilateral, oneroso y conmutativo, en el cual la **utilidad de la cosa** constituye su causa principal. A diferencia de los contratos traslativos de dominio, el arrendamiento mantiene

³⁴ Corte Suprema de Justicia (El Salvador). (2020). *Justicia de Cerca*.

³⁵ Somarriva Undurraga, M. (1979). *Tratado de los contratos*.

la propiedad en manos del arrendador, mientras que el arrendatario se convierte en un titular de un derecho personal.

Otros autores, como **Planiol y Ripert (1930)**,³⁶ destacan que el arrendamiento no es simplemente un acuerdo económico, sino una relación jurídica que requiere equilibrio en las prestaciones, de manera que el canon pagado corresponda al valor del uso concedido.

En la práctica salvadoreña, la jurisprudencia ha interpretado la definición del Código Civil en clave estrictamente obligacional.³⁷ La **Sala de lo Civil de la CSJ**, en varias sentencias sobre incumplimiento de arrendamiento, ha señalado que la **mora en el pago de la renta** convierte al contrato en resoluble, sin necesidad de estipulación expresa, por aplicación de la **condición resolutoria tácita** (Sentencia 262-CAC-2012, 2014).³⁸

2.10 Naturaleza jurídica del arrendamiento

La **naturaleza jurídica del arrendamiento** ha sido objeto de debate doctrinal durante siglos. La posición dominante lo concibe como un contrato **consensual, bilateral, oneroso y conmutativo**.

1. **Consensual:** se perfecciona por el mero acuerdo de voluntades, sin que la ley exija solemnidad. En este punto, Somarriva (1979) aclara que el arrendamiento se aparta de figuras solemnes como la compraventa de inmuebles, aunque en la práctica la formalidad escrita se utiliza para fines probatorios.
2. **Bilateral:** impone obligaciones recíprocas: entregar el bien y pagar la renta.

³⁶ Planiol, M., & Ripert, G. (1930). *Tratado práctico de derecho civil francés*.

³⁷ Asamblea Legislativa de El Salvador. (1859/2022). *Código Civil* (arts. 1703–1754).

³⁸ CSJ (2014). *Sentencia 262-CAC-2012*.

3. **Oneroso:** implica prestaciones de contenido patrimonial, en donde cada parte espera una utilidad.

4. **Conmutativo:** las partes conocen las ventajas y sacrificios desde la celebración del contrato, a diferencia de los contratos aleatorios.³⁹

Autores como **Messineo (1954)** y **De Castro (1969)** coinciden en esta caracterización, aunque señalan que la bilateralidad puede verse atenuada por el mayor peso de las obligaciones del arrendador (entrega, reparaciones, garantía).⁴⁰

En El Salvador, la **Sala de lo Civil** ha confirmado esta caracterización en múltiples sentencias, enfatizando que el arrendamiento **no puede ser considerado un derecho real**, salvo en lo relativo a la oponibilidad frente a terceros en supuestos específicos.

Desde una perspectiva moderna, autores como **Soriano Cienfuegos (2013)** sostienen que el arrendamiento ha transitado hacia una concepción **social-funcional**, en la cual su naturaleza no se limita a lo obligacional, sino que también refleja una dimensión de **justicia contractual**, especialmente en arrendamientos de vivienda, donde el Estado tiene un papel regulador.⁴¹

2.11 Fundamentos romanistas: *locatio conductio rei*

El arrendamiento moderno encuentra sus raíces en la **locatio conductio rei** del derecho romano, figura mediante la cual una persona (locator) cedía el uso temporal de una cosa a otra (conductor) a cambio de una merces o renta.

De acuerdo con **Zimmermann (1996)**, esta institución romana configuró tres elementos esenciales:

³⁹ Somarriva Undurraga, M. (1979). *Tratado de los contratos*.

⁴⁰ Messineo, F. (1954). *Manual de derecho civil y comercial*. Buenos Aires: EJEA.

⁴¹ Soriano Cienfuegos, C. (2013). *Historia Mexicana*.

1. **Temporalidad:** el uso de la cosa estaba limitado en el tiempo, garantizando que el dominio permaneciera en manos del locator.
2. **Precio o merces:** debía ser cierto y determinado, pues de lo contrario el contrato era inexistente.
3. **Reciprocidad de prestaciones:** el arrendador entregaba el uso y el arrendatario pagaba la renta.

La *locatio conductio rei* fue un contrato consensual, aplicable tanto a bienes muebles como inmuebles, lo que demuestra su versatilidad. De hecho, Zimmermann resalta que en Roma este contrato fue utilizado no solo para viviendas, sino también para el arrendamiento de tierras agrícolas y hasta esclavos, sentando así las bases de la regulación posterior.⁴²

Su influencia se proyectó en las codificaciones europeas y latinoamericanas. El **Código Civil de Bello (1855)** y, en consecuencia, el **Código Civil salvadoreño (1859)**, retoman gran parte de la estructura de la *locatio conductio*, confirmando que el arrendamiento no confiere dominio, sino un derecho personal de uso.

La importancia de este antecedente radica en que revela el **origen obligatorio del arrendamiento** y explica por qué hasta hoy la mayoría de las legislaciones, incluida la salvadoreña, han rechazado la idea de considerarlo un derecho real.⁴³

2.12 Recepción castellana: *Las Siete Partidas*

El arrendamiento en el derecho castellano fue sistematizado en el siglo XIII en las *Siete Partidas* de Alfonso X el Sabio. Este cuerpo normativo, de gran influencia en la tradición

⁴² Zimmermann, R. (1996). *The Law of Obligations*.

⁴³ Somarriva Undurraga, M. (1979). *Tratado de los contratos*.

jurídica hispanoamericana, reguló el **arrendamiento de casas, heredades y tierras**, fijando principios que luego serían heredados por la codificación moderna.⁴⁴

Entre sus disposiciones más relevantes se encuentran:

1. La necesidad de que el canon de arrendamiento fuera **cierto y determinado**, en consonancia con la tradición romanista.
2. La obligación del arrendatario de **usar la cosa conforme a su destino** y restituirla al vencimiento del plazo.
3. El reconocimiento de la **responsabilidad del arrendador** de garantizar el goce pacífico de la cosa.

Autores como **Guzmán Brito (2006)** han señalado que la recepción de las Partidas en América colonial consolidó un derecho “mixto”, en el cual coexistían normas romanas, castellanas y consuetudinarias. En El Salvador, durante la época colonial, las Partidas sirvieron como referencia obligada en los conflictos arrendaticios, siendo aplicadas por jueces y audiencias.⁴⁵

Su importancia reside en que anticiparon principios que luego serían recogidos en el Código Civil, como la reciprocidad de obligaciones, la necesidad de un canon cierto y el deber de conservación de la cosa arrendada.

⁴⁴ Alfonso X. (s. f.). *Las Siete Partidas*. CEJ Uruguay.

⁴⁵ Guzmán Brito, A. (2006). El Código Civil de Chile en sus ciento cincuenta años y su proyección latinoamericana. *Revista de Derecho Privado*, 16, 25–56

2.13 El *Code civil* de 1804

El **Código Civil francés**, promulgado en 1804 bajo la influencia napoleónica, representó un cambio radical en la concepción del arrendamiento, al sistematizarlo dentro de un marco liberal y bajo el principio de **autonomía de la voluntad**.

El *Code civil* estableció reglas claras sobre:

1. La consensualidad del contrato, evitando formalismos innecesarios.
2. La libertad de las partes para pactar la renta y la duración.
3. La facultad del arrendador de resolver el contrato en caso de incumplimiento del arrendatario.

Planiol y Ripert (1930) resaltan que el Código francés dotó al arrendamiento de una regulación práctica, enfocada en facilitar las relaciones económicas, aunque criticado por dejar sin suficiente protección al arrendatario en casos de abuso.⁴⁶

El impacto del *Code civil* en América Latina fue directo e indirecto. En países como México o Perú influyó directamente en sus codificaciones, mientras que en El Salvador llegó a través del **Código de Bello**, que incorporó varios de sus principios.⁴⁷

2.14 El Código de Bello y su recepción en El Salvador

El **Código Civil de Andrés Bello**, promulgado en Chile en 1855, fue adoptado por El Salvador en 1859. Este código constituyó un verdadero puente entre la tradición castellana, la romanista y la francesa, y se convirtió en la base del derecho civil salvadoreño.

⁴⁶ Planiol, M., & Ripert, G. (1930). *Tratado práctico de derecho civil francés*.

⁴⁷ Soriano Cienfuegos, C. (2013). *Historia Mexicana*.

En materia de arrendamiento, el Código de Bello conservó la esencia de la *locatio conductio rei*, regulando de manera precisa las obligaciones del arrendador y arrendatario, la fijación del canon y la terminación del contrato.

Bravo Lira (1982)⁴⁸ sostiene que la difusión del Código de Bello en Hispanoamérica permitió consolidar un modelo uniforme de arrendamiento, caracterizado por su énfasis en la bilateralidad y en la protección del equilibrio contractual. En El Salvador, esta recepción fue determinante, pues hasta hoy la regulación del arrendamiento conserva la estructura bellista, con pocas modificaciones posteriores.

Autores como **Somarriva (1979)**⁴⁹ han subrayado que el mérito del Código de Bello fue integrar en un solo cuerpo legal la riqueza del derecho castellano (Partidas), el racionalismo del derecho romano y la claridad del *Code civil*. Esta síntesis explica la vigencia del régimen de arrendamiento en países que adoptaron su modelo.

2.15 Régimen jurídico en el Código Civil salvadoreño

El **Código Civil salvadoreño** regula el arrendamiento de bienes inmuebles en los artículos 1703 a 1754. Este marco legal establece un conjunto de disposiciones generales y específicas que delinear los derechos y obligaciones de las partes.⁵⁰

Los elementos centrales del régimen salvadoreño son:

1. **Obligaciones del arrendador:** entregar el inmueble, conservarlo en estado de servir para el uso convenido y garantizar el goce pacífico.
2. **Obligaciones del arrendatario:** pagar la renta en tiempo y forma, usar el inmueble conforme al contrato y restituirlo al vencimiento.

⁴⁸ Bravo Lira, B. (1982). *Revista de Estudios Histórico-Jurídicos*, 7.

⁴⁹ Somarriva Undurraga, M. (1979). *Tratado de los contratos*.

⁵⁰ Asamblea Legislativa de El Salvador. (1859/2022). *Código Civil* (arts. 1703–1754).

3. **Canon de arrendamiento:** debe ser cierto, en dinero o frutos, y su incumplimiento faculta al arrendador a resolver el contrato.

4. **Terminación:** por vencimiento del plazo, incumplimiento o mutuo acuerdo.

La **Sala de lo Civil de la CSJ** ha reiterado que este régimen responde a un modelo obligacional clásico, pero que debe interpretarse a la luz de principios constitucionales, como la función social de la propiedad y el derecho a la vivienda (Sentencia 36-CAC-2018, 2019).

Doctrinalmente, **Messineo (1954)** critica la rigidez del régimen decimonónico, señalando que no siempre se adapta a la realidad social contemporánea, especialmente en materia de vivienda.⁵¹ En la misma línea, **Soriano Cienfuegos (2013)** advierte que la autonomía de la voluntad en materia arrendaticia debe equilibrarse con la intervención estatal, para garantizar un acceso más justo y equitativo a la vivienda.⁵²

En este sentido, el régimen salvadoreño puede considerarse **insuficientemente actualizado**, ya que mantiene estructuras del siglo XIX que requieren armonización con estándares internacionales, como el **PIDESC** y los **ODS 11**.⁵³

2.16 La Ley de Inquilinato (1958) y su función social

La **Ley de Inquilinato**, promulgada en 1958, marcó un punto de inflexión en el derecho contractual salvadoreño. Su aprobación respondió a un contexto de creciente **déficit habitacional urbano**, provocado por la migración hacia las ciudades, la especulación inmobiliaria y la falta de regulación efectiva. Antes de esta ley, la relación arrendaticia estaba

⁵¹ Messineo, F. (1954). *Manual de derecho civil y comercial*.

⁵² Soriano Cienfuegos, C. (2013). *Historia Mexicana*.

⁵³ CSJ (2019). *Sentencia 36-CAC-2018*.

regida únicamente por el Código Civil, lo que permitía a los arrendadores imponer condiciones abusivas, incrementos arbitrarios de canon y desalojos intempestivos.

La Ley introdujo innovaciones sustanciales:

1. **Control de aumentos de renta**, restringiendo la libertad absoluta del arrendador.
2. **Causales taxativas de terminación**, que impiden la extinción unilateral sin justificación.
3. **Procedimiento especial de inquilinato**, de carácter sumario, para garantizar celeridad en los juicios de arrendamiento.⁵⁴

Desde la doctrina, se ubica esta ley en la **teoría funcional o social del contrato**, pues incorpora la idea de que el arrendamiento de vivienda no es un negocio puramente patrimonial, sino un medio para garantizar condiciones mínimas de dignidad. **Soriano Cienfuegos (2013)** sostiene que este tránsito hacia contratos con función social es característico de la evolución de los sistemas jurídicos latinoamericanos.⁵⁵

En el ámbito jurisprudencial, la **CSJ** ha interpretado la Ley de Inquilinato como un instrumento de **protección del arrendatario**, parte débil en la relación contractual (CSJ, 2020).⁵⁶ Esta interpretación se conecta con el principio constitucional de la **función social de la propiedad**, que legitima al Estado a limitar el derecho de dominio en aras del interés colectivo.

⁵⁴ Asamblea Legislativa de El Salvador. (1958). *Ley de Inquilinato*.

⁵⁵ Soriano Cienfuegos, C. (2013). *Historia Mexicana*.

⁵⁶ Corte Suprema de Justicia (El Salvador). (2020). *Justicia de Cerca: Contrato de arrendamiento*. San Salvador.

Comparativamente, normas similares existen en otros países: la **Ley de Arrendamientos Urbanos de España (1994, reformada en 2019)**⁵⁷ y la **Ley chilena de arrendamiento de predios urbanos (1982)**,⁵⁸ ambas con marcado carácter social.

2.17 Obligaciones del arrendador

El arrendador es responsable de garantizar que el arrendatario pueda disfrutar del inmueble conforme al uso pactado. Las principales obligaciones son:

1. **Entrega del inmueble** en estado de servir para el fin convenido.
2. **Conservación y reparaciones necesarias**, a cargo del arrendador durante el contrato.
3. **Garantía del goce pacífico**, protegiendo al arrendatario de perturbaciones jurídicas y materiales.

Somarriva (1979)⁵⁹ señala que la obligación de conservación no es accesoria, sino la esencia misma del arrendamiento, pues el objeto del contrato es la **utilidad de la cosa**.

En El Salvador, la jurisprudencia ha reforzado este deber. En casos de arrendadores que no realizan reparaciones necesarias, los jueces han admitido la posibilidad de que el arrendatario retenga parte del canon como compensación, aunque este criterio no está expresamente previsto en el Código Civil, sino que surge de la **interpretación pro arrendatario** inspirado en la función social de la propiedad.⁶⁰

2.18 Obligaciones del arrendatario

El arrendatario debe cumplir con deberes correlativos a los del arrendador:

⁵⁷ España. (2019). *Ley de Arrendamientos Urbanos (Reforma 2019)*. BOE.

⁵⁸ Chile. (1982). *Ley de Arrendamiento de Predios Urbanos*. Santiago.

⁵⁹ Somarriva Undurraga, M. (1979). *Tratado de los contratos* (T. II). Santiago de Chile: Editorial Jurídica de Chile.

⁶⁰ Asamblea Legislativa de El Salvador. (1859/2022). *Código Civil* (arts. 1715–1725).

1. **Pago puntual del canon**, que constituye la prestación esencial del contrato.
2. **Uso conforme del inmueble**, de acuerdo con lo pactado y con la naturaleza del bien.
3. **Restitución del inmueble** en el mismo estado en que lo recibió, salvo deterioro natural por el uso legítimo.

La **Sala de lo Civil**, en la **Sentencia 262-CAC-2012 (2014)**, subrayó que la mora en el pago del canon activa automáticamente la **condición resolutoria tácita**, habilitando al arrendador a exigir la terminación y el desalojo.

Autores como **Messineo (1954)**⁶¹ y **De Castro (1969)**⁶² remarcan que estas obligaciones buscan preservar el **equilibrio contractual**: el arrendador asegura la utilidad del bien, mientras el arrendatario garantiza la contraprestación económica y el buen uso del inmueble.

2.19 Canon de arrendamiento: fijación, pago y mora

El **canon de arrendamiento** es la contraprestación económica que da sentido al contrato. Debe ser **cierto, determinado o determinable**, pudiendo consistir en dinero o en frutos.

En El Salvador, el incumplimiento en el pago genera **mora automática**, lo que permite al arrendador exigir judicialmente el cumplimiento o la resolución. La **Sentencia 262-CAC-2012 (2014)**⁶³ estableció que la mora en el canon legitima no solo la resolución contractual, sino también la indemnización de daños y perjuicios.

⁶¹ Messineo, F. (1954). *Manual de derecho civil y comercial*.

⁶² De Castro, F. (1969). *Derecho civil de España*. Madrid: Civitas.

⁶³ CSJ (2014). *Sentencia 262-CAC-2012*.

Doctrinalmente, **Planiol y Ripert (1930)**⁶⁴ consideran que el canon no es un simple precio, sino la condición que materializa la conmutatividad del contrato. Sin canon cierto, el arrendamiento carece de causa válida.

En perspectiva comparada, la **Ley de Arrendamientos Urbanos española (2019)** regula mecanismos de control para evitar cánones abusivos, tendencia que podría servir como referente para reformas en El Salvador, donde aún predomina la autonomía contractual en la fijación de rentas.⁶⁵

2.20 Cesión, subarriendo y mejoras

El Código Civil salvadoreño limita la posibilidad de que el arrendatario **ceda el contrato** o subarriende el inmueble sin autorización expresa del arrendador. Esta restricción responde a la idea de que el arrendador debe mantener control sobre quién ocupa el bien.

En cuanto a las **mejoras**, la doctrina distingue tres tipos:

- **Necesarias**, indispensables para la conservación; si el arrendatario las realiza, tiene derecho a reembolso.
- **Útiles**, que aumentan el valor del inmueble; pueden indemnizarse si hay pacto.
- **Voluptuarias**, realizadas por recreo o lujo; no generan derecho a indemnización.

Somarriva (1979) resalta que este régimen equilibra el derecho de propiedad del arrendador con la protección de la inversión legítima del arrendatario.⁶⁶

⁶⁴ Planiol, M., & Ripert, G. (1930). *Tratado práctico de derecho civil francés* (T. VII). París: LGDJ.

⁶⁵ España. (2019). *Ley de Arrendamientos Urbanos* (Reforma 2019).

⁶⁶ Somarriva Undurraga, M. (1979). *Tratado de los contratos*.

En la práctica, los tribunales salvadoreños han admitido reclamaciones de arrendatarios que ejecutaron reparaciones urgentes para evitar daños mayores, aplicando criterios de **equidad y enriquecimiento sin causa**.⁶⁷

2.21 Duración, prórroga y terminación del contrato

El arrendamiento se caracteriza por su **temporalidad**, lo cual lo diferencia de los contratos traslativos de dominio. En El Salvador, el **Código Civil** establece que puede celebrarse por plazo **determinado o indeterminado**. Cuando el plazo vence y el arrendatario continúa en la posesión con la tolerancia del arrendador, se presume la existencia de una **prórroga tácita**.

Doctrinalmente, **Messineo (1954)** señala que la prórroga tácita responde a la necesidad de continuidad en la tenencia y a la función social de la vivienda, evitando desalojos intempestivos⁶⁸. **Planiol y Ripert (1930)** añaden que esta figura protege al arrendatario de la inseguridad jurídica, aunque advierten que no debe operar en contra de la voluntad expresa del arrendador.⁶⁹

La jurisprudencia salvadoreña ha confirmado estos principios. En la **Sentencia 36-CAC-2018 (CSJ, 2019)**, la Sala de lo Civil sostuvo que el vencimiento del plazo contractual, unido a la mora en el pago de la renta, constituye una **causa objetiva suficiente** para ordenar la terminación y restitución del inmueble. Este fallo reafirma que el tiempo y el canon son los pilares del contrato, y que el incumplimiento de uno de ellos desestabiliza la relación arrendaticia.⁷⁰

⁶⁷ Asamblea Legislativa de El Salvador. (1859/2022). *Código Civil* (arts. 1740–1754).

⁶⁸ Messineo, F. (1954). *Manual de derecho civil y comercial*.

⁶⁹ Planiol, M., & Ripert, G. (1930). *Tratado práctico de derecho civil francés*.

⁷⁰ Corte Suprema de Justicia de El Salvador, Sala de lo Civil. (2019). *Sentencia 36-CAC-2018*.

Comparativamente, legislaciones como la **Ley de Arrendamientos Urbanos española (1994, reformada en 2019)** introducen prórrogas obligatorias mínimas para proteger al inquilino, tendencia que ha sido replicada en Argentina y Colombia.⁷¹

2.22 Incumplimiento y remedios

El arrendamiento, como todo contrato bilateral, está sujeto al principio de la **condición resolutoria tácita**, de manera que el incumplimiento de una de las partes faculta a la otra a exigir la resolución judicial.

En El Salvador, el incumplimiento más frecuente es la **mora en el pago del canon**, que legitima al arrendador para demandar el desalojo. La **Sentencia 262-CAC-2012 (CSJ, 2014)** reiteró que la falta de pago constituye causal suficiente de resolución, incluso sin cláusula expresa.⁷²

Sin embargo, la jurisprudencia también ha reconocido que la aplicación de remedios debe observar el **debido proceso**. En ese sentido, la resolución no opera de manera automática, sino que requiere pronunciamiento judicial. Esto coincide con la doctrina de **Somarriva (1979)**, quien sostiene que la resolución no es una sanción, sino un mecanismo de restablecimiento del equilibrio contractual.⁷³

Otros remedios incluyen:

- La **indemnización de daños y perjuicios** por deterioro indebido del inmueble.

⁷¹ España. (2019). *Ley de Arrendamientos Urbanos* (Reforma 2019).

⁷² Corte Suprema de Justicia de El Salvador, Sala de lo Civil. (2014, 2019). *Sentencia 262-CAC-2012; Sentencia 36-CAC-2018*.

⁷³ Somarriva Undurraga, M. (1979). *Tratado de los contratos*.

- La **retención de canon** por parte del arrendatario cuando el arrendador incumple con reparaciones urgentes (criterio aceptado en jurisprudencia menor).
- La posibilidad de **compensación** entre las partes en casos de incumplimiento recíproco.

2.23 Procedimientos de inquilinato y el CPCM

La **Ley de Inquilinato (1958)**⁷⁴ introdujo un procedimiento especial para controversias arrendaticias, con el objetivo de garantizar **celeridad y simplicidad** frente a los procesos ordinarios del Código de Procedimientos Civiles. Dicho procedimiento se aplica principalmente en demandas de:

1. Terminación de contrato por mora.
2. Desalojos.
3. Reajustes de canon.

No obstante, en la práctica, este procedimiento ha enfrentado limitaciones por la **sobrecarga de tribunales** y la falta de especialización en algunos juzgados. Una investigación académica de la UES (**Martínez Portillo & Payés, 2010**) concluye que el procedimiento especial debe armonizarse con el **Código Procesal Civil y Mercantil (CPCM)**, a fin de garantizar principios como inmediación, concentración y tutela judicial efectiva.⁷⁵

⁷⁴ Asamblea Legislativa de El Salvador. (1958). *Ley de Inquilinato*.

⁷⁵ Martínez Portillo, A. C., & Payés González, R. de los Á. (2010). *Los procesos de inquilinato bajo la perspectiva del CPCM* (Tesis de grado). Universidad de El Salvador.

En el ámbito constitucional, la jurisprudencia salvadoreña ha señalado que el procedimiento de inquilinato debe respetar los estándares del **debido proceso**, lo que implica que las resoluciones de desalojo deben ser razonadas y proporcionales.⁷⁶

2.24 Protección del arrendatario y función social de la propiedad

El arrendamiento de vivienda no puede analizarse solo como un negocio privado, sino como un contrato con relevancia constitucional y social. El derecho a la propiedad, reconocido en el artículo 2 de la Constitución salvadoreña, está condicionado a su **función social**, principio que legitima la intervención estatal en defensa de los arrendatarios.

En el plano internacional, el **PIDESC (art. 11)** y la **Observación General n.º 4 del Comité DESC** reconocen el derecho de toda persona a una vivienda adecuada, entendida como segura, accesible y asequible. En consecuencia, los Estados deben adoptar medidas legislativas y judiciales que limiten los desalojos arbitrarios y regulen el canon en términos razonables.⁷⁷

En El Salvador, la **CSJ (2020)** ha difundido en sus boletines *Justicia de Cerca*⁷⁸ que el arrendamiento debe interpretarse bajo la óptica de los derechos fundamentales, equilibrando la autonomía contractual con la protección del arrendatario como parte débil.

Doctrinalmente, **Soriano Cienfuegos (2013)** sostiene que esta evolución refleja la transición de un modelo liberal a uno social-funcional, en el que los contratos son vistos como herramientas de justicia distributiva.⁷⁹

⁷⁶ Asamblea Legislativa de El Salvador. (2009). *Código Procesal Civil y Mercantil*. San Salvador.

⁷⁷ Naciones Unidas. (1966). *PIDESC*, art. 11.

⁷⁸ Corte Suprema de Justicia (El Salvador). (2020). *Justicia de Cerca*.

⁷⁹ Soriano Cienfuegos, C. (2013). *Historia Mexicana*.

2.25 Perspectiva comparada e internacional

En el derecho comparado, diversas legislaciones han fortalecido la posición del arrendatario:

- **España:** la **LAU (1994, reformada 2019)** establece prórrogas obligatorias de hasta 5 años y limita los incrementos de renta.
- **Chile:** la **Ley de Arrendamiento de Predios Urbanos (1982)** introduce procesos expeditos de desalojo, pero también controles sobre cánones abusivos.
- **Argentina:** el **Código Civil y Comercial (2015)** regula contratos de arrendamiento de vivienda con mayor protección al inquilino, incluyendo plazos mínimos y control estatal.
- **Colombia:** la legislación arrendaticia urbana impone topes de incremento de canon y mecanismos de mediación obligatoria.

A nivel internacional:

- El **PIDESC (1966)**, en su art. 11, reconoce el derecho a una vivienda adecuada.⁸⁰
- La **Observación General n.º 4 (1991)** del Comité DESC amplía este concepto a criterios de habitabilidad, accesibilidad y seguridad de la tenencia.⁸¹
- Los **Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS 11, 2015)** plantean la necesidad de garantizar viviendas seguras, asequibles y sostenibles en el marco del desarrollo urbano.⁸²

⁸⁰ Naciones Unidas. (1966). *PIDESC*, art. 11.

⁸¹ Comité DESC (1991). *Observación General n.º 4*.

⁸² Naciones Unidas. (2015). *Objetivos de Desarrollo Sostenible: ODS 11*.

Guzmán Brito (2006) advierte que el Código de Bello, a pesar de su inspiración decimonónica, sigue siendo el referente histórico para comprender la evolución del arrendamiento en América Latina, aunque ya no basta para abordar los desafíos actuales vinculados al derecho a la vivienda.⁸³

⁸³ Guzmán Brito, A. (2006). El Código Civil de Chile en sus ciento cincuenta años y su proyección latinoamericana. *Revista de Derecho Privado*, 16, 25–56.

CAPÍTULO III

3.1 Concepto de arrendamiento de bienes inmuebles

El **arrendamiento** de bienes inmuebles constituye una de las instituciones contractuales más relevantes del derecho privado, al regular el acceso temporal a un bien inmueble a cambio de una contraprestación. En el **Código Civil salvadoreño**, se define en el artículo 1703 como el contrato en virtud del cual el arrendador concede el uso y goce de un inmueble al arrendatario, quien se obliga a pagar un precio cierto denominado canon.⁸⁴

Doctrinalmente, **Somarriva (1979)**⁸⁵ sostiene que el arrendamiento debe entenderse como un contrato consensual, bilateral, oneroso y conmutativo, cuyo objeto no es la transmisión de dominio, sino la concesión temporal de uso. En este sentido, se diferencia de figuras afines:

- **Comodato**, que es esencialmente gratuito.
- **Usufructo**, que otorga un derecho real sobre el bien.
- **Anticresis**, que concede el goce del bien en garantía de una obligación.

Para **Messineo (1954)**, el arrendamiento es un negocio patrimonial de carácter obligacional, en el cual el arrendatario solo adquiere un derecho personal frente al arrendador.⁸⁶ En cambio, **Planiol y Ripert (1930)** destacan su función económica, al permitir la circulación de bienes y la satisfacción de necesidades de vivienda y explotación económica sin necesidad de transferir propiedad.⁸⁷

⁸⁴ Asamblea Legislativa de El Salvador. (1859/2022). *Código Civil de la República de El Salvador* (arts. 1703–1754). San Salvador.

⁸⁵ Somarriva Undurraga, M. (1979). *Tratado de los contratos* (T. II). Santiago de Chile: Editorial Jurídica de Chile.

⁸⁶ Messineo, F. (1954). *Manual de derecho civil y comercial*. Buenos Aires: EJE.

⁸⁷ Planiol, M., & Ripert, G. (1930). *Tratado práctico de derecho civil francés* (T. VII). París: LGDJ.

3.2 Elementos esenciales del arrendamiento

El arrendamiento, para su validez, requiere la concurrencia de determinados **elementos esenciales**:

1. **Consentimiento:** El acuerdo de voluntades entre arrendador y arrendatario es suficiente para perfeccionar el contrato, por ser consensual. Sin embargo, la escritura suele usarse para fines probatorios y registrales. La autonomía de la voluntad tiene límites impuestos por normas de orden público, como la Ley de Inquilinato.
2. **Objeto:** Debe recaer sobre un inmueble determinado, apto para el uso convenido. En este punto, **De Castro (1969)** precisa que la determinación del objeto garantiza certeza y evita litigios.⁸⁸
3. **Canon de arrendamiento:** Es la contraprestación que da carácter oneroso al contrato. Para **Planiol y Ripert (1930)**, el canon materializa la conmutatividad del contrato, pues sin él el arrendamiento carecería de causa válida.
4. **Plazo:** El arrendamiento exige temporalidad. Según **Messineo (1954)**, esta característica lo distingue de la transmisión de dominio, asegurando que el arrendador recupere el bien al término convenido.⁸⁹

El **Código Civil salvadoreño** regula estos elementos en los artículos 1703 a 1714,⁹⁰ consolidando un régimen inspirado en el modelo romanista y en el Código de Bello.

3.3 Sujetos del contrato

Los sujetos del arrendamiento son:

⁸⁸ De Castro, F. (1969). *Derecho civil de España*. Madrid: Civitas.

⁸⁹ Planiol, M., & Ripert, G. (1930). *Tratado práctico de derecho civil francés*.

⁹⁰ Asamblea Legislativa de El Salvador. (1859/2022). *Código Civil* (arts. 1703–1714).

- **Arrendador:** Es la persona que concede el uso y goce del inmueble.

Normalmente coincide con el propietario, pero también puede ser usufructuario, administrador judicial u otra persona legitimada. Según **Somarriva (1979)**, la capacidad del arrendador depende de tener derecho de disposición sobre el bien.⁹¹

- **Arrendatario:** Es quien recibe el uso del inmueble y paga la renta. Para **Messineo (1954)**, el arrendatario adquiere un derecho personal que no le confiere facultades de disposición sobre la cosa, pero sí la expectativa de gozarla pacíficamente.⁹²

En la jurisprudencia salvadoreña, la **Sala de lo Civil de la CSJ** ha señalado que la relación entre arrendador y arrendatario debe interpretarse en clave de **equilibrio contractual**, ya que el arrendador es titular de un derecho de propiedad, pero el arrendatario tiene un interés socialmente protegido en la vivienda (Sentencia 36-CAC-2018, 2019).⁹³

3.4 Derechos del arrendador

El arrendador, como titular del dominio o derecho de disposición sobre el inmueble, goza de ciertos **derechos subjetivos** derivados del contrato:

1. **Percibir el canon de arrendamiento:** Constituye la contraprestación esencial. El **Código Civil salvadoreño**, en sus artículos 1710 a 1714, establece que el canon debe ser cierto y determinado.⁹⁴
2. **Exigir la restitución del inmueble:** Al finalizar el plazo o ante incumplimiento del arrendatario.

⁹¹ Somarriva Undurraga, M. (1979). *Tratado de los contratos*.

⁹² Messineo, F. (1954). *Manual de derecho civil y comercial*.

⁹³ Corte Suprema de Justicia de El Salvador, Sala de lo Civil. (2019). *Sentencia 36-CAC-2018*. San Salvador.

⁹⁴ Asamblea Legislativa de El Salvador. (1859/2022). *Código Civil* (arts. 1710–1714, 1553).

3. **Resolver el contrato por incumplimiento:** En particular por falta de pago, aplicando la **condición resolutoria tácita** (art. 1553 C.C.).

Según **Somarriva (1979)**, estos derechos se fundan en la reciprocidad del contrato: mientras el arrendador garantiza el uso, adquiere la expectativa legítima de recibir la renta y recuperar el bien.⁹⁵

La **Sala de lo Civil de la CSJ**, en la **Sentencia 262-CAC-2012 (2014)**, reafirmó que la mora en el pago de la renta otorga al arrendador la facultad de exigir la resolución y el desalojo, confirmando la centralidad del canon como núcleo del contrato.⁹⁶

3.5 Obligaciones del arrendador

Los deberes del arrendador son correlativos a los derechos del arrendatario:

1. **Entrega del inmueble:** Debe entregarse en condiciones aptas para el uso convenido.
2. **Conservación y reparaciones necesarias:** Art. 1715 C.C. establece que el arrendador debe mantener el bien en estado de servir.⁹⁷
3. **Garantizar el goce pacífico:** Según **Messineo (1954)**, este deber implica tanta protección frente a perturbaciones de hecho como frente a reclamaciones jurídicas de terceros.⁹⁸

En doctrina, **Somarriva (1979)** afirma que esta obligación de conservación no es accesoria, sino esencial, pues el objeto del arrendamiento es la utilidad del bien, no la mera entrega de la cosa.⁹⁹

⁹⁵ Somarriva Undurraga, M. (1979). *Tratado de los contratos*.

⁹⁶ Corte Suprema de Justicia de El Salvador, Sala de lo Civil. (2014). *Sentencia 262-CAC-2012*. San Salvador.

⁹⁷ Asamblea Legislativa de El Salvador. (1859/2022). *Código Civil* (arts. 1715–1725).

⁹⁸ Messineo, F. (1954). *Manual de derecho civil y comercial*.

La jurisprudencia salvadoreña ha reconocido que el incumplimiento de estas obligaciones puede habilitar al arrendatario a suspender o retener el pago del canon, aplicando criterios de **equidad contractual**.

3.6 Derechos del arrendatario

El arrendatario, en cuanto titular del derecho personal de uso, goza de derechos específicos:

1. **Uso y goce conforme al contrato:** Reconocido en el art. 1726 C.C.¹⁰⁰
2. **Derecho a indemnización por perturbaciones o vicios ocultos:** Si el inmueble presenta defectos que impidan su uso, el arrendatario puede reclamar rebaja proporcional o resolución.
3. **Protección contra incrementos abusivos de canon:** Regulada por la **Ley de Inquilinato (1958)**.

En perspectiva doctrinal, **Planiol y Ripert (1930)** subrayan que la estabilidad en el goce es indispensable para la finalidad económica del contrato¹⁰¹. Asimismo, **Soriano Cienfuegos (2013)** enfatiza que la posición del arrendatario debe interpretarse desde la óptica de la **función social del contrato**, lo que justifica limitaciones a la libertad absoluta del arrendador¹⁰².

La **CSJ (2020)** ha difundido en sus boletines *Justicia de Cerca* que la tutela del arrendatario se fundamenta en principios constitucionales de protección de la vivienda.¹⁰³

⁹⁹ Somarriva Undurraga, M. (1979). *Tratado de los contratos*.

¹⁰⁰ Asamblea Legislativa de El Salvador. (1859/2022). *Código Civil* (arts. 1726–1728).

¹⁰¹ Planiol, M., & Ripert, G. (1930). *Tratado práctico de derecho civil francés*.

¹⁰² Soriano Cienfuegos, C. (2013). Circulación de modelos y centralidad de los códigos civiles en América Latina. *Historia Mexicana*, 63(1), 97–140.

¹⁰³ Corte Suprema de Justicia (El Salvador). (2020). *Justicia de Cerca: Contrato de arrendamiento*. San Salvador.

3.7 Obligaciones del arrendatario

El arrendatario, en correspondencia a sus derechos, debe cumplir con deberes esenciales:

1. **Pago del canon:** Art. 1726 C.C. lo establece como obligación central.¹⁰⁴
2. **Uso diligente del inmueble:** Debe ajustarse al destino pactado y a la naturaleza del bien.
3. **Restitución del inmueble:** Al vencimiento del plazo, salvo deterioro natural por el uso legítimo.

Messineo (1954) señala que estas obligaciones preservan el equilibrio contractual, pues el arrendador asegura la utilidad del bien y el arrendatario garantiza contraprestación económica y conservación.¹⁰⁵

La **Sala de lo Civil de la CSJ**, en la **Sentencia 262-CAC-2012 (2014)**, afirmó que la mora en el canon activa automáticamente la condición resolutoria tácita, habilitando al arrendador a demandar la terminación y el desalojo.¹⁰⁶

3.8 Clasificación del arrendamiento de inmuebles

El arrendamiento de inmuebles puede clasificarse en función del **destino** que se dé al bien, lo cual tiene efectos jurídicos relevantes.

1. **Arrendamiento urbano:** Comprende viviendas y locales comerciales situados en zonas urbanas. Su regulación en El Salvador se complementa con la **Ley de**

¹⁰⁴ Asamblea Legislativa de El Salvador. (1859/2022). *Código Civil* (arts. 1726–1738).

¹⁰⁵ Messineo, F. (1954). *Manual de derecho civil y comercial*.

¹⁰⁶ Corte Suprema de Justicia de El Salvador, Sala de lo Civil. (2014). *Sentencia 262-CAC-2012*. San Salvador.

Inquilinato (1958), que otorga mayor protección al arrendatario en materia de canon y terminación.¹⁰⁷

2. **Arrendamiento rústico:** Abarca predios destinados a actividades agrícolas o ganaderas. En este tipo de arrendamiento, las obligaciones se adaptan a la naturaleza productiva del bien, con énfasis en el uso conforme y la restitución.

3. **Arrendamientos especiales:** Se incluyen contratos para fines turísticos, industriales o comerciales, que pueden estar sujetos a normas sectoriales específicas.

Somarriva (1979) distingue entre arrendamientos urbanos y rústicos señalando que los primeros tienden a una función social vinculada a la vivienda, mientras que los segundos responden a necesidades económicas y productivas.¹⁰⁸

3.9 Terminación del arrendamiento

La terminación del contrato de arrendamiento puede producirse por varias causas:

1. **Vencimiento del plazo:** Expira el término pactado y el arrendador tiene derecho a recuperar el inmueble.
2. **Incumplimiento contractual:** Especialmente la mora en el pago del canon, que activa la **condición resolutoria tácita** prevista en el art. 1553 del Código Civil.
3. **Mutuo acuerdo de las partes.**
4. **Causas legales específicas:** Entre ellas, la necesidad justificada del arrendador de ocupar el inmueble, la expropiación o la destrucción total del bien.¹⁰⁹

¹⁰⁷ Asamblea Legislativa de El Salvador. (1958). *Ley de Inquilinato (Decreto n.º 2591)*. San Salvador.

¹⁰⁸ Somarriva Undurraga, M. (1979). *Tratado de los contratos*.

¹⁰⁹ Asamblea Legislativa de El Salvador. (1859/2022). *Código Civil* (arts. 1730–1739, 1553).

Messineo (1954) subraya que la terminación es una consecuencia natural de la temporalidad del contrato, pero advierte que debe equilibrarse con la protección del arrendatario para evitar desalojos arbitrarios¹¹⁰. En El Salvador, la **Sala de lo Civil de la CSJ (2019, Sentencia 36-CAC-2018)** confirmó que la terminación por vencimiento y mora no vulnera el derecho a la vivienda siempre que medie proceso judicial con debido respeto al contradictorio¹¹¹.

3.10 Subarriendo y cesión del contrato

El **Código Civil salvadoreño**, en los artículos 1740 a 1754, establece que el arrendatario **no puede subarrendar ni ceder el contrato sin autorización expresa del arrendador**. Esta restricción protege al arrendador, pues le asegura mantener control sobre quién ocupa su propiedad¹¹².

- **Cesión del contrato:** Transmisión de la posición contractual del arrendatario a un tercero, que pasa a ocupar la relación jurídica con el arrendador.
- **Subarriendo:** El arrendatario concede a un tercero el uso del inmueble arrendado, manteniendo su propia relación con el arrendador.

Somarriva (1979) destaca que estas figuras requieren equilibrio, ya que, si bien el arrendador tiene derecho a elegir a su arrendatario, también debe reconocerse la libertad del arrendatario para aprovechar su derecho de uso, dentro de límites razonables.¹¹³

En la práctica salvadoreña, algunos tribunales han admitido subarriendos sin autorización cuando la negativa del arrendador resulta abusiva, aplicando criterios de **función social y buena fe contractual**.

¹¹⁰ Messineo, F. (1954). *Manual de derecho civil y comercial*.

¹¹¹ Corte Suprema de Justicia de El Salvador, Sala de lo Civil. (2019). *Sentencia 36-CAC-2018*. San Salvador.

¹¹² Asamblea Legislativa de El Salvador. (1859/2022). *Código Civil* (arts. 1740–1754).

¹¹³ Somarriva Undurraga, M. (1979). *Tratado de los contratos*.

3.11 Mejoras y gastos en el arrendamiento

Las mejoras realizadas en el inmueble durante el arrendamiento se clasifican en:

- **Mejoras necesarias:** Aquellas indispensables para la conservación del bien. El arrendatario tiene derecho a reembolso si las realiza para evitar un daño mayor (art. 1750 C.C.).¹¹⁴
- **Mejoras útiles:** Aumentan el valor del inmueble. Su indemnización depende del pacto expreso entre las partes.
- **Mejoras voluptuarias:** Se hacen por recreo o lujo. No generan derecho a indemnización, pero el arrendatario puede retirarlas si no dañan el inmueble.

Planiol y Ripert (1930) afirman que la clasificación de mejoras responde al principio de justicia conmutativa: no debe enriquecerse injustamente el arrendador con inversiones que no autorizó ni solicitó.¹¹⁵

En la doctrina nacional, **Somarriva (1979)** resalta que el reembolso de mejoras necesarias protege al arrendatario como garante de la conservación del inmueble, mientras que las útiles y voluptuarias son expresión de la autonomía contractual.¹¹⁶

La jurisprudencia salvadoreña ha reconocido que, en ausencia de pacto, el arrendatario puede reclamar reembolso de mejoras necesarias bajo el principio de **enriquecimiento sin causa**.

¹¹⁴ Asamblea Legislativa de El Salvador. (1859/2022). *Código Civil* (arts. 1750–1754).

¹¹⁵ Planiol, M., & Ripert, G. (1930). *Tratado práctico de derecho civil francés*.

¹¹⁶ Somarriva Undurraga, M. (1979). *Tratado de los contratos*.

3.12 Canon de arrendamiento

El **canon de arrendamiento** es la prestación económica esencial del contrato, sin la cual este carece de causa jurídica. Según el **artículo 1710 del Código Civil salvadoreño**, el canon debe ser cierto y determinado, pudiendo consistir en dinero o frutos.¹¹⁷

Para **Planiol y Ripert (1930)**, el canon no constituye simplemente un precio, sino el elemento que asegura la conmutatividad del contrato, al equilibrar la utilidad obtenida por el arrendatario con la contraprestación debida al arrendador.¹¹⁸

El incumplimiento en el pago genera **mora automática**, lo que faculta al arrendador a exigir la resolución del contrato. Así lo estableció la **Sala de lo Civil de la CSJ en la Sentencia 262-CAC-2012 (2014)**, donde se reafirmó que la falta de pago constituye una causal objetiva de terminación.¹¹⁹

Comparativamente, legislaciones como la **Ley de Arrendamientos Urbanos española (2019)** han introducido límites al incremento del canon, buscando proteger al arrendatario frente a abusos del mercado¹²⁰. En El Salvador, en cambio, predomina la autonomía contractual, salvo restricciones previstas en la **Ley de Inquilinato (1958)**.

3.13 Procedimiento de inquilinato en El Salvador

La **Ley de Inquilinato de 1958**¹²¹ instauró un procedimiento especial para resolver conflictos arrendaticios, caracterizado por su **celeridad** y **oralidad**, en contraste con los procesos ordinarios civiles. Este procedimiento se aplica en:

1. Terminación por mora.

¹¹⁷ Asamblea Legislativa de El Salvador. (1859/2022). *Código Civil* (arts. 1710–1714).

¹¹⁸ Planiol, M., & Ripert, G. (1930). *Tratado práctico de derecho civil francés*.

¹¹⁹ Corte Suprema de Justicia de El Salvador, Sala de lo Civil. (2014). *Sentencia 262-CAC-2012*. San Salvador.

¹²⁰ España. (2019). *Ley de Arrendamientos Urbanos* (Reforma 2019). BOE.

¹²¹ Asamblea Legislativa de El Salvador. (1958). *Ley de Inquilinato*.

2. Demandas de desalojo.
3. Reajustes de canon.

No obstante, estudios académicos como el de **Martínez Portillo & Payés (2010)**¹²² advierten que el procedimiento especial de inquilinato requiere armonización con el **Código Procesal Civil y Mercantil (2009)**, que introdujo principios modernos como inmediación, concentración y oralidad¹²³.

La jurisprudencia constitucional salvadoreña ha señalado que los desalojos deben resolverse con estricto apego al **debido proceso**, garantizando al arrendatario defensa y proporcionalidad en la resolución.

3.14 Función social de la propiedad y derecho a la vivienda

El derecho de propiedad, reconocido en el **artículo 2 de la Constitución de El Salvador**, no es absoluto, sino que se encuentra limitado por su **función social**. Esto significa que el uso del bien debe responder a fines que contribuyan al bienestar colectivo.¹²⁴

En materia de arrendamiento, esta función social se traduce en la **protección del arrendatario**, especialmente en contratos de vivienda. La **Sala de lo Constitucional y la Sala de lo Civil de la CSJ** han reiterado que la libertad contractual debe interpretarse en consonancia con el derecho humano a una vivienda adecuada (CSJ, 2020).¹²⁵

¹²² Martínez Portillo, A. C., & Payés González, R. de los Á. (2010). *Los procesos de inquilinato bajo la perspectiva del CPCM* (Tesis de grado). Universidad de El Salvador.

¹²³ Asamblea Legislativa de El Salvador. (2009). *Código Procesal Civil y Mercantil*. San Salvador.

¹²⁴ Asamblea Legislativa de El Salvador. (1983/2014). *Constitución de la República de El Salvador* (art. 2). San Salvador

¹²⁵ te Suprema de Justicia (El Salvador). (2020). *Justicia de Cerca: Contrato de arrendamiento*.

En el plano internacional, el **Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC, art. 11)** reconoce el derecho de toda persona a una vivienda adecuada¹²⁶. Asimismo, la **Observación General n.º 4 del Comité DESC (1991)** establece que la seguridad de la tenencia y la asequibilidad del canon forman parte de este derecho fundamental¹²⁷.

Doctrinalmente, **Soriano Cienfuegos (2013)** sostiene que este tránsito del contrato arrendaticio hacia un enfoque social refleja la evolución de los sistemas jurídicos latinoamericanos hacia modelos de justicia distributiva.¹²⁸

3.15 Perspectiva comparada

Diversos ordenamientos jurídicos han reforzado la tutela del arrendatario:

- **España:** La **LAU (1994, reformada en 2019)** impone prórrogas obligatorias y límites al incremento de renta.¹²⁹
- **Chile:** La **Ley de Arrendamiento de Predios Urbanos (1982)** regula procedimientos expeditos, pero también medidas de control frente a abusos.¹³⁰
- **Argentina:** El **Código Civil y Comercial (2015)** otorga al inquilino protección reforzada, con plazos mínimos y control estatal.¹³¹
- **Colombia:** La legislación arrendaticia urbana establece topes de incremento y mecanismos de mediación obligatoria.¹³²

¹²⁶ Naciones Unidas. (1966). *PIDESC*, art. 11.

¹²⁷ Comité DESC. (1991). *Observación General n.º 4: El derecho a una vivienda adecuada*.

¹²⁸ Soriano Cienfuegos, C. (2013). Circulación de modelos y centralidad de los códigos civiles en América Latina. *Historia Mexicana*, 63(1), 97–140.

¹²⁹ España. (2019). *Ley de Arrendamientos Urbanos (Reforma 2019)*.

¹³⁰ Chile. (1982). *Ley de Arrendamiento de Predios Urbanos*.

¹³¹ Argentina. (2015). *Código Civil y Comercial de la Nación*.

¹³² Colombia. Legislación de arrendamientos urbanos.

Según **Guzmán Brito (2006)**, estas reformas demuestran que el modelo decimonónico del **Código de Bello** resulta insuficiente para las dinámicas actuales de vivienda, lo que obliga a introducir regulaciones más equilibradas.¹³³

3.16 Perspectiva internacional

El derecho internacional ha incidido de forma decisiva en la configuración moderna del arrendamiento:

1. **PIDESC (1966), art. 11:** Reconoce el derecho a un nivel de vida adecuado, incluyendo la vivienda.¹³⁴
2. **Observación General n.º 4 (1991):** Define la vivienda adecuada como habitable, segura y asequible.¹³⁵
3. **Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS 11, 2015):** Plantean garantizar ciudades inclusivas y viviendas seguras y asequibles.¹³⁶

Este marco internacional refuerza la visión de que el arrendamiento no es un mero contrato patrimonial, sino una institución con relevancia constitucional y social. En este sentido, la doctrina de **Somarriva (1979)**¹³⁷ y **Soriano Cienfuegos (2013)**¹³⁸ coincide en que el arrendamiento debe evolucionar hacia un modelo más equitativo, que equilibre intereses privados y derechos fundamentales.

¹³³ Guzmán Brito, A. (2006). El Código Civil de Chile en sus ciento cincuenta años y su proyección latinoamericana. *Revista de Derecho Privado*, 16, 25–56.

¹³⁴ Naciones Unidas. (1966). *PIDESC*.

¹³⁵ Comité DESC. (1991). *Observación General n.º 4*.

¹³⁶ Naciones Unidas. (2015). *Objetivos de Desarrollo Sostenible: ODS 11*.

¹³⁷ Somarriva Undurraga, M. (1979). *Tratado de los contratos*.

¹³⁸ Soriano Cienfuegos, C. (2013). *Historia Mexicana*.

CAPÍTULO IV

4.1 Constitución de la República de El Salvador

Nuestra Constitución, en el **Título II, De los Derechos y Garantías Fundamentales de la Persona**, Capítulo I, regula lo relativo a los derechos individuales. El **artículo 2** reconoce el derecho a la vida, la integridad física y moral, la libertad, la seguridad, el trabajo, la propiedad y posesión, y establece la protección de dichos derechos, así como la indemnización por daños de carácter moral.

En este sentido, la **propiedad privada** se configura como un derecho fundamental, pero condicionado a su **función social**. Esto significa que el dominio no puede ejercerse de manera ilimitada o contraria al bien común, sino que debe orientarse a fines sociales, lo cual legitima al Estado a imponer límites y regulaciones en materia de arrendamiento.

El **artículo 23** reafirma este principio al señalar que *“el derecho de propiedad es inviolable, pero estará subordinado a las modalidades y limitaciones que establezcan las leyes por motivos de utilidad pública o de interés social”*. Así, aunque el arrendador como propietario conserva la facultad de disponer de su inmueble, dicha facultad puede ser restringida mediante normas como la **Ley de Inquilinato**, que regula aumentos de canon, procedimientos de desalojo o prórrogas mínimas de los contratos, en aras de garantizar el acceso justo y equitativo a la vivienda.

Por su parte, el **artículo 65** dispone que *“la salud de los habitantes de la República constituye un bien público”* y que tanto el Estado como las personas deben velar por su conservación y restablecimiento. En el contexto de los arrendamientos, esto implica que la **calidad de la vivienda arrendada** incide directamente en la salud de sus ocupantes. Un inmueble insalubre con humedad, deficiencias estructurales, aguas residuales expuestas o falta de ventilación compromete no solo el cumplimiento del contrato, sino también un derecho

constitucional. En consecuencia, el arrendador tiene la obligación correlativa, prevista en el **artículo 1715 del Código Civil**, de conservar el inmueble en condiciones aptas de habitabilidad.¹³⁹

4.2 Código Civil de El Salvador

TITULO XXVI

DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Art. 1703.- El arrendamiento es un contrato en que las dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el goce de una cosa, o a ejecutar una obra o prestar un servicio, y la otra a pagar por este goce, obra o servicio un precio determinado. Deberán constar por escrito los arrendamientos cuyo precio total y único excede de doscientos colones o sea indeterminado, y aquellos en que se hubiere estipulado un precio periódico que exceda de doscientos colones en cada período; no siendo admisible en estos casos la prueba testimonial sino en conformidad a lo prescrito en el artículo 1582. El artículo describe al arrendamiento como un contrato **bilateral y oneroso**: Una parte (arrendador) se obliga a **conceder el goce de una cosa** (inmueble en tu caso) o a prestar un servicio. La otra parte (arrendatario) debe **pagar un precio determinado**, llamado **canon** en el arrendamiento de inmuebles. Esto significa que el arrendamiento no transfiere la propiedad, sino solo el **uso y disfrute temporal** del bien.

CAPITULO I

DEL ARRENDAMIENTO DE COSAS

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

¹³⁹ Constitución de la República de El Salvador, arts. 2, 23 y 65.

estrictamente personales, como los de habitación y uso. Puede arrendarse aún 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. Llámese renta cuando se paga periódicamente.

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

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.

En este **Capítulo** regula el **arrendamiento de cosas**, es decir, la figura jurídica mediante la cual el propietario o poseedor legítimo (arrendador) concede a otra persona (arrendatario) el uso y goce temporal de un bien, a cambio del pago de un precio cierto llamado **canon**.

Este capítulo recoge principios fundamentales:

1. **Naturaleza del contrato:** Es **bilateral, oneroso, consensual y conmutativo**, porque genera obligaciones recíprocas para ambas partes y se perfecciona por el mero consentimiento, aunque para efectos probatorios se exige contrato escrito en arrendamientos de cierta cuantía (art. 1703 C.C.).
2. **Objeto del contrato:** El arrendamiento recae sobre **cosas no fungibles** que pueden usarse sin destruirse, como los bienes inmuebles. El arrendador conserva la propiedad, pero cede temporalmente el uso al arrendatario.
3. **Obligaciones del arrendador:** Entregar el inmueble en condiciones aptas, conservarlo durante la vigencia del contrato y garantizar el goce pacífico del arrendatario (arts. 1715–1725 C.C.).
4. **Obligaciones del arrendatario:** Pagar la renta en la forma convenida, usar el inmueble de manera adecuada y restituirlo al término del contrato (arts. 1726–1738 C.C.).
5. **Duración y terminación:** El contrato puede ser a plazo fijo o indefinido; su vencimiento, la mora en el pago del canon o el uso indebido de la cosa son causales de terminación (arts. 1730–1739 C.C.).
6. **Cesión y subarriendo:** El arrendatario no puede subarrendar o ceder el contrato sin autorización expresa del arrendador (arts. 1740–1754 C.C.).

En síntesis, el arrendamiento de cosas busca **equilibrar los intereses del arrendador y del arrendatario**, garantizando que uno conserve la titularidad del bien y reciba la renta, mientras que el otro obtiene el goce legítimo y protegido del inmueble. Además, el Código Civil establece mecanismos de protección frente a incumplimientos, como la **condición resolutoria tácita** (arts. 1551–1553), que faculta a terminar el contrato cuando una de las partes no cumple sus obligaciones.

CAPITULO II

DE LAS OBLIGACIONES DEL ARRENDADOR EN EL ARRENDAMIENTO DE COSAS

Art. 1712.- El arrendador es obligado:

1° A entregar al arrendatario la cosa arrendada;

2° A mantenerla en estado de servir para el fin a que ha sido arrendada;

3° A librar al arrendatario de toda turbación o embarazo en el goce de la cosa arrendada.

Art. 1713.- Si el arrendador por hecho o culpa suya o de sus agentes o dependientes, se ha puesto en la imposibilidad de entregar la cosa, el arrendatario tendrá derecho para desistir del contrato, con indemnización de perjuicios.

Habrá lugar a esta indemnización aun cuando el arrendador haya creído erróneamente y de buena fe, que podía arrendar la cosa, salvo que la imposibilidad haya sido conocida del arrendatario, o provenga de fuerza mayor o caso fortuito.

Art. 1714.- Si el arrendador por hecho o culpa suya o de sus agentes o dependientes, es constituido en mora de entregar, tendrá derecho el arrendatario a indemnización de perjuicios.

Si por el retardo se disminuyere notablemente para el arrendatario la utilidad del contrato, sea por haberse deteriorado la cosa o por haber cesado las circunstancias que lo motivaron, podrá el arrendatario desistir del contrato, quedándole a salvo la indemnización de perjuicios, siempre que el retardo no provenga de fuerza mayor o caso fortuito.

Art. 1715.- La obligación de mantener la cosa arrendada en buen estado, consiste en hacer durante el arriendo todas las reparaciones necesarias, a excepción de las locativas, las cuales corresponden generalmente al arrendatario.

Pero será obligado el arrendador aun a las reparaciones locativas, si los deterioros que las han hecho necesarias provinieren de fuerza mayor o caso fortuito, o de la mala calidad de la cosa arrendada.

Las estipulaciones de los contratantes podrán modificar estas obligaciones.

Art. 1716.- El arrendador en virtud de la obligación de librar al arrendatario de toda turbación o embarazo, no podrá, sin el consentimiento del arrendatario, mudar la forma de la cosa arrendada, ni hacer en ella obras o trabajos algunos que puedan turbarle o embarazarle el goce de ella.

Con todo, si se trata de reparaciones que no puedan sin grave inconveniente diferirse, será el arrendatario obligado a sufrirlas, aun cuando le priven del goce de una parte de la cosa arrendada; pero tendrá derecho a que se le rebaje entretanto el precio o renta, a proporción de la parte que fuere.

Y si estas reparaciones recaen sobre tan gran parte de la cosa, que el resto no aparezca suficiente para el objeto con que se tomó en arriendo, podrá el arrendatario dar por terminado el arrendamiento.

El arrendatario tendrá además derecho para que se le abonen los perjuicios, si las reparaciones procedieren de causa que existía ya al tiempo del contrato, y no era entonces conocida por el arrendatario, pero lo era por el arrendador, o era tal que el arrendador tuviese antecedentes para temerla, o debiese por su profesión conocerla.

Lo mismo será cuando las reparaciones hayan de embarazar el goce de la cosa demasiado tiempo, de manera que no pueda subsistir el arrendamiento sin grave molestia o perjuicio del arrendatario.

Art. 1717.- Si fuera de los casos previstos en el artículo precedente, el arrendatario es turbado en su goce por el arrendador o por cualquiera persona a quien éste pueda vedarlo, tendrá derecho a indemnización de perjuicios.

Art. 1718.- Si el arrendatario es turbado en su goce por vías de hecho de terceros, que no pretenden derecho a la cosa arrendada, el arrendatario a su propio nombre perseguirá la reparación del daño.

Y si es turbado o molestado en su goce por terceros que justifiquen algún derecho sobre la cosa arrendada, y la causa de este derecho hubiere sido anterior al contrato, podrá el arrendatario exigir una disminución proporcionada en el precio o renta del arriendo, para el tiempo restante.

Y si el arrendatario, por consecuencia de los derechos que ha justificado un tercero, se hallare privado de tanta parte de la cosa arrendada, que sea de presumir que sin esa parte no habría contratado, podrá exigir que cese el arrendamiento.

Además, podrá exigir indemnización de todo perjuicio, si la causa del derecho justificado por el tercero fue o debió ser conocida del arrendador al tiempo del contrato, pero no lo fue del

arrendatario, o siendo conocida de éste, intervino estipulación especial de saneamiento con respecto a ella.

Pero si la causa del referido derecho no era ni debía ser conocida del arrendador al tiempo del contrato, no será obligado el arrendador a abonar el lucro cesante.

Art. 1719.- La acción de terceros que pretendan derecho a la cosa arrendada, se dirigirá contra el arrendador.

El arrendatario será sólo obligado a notificarle la turbación o molestia que reciba de dichos terceros, por consecuencia de los derechos que alegan, y si lo omitiere o dilatare culpablemente, abonará los perjuicios que de ello se sigan al arrendador.

Art. 1720.- El arrendatario tiene derecho a la terminación del arrendamiento y aun a la rescisión del contrato, según los casos, si el mal estado o calidad de la cosa le impide hacer de ella el uso para que ha sido arrendada, sea que el arrendador conociese o no el mal estado o calidad de la cosa al tiempo del contrato; y aun en el caso de haber empezado a existir el vicio de la cosa después del contrato; pero sin culpa del arrendatario.

Si el impedimento para el goce de la cosa es parcial o si la cosa se destruye en parte, el Juez decidirá, según las circunstancias, si debe tener lugar la terminación del arrendamiento, o concederse una rebaja del precio o renta.

Art. 1721.- Tendrá además derecho el arrendatario, en el caso del artículo precedente, para que se le indemnice el daño emergente, si el vicio de la cosa ha tenido una causa anterior al contrato.

Y si el vicio era conocido del arrendador al tiempo del contrato, o si era tal que el arrendador debiera por los antecedentes preverlo o por su profesión conocerlo, se incluirá en la indemnización el lucro cesante.

Art. 1722.- El arrendatario no tendrá derecho a la indemnización de perjuicios, que se le concede por el artículo precedente, si contrató a sabiendas del vicio y no se obligó el arrendador a sanearlo; o si el vicio era tal, que no pudo sin grave negligencia de su parte ignorarlo; o si renunció expresamente a la acción de saneamiento por el mismo vicio, designándolo.

Art. 1723.- El arrendador es obligado a reembolsar al arrendatario el costo de las reparaciones indispensables no locativas, que el arrendatario hiciere en la cosa arrendada, siempre que el arrendatario no las haya hecho necesarias por su culpa, y que haya dado noticia al arrendador lo más pronto, para que las hiciese por su cuenta.

Si la noticia no pudo darse en tiempo, o si el arrendador no trató de hacer oportunamente las reparaciones, se abonará al arrendatario su costo razonable, probada la necesidad.

Art. 1724.- El arrendador no es obligado a reembolsar el costo de las mejoras útiles, en que no ha consentido con la expresa condición de abonarlas; pero el arrendatario podrá separar y llevarse los materiales, sin detrimento de la cosa arrendada; a menos que el arrendador esté dispuesto a abonarle lo que valdrían los materiales considerándolos separados.

Art. 1725.- En todos los casos en que se debe indemnización al arrendatario, no podrá éste ser expelido o privado de la cosa arrendada, sin que previamente se le pague o se le asegure el importe por el arrendador.

Pero no se extiende esta regla al caso de extinción involuntaria del derecho del arrendador sobre la cosa arrendada.

En el **Capítulo II** establece las **obligaciones principales del arrendador** cuando celebra un contrato de arrendamiento de bienes. Estas obligaciones son esenciales porque garantizan al arrendatario que podrá disfrutar del bien en condiciones adecuadas durante la vigencia del contrato.

1. Entrega del inmueble (art. 1715 C.C.)

El arrendador debe entregar el bien en condiciones de servir para el uso pactado. Esta obligación es inicial y fundamental, ya que sin la entrega no hay goce legítimo para el arrendatario.

2. Conservación y reparaciones necesarias (arts. 1716–1721 C.C.)

El arrendador está obligado a realizar las reparaciones necesarias para mantener el inmueble en estado de servir para el uso convenido.

- Las reparaciones menores que provienen del uso ordinario suelen ser a cargo del arrendatario.
- Las reparaciones mayores (estructurales, sanitarias, de habitabilidad) son responsabilidad del arrendador.

3. Garantizar el goce pacífico (arts. 1722–1725 C.C.)

El arrendador debe proteger al arrendatario contra perturbaciones jurídicas y materiales. Esto significa que:

- No puede interrumpir el uso legítimo del arrendatario.
- Debe responder si un tercero reclama derecho sobre el bien (ej. un juicio de propiedad).

- Tiene la obligación de asegurar que el arrendatario disfrute del inmueble sin obstáculos indebidos.

CAPITULO III

DE LAS OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO EN EL ARRENDAMIENTO DE COSAS

Art. 1726.- El arrendatario es obligado a usar de la cosa según los términos o espíritu del contrato; y no podrá en consecuencia hacerla servir a otros objetos que los convenidos, o, a falta de convención expresa, a aquellos a que la cosa es naturalmente destinada, o que deban presumirse de las circunstancias del contrato o de la costumbre del país.

Si el arrendatario contraviene a esta regla, podrá el arrendador reclamar la terminación del arriendo con indemnización de perjuicios, o limitarse a esta indemnización, dejando subsistir el arriendo.

Art. 1727.- El arrendatario empleará en la conservación de la cosa el cuidado de un buen padre de familia.

Faltando a esta obligación, responderá de los perjuicios; y aun tendrá derecho el arrendador para poner fin al arrendamiento, en el caso de un grave y culpable deterioro.

Art. 1728.- El arrendatario es obligado a las reparaciones locativas.

Se entienden por reparaciones locativas las que según la costumbre del país son de cargo de los arrendatarios, y en general las de aquellas especies de deterioro que ordinariamente se producen por culpa del arrendatario o de sus dependientes, como descalabros de paredes o cercas, albañales y acequias, rotura de cristales, etc.

Art. 1729.- El arrendatario es responsable no sólo de su propia culpa, sino de la de su familia, huéspedes y dependientes.

Art. 1730.- El arrendatario es obligado al pago del precio o renta.

Podrá el arrendador, para seguridad de este pago, y de las indemnizaciones a que tenga derecho, retener todos los frutos existentes de la cosa arrendada, y todos los objetos con que el arrendatario la haya amoblado, guarnecido o provisto, y que le pertenecieren; y se entenderá que le pertenecen, a menos de prueba contraria.

Art. 1731.- Si entregada la cosa al arrendatario hubiere disputa acerca del precio o renta, y por una o por otra parte no se produjere prueba legal de lo estipulado a este respecto, se estará al justiprecio de peritos, y los costos de esta operación se dividirán entre el arrendador y el arrendatario por partes iguales.

Art. 1732.- El pago del precio o renta se hará en los períodos estipulados, o a falta de estipulación, conforme a la costumbre del país, y no habiendo estipulación ni costumbre fija, según las reglas que siguen.

La renta de predios urbanos se pagará por meses, la de predios rústicos por años.

Si una cosa mueble o semoviente se arrienda por cierto número de años, meses, días, cada una de las pensiones periódicas se deberá inmediatamente después de la expiración del respectivo año, mes o día. Si se arrienda por una sola suma, se deberá ésta luego que termine el arrendamiento.

Art. 1733.- Cuando por culpa del arrendatario se pone término al arrendamiento, será el arrendatario obligado a la indemnización de perjuicios, y especialmente al pago de la renta

por el tiempo que falta hasta el día en que desahuciendo hubiera podido hacer cesar el arriendo, o en que el arriendo hubiera terminado sin desahucio.

Podrá con todo eximirse de este pago proponiendo bajo su responsabilidad persona idónea que le sustituya por el tiempo que falte, y prestando al efecto fianza u otra seguridad competente.

Art. 1734.- El arrendatario no tiene la facultad de ceder el arriendo ni de subarrendar, a menos que se le haya expresamente concedido; pero en este caso no podrá el cesionario o subarrendatario usar o gozar de la cosa en otros términos que los estipulados con el arrendatario directo.

Art. 1735.- El arrendatario es obligado a restituir la cosa al fin del arrendamiento.

Deberán restituirla en el estado en que le fue entregada, tomándose en consideración el deterioro ocasionado por el uso y goce legítimos. Si no constare el estado en que le fue entregada, se entenderá haberla recibido en regular estado de servicio, a menos que pruebe lo contrario.

En cuanto a los daños y pérdidas sobrevenidas en la cosa arrendada durante su goce, deberá probar que no sobrevinieron por su culpa, ni por culpa de sus huéspedes, dependientes o subarrendatarios, y a falta de esta prueba será responsable.

Art. 1736.- La restitución de la cosa raíz se verificará desocupándola enteramente, poniéndola a disposición del arrendador y entregándole las llaves.

Art. 1737.- Para que el arrendatario sea constituido en mora de restituir la cosa arrendada, será necesario requerimiento del arrendador, aun cuando haya precedido

desahucio; y si requerido no la restituyere, será condenado al pleno resarcimiento de todos los perjuicios de la mora, y a lo demás que contra él compete como injusto detentador.

El **Capítulo III** regula las **obligaciones principales del arrendatario** en un contrato de arrendamiento. Estas disposiciones buscan equilibrar la relación con el arrendador y asegurar la reciprocidad contractual.

1. Pago puntual del canon (arts. 1726–1728 C.C.)

El arrendatario debe pagar la renta en la forma, lugar y plazos convenidos.

- La renta constituye la **contraprestación esencial** del contrato.
- La mora en el pago activa la **condición resolutoria tácita** (arts. 1551–1553 C.C.), lo que faculta al arrendador a pedir la resolución del contrato y el desalojo.

2. Uso conforme del inmueble (arts. 1729–1732 C.C.)

El arrendatario debe usar el bien según lo pactado y, en su defecto, de acuerdo con la naturaleza del inmueble.

- No puede destinarlo a fines distintos sin autorización del arrendador.
- Si lo usa indebidamente, el arrendador puede pedir la terminación del contrato.

3. 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:

1° Por la destrucción total de la cosa arrendada;

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

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

4° 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, noticiándose lo 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 falten 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 sufiere 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.

4.3 Código Procesal Civil y Mercantil (CPCM)

El **Código Procesal Civil y Mercantil (CPCM)**, en vigor desde 2009, constituye el marco procesal moderno aplicable a los litigios derivados del contrato de arrendamiento. Su objetivo es garantizar la **tutela judicial efectiva** (art. 2 CPCM), basada en principios como **inmediación, oralidad y concentración**, que reemplazaron el sistema escrito y fragmentado del Código de Procedimientos Civiles anterior.

1. Procedimientos aplicables en materia arrendaticia

Los conflictos arrendaticios suelen tramitarse en procesos **declarativos comunes o sumarios** (arts. 421–425 CPCM), dependiendo de la cuantía y complejidad.

- **Juicios declarativos comunes (art. 421 CPCM):** aplicables a reclamaciones de terminación de contrato, resolución por incumplimiento o controversias sobre mejoras y daños.
- **Juicios sumarios (art. 425 CPCM):** aplicables a conflictos de menor cuantía, buscando rapidez y economía procesal.

- **Juicios ejecutivos (arts. 422 y 423 CPCM):** permiten al arrendador exigir judicialmente el pago de cánones vencidos o la restitución del inmueble cuando cuenta con contrato escrito (título ejecutivo, art. 422 CPCM).

Además, el CPCM regula **medidas cautelares** (arts. 539–540 CPCM), entre ellas:

- La **retención de bienes muebles** del arrendatario moroso para garantizar el pago de rentas.
- La **anotación preventiva en el Registro** sobre el contrato arrendaticio, para evitar fraudes.

Estas medidas son fundamentales en los procesos de desalojo, ya que protegen al arrendador sin dejar indefenso al arrendatario.

2. Principios de inmediación, oralidad y concentración

El CPCM plasma en su **Título Preliminar** principios rectores que impactan directamente en los procesos de arrendamiento:

- **Inmediación (art. 18 CPCM):** el juez debe presenciar personalmente las audiencias y la práctica de pruebas, garantizando contacto directo con las partes.
- **Oralidad (arts. 19–20 CPCM):** la mayor parte del proceso se desarrolla en audiencias orales, lo que agiliza juicios de desalojo y reclamaciones de canon.
- **Concentración (art. 21 CPCM):** los actos procesales deben realizarse en el menor número posible de audiencias. En arrendamientos, esto significa que se pueden discutir admisión de pruebas, práctica probatoria y alegatos en una sola audiencia.

Estos principios han reducido notablemente los tiempos de tramitación de los conflictos arrendaticios, evitando que procesos de desalojo se prolonguen por años, como ocurría bajo el antiguo sistema escrito.

3. Relación con el procedimiento especial de inquilinato

La **Ley de Inquilinato (1958)** creó un procedimiento **sumario y especial** para casos de arrendamiento, particularmente:

- Terminación por mora en el pago de la renta.
- Reajuste del canon.
- Desalojos inmediatos por incumplimiento.

El CPCM **no derogó expresamente** este procedimiento especial, pero estableció que se aplicará de manera supletoria en todo lo que no regule la Ley de Inquilinato.

- **Art. 423 CPCM:** reconoce el uso de títulos ejecutivos (como contratos escritos de arrendamiento) para iniciar procesos más expeditos.
- **Art. 2 CPCM:** consagra el principio de tutela judicial efectiva, que debe guiar también la interpretación del procedimiento de inquilinato.
- **Art. 18–21 CPCM:** aseguran que, aunque se aplique el procedimiento especial de la Ley de Inquilinato, debe hacerse bajo los principios de inmediación, oralidad y concentración.

Esto significa que hoy en El Salvador conviven **dos vías procesales**:

1. La **Ley de Inquilinato (1958)** para casos de vivienda, con sus procedimientos especiales.

2. El **CPCM (2009)** como régimen general y supletorio, que garantiza un marco más actualizado en materia procesal.¹⁴⁰

4.3 Ley de Inquilinato

La Ley de Inquilinato, promulgada en 1958, fue concebida como un cuerpo normativo destinado a regular tanto el derecho sustantivo como el adjetivo en materia arrendaticia. Con la entrada en vigencia del Código Procesal Civil y Mercantil (CPCM) en 2009, los procedimientos procesales contemplados a partir del artículo 40 de esta Ley quedaron derogados por disposición del artículo 705 CPCM. No obstante, las disposiciones sustantivas permanecen vigentes, particularmente aquellas que definen el contrato de arrendamiento de inmuebles, su estructura normativa y las causales de extinción del mismo.

Capítulo II – De los arrendamientos de casas y locales

El artículo 4 establece que todo contrato de arrendamiento o subarrendamiento sujeto a esta ley debe constar por escrito, incluyendo los datos de identificación del arrendador y arrendatario, las características del inmueble, el canon de arrendamiento y la forma de pago. Aquellos contratos en los que la renta mensual sea inferior a trescientos colones están exentos del impuesto de papel sellado y timbres.

El artículo 5 determina que, en caso de incumplimiento de la exigencia escrita, la responsabilidad recae en el arrendador, quien será sancionado con una multa equivalente al 50% del canon mensual pactado, o en su defecto, con una multa de 10 a 50 colones si no es posible determinar el monto.

En cuanto al plazo, el artículo 6 dispone que este puede ser pactado libremente, pero su efecto principal será obligar al arrendatario al pago del canon durante todo el período estipulado.

¹⁴⁰ Código Civil de El Salvador, arts. 1551–1553 y 1703–1754.

El arrendador, sin embargo, no podrá exigir la restitución al vencimiento, siempre que el inquilino continúe pagando la renta, salvo en los casos expresamente señalados en el artículo 24.

Respecto a los cánones, el artículo 7 limitó los incrementos de renta, prohibiendo que estos excedieran los vigentes al 31 de diciembre de 1973, salvo que se tratara de casas nuevas o no arrendadas antes de esa fecha. Para el control de estas disposiciones, se obligó a los arrendadores a presentar ante el juzgado competente una declaración jurada con los datos del inmueble, el arrendador y los inquilinos.

El artículo 8 permite incrementos de renta únicamente en dos supuestos: cuando el arrendador haya efectuado mejoras equivalentes al 20% del valor del inmueble con autorización del arrendatario o del juez, o cuando exista un subarriendo con notable desproporción entre lo que paga el arrendatario y lo que cobra a los subarrendatarios. Incluso en estos casos, el aumento no puede exceder del 10% anual sobre el costo de las mejoras, ni permitir al arrendatario obtener más de un 5% de utilidad en los subarriendos.

El artículo 9 establece la obligación del arrendador de entregar recibo de los pagos recibidos, sancionando con multa equivalente al triple de la suma omitida en caso de incumplimiento. Asimismo, el artículo 10 permite al arrendatario realizar el depósito judicial de la renta cuando el arrendador se niegue a recibirla o a emitir recibo, evitando así que se configure mora.

Por su parte, el artículo 11 sanciona con multa al arrendador que, directa o indirectamente, cause perjuicios al arrendatario, por ejemplo, mediante la suspensión de servicios básicos como agua o energía eléctrica, en perjuicio de la seguridad o salud del inquilino.

Capítulo III – Arrendamiento de mesones

Este capítulo regula los contratos de arrendamiento en mesones, entendidos como casas divididas en piezas independientes con servicios comunes.

- El artículo 12 establece que este tipo de arrendamiento se somete a disposiciones especiales.
- El artículo 14 presume de pleno derecho que el arrendador autoriza al arrendatario a subarrendar las piezas, protegiendo así a los subarrendatarios frente a eventuales terminaciones del contrato principal.
- El artículo 16 protege la continuidad habitacional del grupo familiar del arrendatario en caso de muerte o ausencia de este, exigiendo designación de un representante.
- El artículo 18 ordena que los contratos se celebren por escrito y contengan datos mínimos como identificación de las partes, número de pieza arrendada, canon, persona autorizada para recibir pagos y la integración del grupo familiar.
- El artículo 19 exige que los contratos se celebren en triplicado y se remita una copia al juzgado competente.

Capítulo IV – Expiración del arrendamiento

El artículo 24 enumera las causales de expiración del contrato, entre ellas:

1. Mora en el pago de la renta.
2. Uso indebido del inmueble o destinado a fines contrarios a la vivienda o a la moral.
3. Almacenamiento de sustancias peligrosas sin autorización.
4. Destrucción total o parcial del inmueble.

5. Daños graves causados por culpa o dolo del arrendatario.
6. Realización de modificaciones no autorizadas.
7. Necesidad del propietario de habitar el inmueble, junto con su familia cercana.
8. Obras de reconstrucción, reparaciones indispensables o riesgo de ruina.
9. Declaratoria de insalubridad por parte de la autoridad sanitaria.
10. Subarriendo sin autorización escrita del arrendador.

Estas causales demuestran que la ley busca un equilibrio: protege al arrendador frente al incumplimiento o deterioro de su propiedad, pero también preserva el derecho del arrendatario a una vivienda digna, limitando la facultad de desalojo arbitrario.¹⁴¹

4.4 Jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia

La jurisprudencia emitida por la Corte Suprema de Justicia, en especial por la Sala de lo Civil, ha jugado un papel fundamental en la configuración de los criterios aplicables al contrato de arrendamiento de bienes inmuebles en El Salvador. Estos fallos han complementado la normativa civil y especial, ofreciendo pautas interpretativas que permiten garantizar el equilibrio entre los derechos del arrendador y la protección del arrendatario, en concordancia con los principios constitucionales de función social de la propiedad y derecho a la vivienda.

Sentencia 262-CAC-2012 (2014): mora en el canon como causal de resolución

En esta sentencia la Sala de lo Civil estableció que la mora en el pago del canon de arrendamiento constituye causal suficiente para la resolución del contrato, siempre que se cumplan los requisitos legales y procesales correspondientes. El fallo enfatizó que el

¹⁴¹ Ley de Inquilinato de 1958 (Diario Oficial de El Salvador) arts. 4–24.

arrendamiento es un contrato bilateral y sinalagmático, en el cual el incumplimiento de una de las partes faculta a la otra a solicitar la terminación judicial de la relación. Además, la Sala subrayó la necesidad de acreditar el incumplimiento mediante prueba idónea, lo cual otorga seguridad jurídica al arrendador y al arrendatario.¹⁴²

Sentencia 36-CAC-2018 (2019): equilibrio entre propiedad y derecho a vivienda

En este fallo, la Sala de lo Civil reafirmó el principio de bilateralidad del contrato y la importancia de determinar con precisión el momento en que se configura la mora. La resolución destacó que la mora no se presume, sino que debe probarse conforme a la normativa civil, lo cual evita resoluciones arbitrarias. Asimismo, el fallo reconoció la necesidad de armonizar el derecho de propiedad del arrendador con el derecho a una vivienda adecuada, de modo que el contrato de arrendamiento no se interprete únicamente como un negocio patrimonial, sino también como un instrumento social que protege a la familia y garantiza condiciones de dignidad.¹⁴³

Boletín “Justicia de Cerca” (2020): interpretación constitucional del arrendamiento

En el Boletín Justicia de Cerca, publicado en 2020, la Corte Suprema de Justicia abordó de manera pedagógica la importancia del arrendamiento como contrato con proyección social y constitucional. Se destacó que el arrendamiento de vivienda debe interpretarse bajo el principio de función social de la propiedad y en conexión con derechos fundamentales como la salud y la vivienda digna. Asimismo, el boletín recordó que los procesos de desalojo deben observar el debido proceso, lo que implica motivación suficiente y proporcionalidad en las resoluciones

¹⁴² Sentencia 262-CAC-2012, Sala de lo Civil, 28 de mayo de 2014.

¹⁴³ Sentencia 36-CAC-2018, Sala de lo Civil, 22 de febrero de 2019.

judiciales. Finalmente, resaltó la necesidad de armonizar la Ley de Inquilinato con el CPCM, asegurando que la celeridad procesal no implique violación de derechos fundamentales.¹⁴⁴

La Corte Suprema ha desarrollado también criterios adicionales que refuerzan la comprensión del contrato de arrendamiento. Entre ellos, la improponibilidad de demandas cuando no se cumplen los requisitos de constitución en mora, la necesidad de analizar la reciprocidad de las prestaciones conforme al principio de bilateralidad, y la aplicación del debido proceso en casos de desalojo. Estos criterios consolidan una línea jurisprudencial que protege tanto la seguridad jurídica del arrendador como la estabilidad del arrendatario.

La jurisprudencia salvadoreña en materia de arrendamiento muestra una evolución hacia la integración de principios constitucionales en la interpretación de los contratos. La Sentencia 262-CAC-2012 reafirmó la mora como causal de resolución, la Sentencia 36-CAC-2018 destacó el equilibrio entre el derecho de propiedad y la vivienda, y el Boletín Justicia de Cerca de 2020 reforzó la perspectiva de derechos fundamentales y función social. En conjunto, estos aportes jurisprudenciales dotan al régimen arrendaticio de una dimensión más amplia, donde se armonizan las obligaciones contractuales con los valores constitucionales de justicia, equidad y dignidad humana.

4.5 Derecho internacional de los derechos humanos

El derecho internacional de los derechos humanos constituye una fuente normativa esencial para interpretar los contratos de arrendamiento en El Salvador, especialmente en materia de vivienda. Diversos instrumentos internacionales ratificados por el Estado salvadoreño han ampliado la comprensión del arrendamiento como una figura jurídica no solo patrimonial, sino

¹⁴⁴ CSJ (2020). Boletín Justicia de Cerca 01-20.

también de **dimensión social**, vinculada al derecho a la vivienda, al desarrollo humano y a la función social de la propiedad.

PIDESC (1966), artículo 11: derecho a un nivel de vida adecuado y vivienda

El **Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC)**, adoptado en 1966 y ratificado por El Salvador, establece en su artículo 11 el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado para sí y su familia, incluyendo alimentación, vestido y **vivienda adecuada**. Este derecho no se limita al acceso físico a un inmueble, sino que comprende condiciones de habitabilidad, asequibilidad y seguridad jurídica de la tenencia. En relación con los arrendamientos, este mandato obliga al Estado a regular el mercado inmobiliario para evitar abusos, garantizar la estabilidad de los inquilinos y asegurar que las viviendas arrendadas cumplan con estándares mínimos de dignidad y salubridad.¹⁴⁵

Observación General n.º 4 (1991), Comité DESC: elementos de la vivienda adecuada

El **Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales** emitió en 1991 la Observación General n.º 4, que desarrolla el contenido del derecho a la vivienda adecuada. Este documento identifica siete elementos esenciales:

1. Seguridad jurídica de la tenencia.
2. Disponibilidad de servicios, materiales, instalaciones e infraestructura.
3. Asequibilidad.
4. Habitabilidad.
5. Accesibilidad.
6. Ubicación adecuada.

¹⁴⁵ Naciones Unidas (1966). *Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC)*, art. 11.

7. Adecuación cultural.

Estos criterios son fundamentales para interpretar los contratos de arrendamiento de inmuebles, en tanto la relación arrendaticia debe garantizar condiciones de vida que respeten la dignidad humana. Por ejemplo, un arrendador que entrega una vivienda en condiciones de insalubridad o sin servicios básicos no solo incumple el Código Civil, sino también estándares internacionales asumidos por el Estado.¹⁴⁶

CADH (art. 21): derecho de propiedad en clave de función social

La **Convención Americana sobre Derechos Humanos (CADH)** reconoce en su artículo 21 el derecho de toda persona a la propiedad privada. Sin embargo, este derecho está condicionado a su **función social**, lo que significa que la propiedad no puede ejercerse en forma absoluta ni en perjuicio de la colectividad. En el marco de los arrendamientos, este principio legitima al Estado para dictar normas como la Ley de Inquilinato o mecanismos de control de rentas, con el fin de equilibrar los intereses del arrendador y la protección del arrendatario. De este modo, el derecho de propiedad no se interpreta como una facultad ilimitada de disponer del bien, sino como un derecho sujeto a límites razonables que garanticen el acceso a la vivienda y la justicia social.¹⁴⁷

El derecho internacional de los derechos humanos amplía el marco de interpretación del arrendamiento en El Salvador. El PIDESC obliga a garantizar una vivienda adecuada, la Observación General n.º 4 detalla los elementos que configuran esa adecuación, y la CADH refuerza que la propiedad debe ejercerse bajo parámetros de función social. En conjunto, estos instrumentos convierten al arrendamiento en un medio no solo contractual, sino también de

¹⁴⁶ Comité DESC (1991). *Observación General n.º 4*.

¹⁴⁷ Organización de Estados Americanos (1969). *Convención Americana sobre Derechos Humanos (CADH)*, art. 21.

realización de derechos fundamentales, orientado a la justicia, la equidad y la dignidad humana.

4.6 Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS 11, 2015)

La adopción de la **Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible** por la Asamblea General de Naciones Unidas en 2015 marcó un hito en la consolidación de estándares internacionales en materia de vivienda y urbanismo. En este marco, el **Objetivo de Desarrollo Sostenible n.º 11 (ODS 11)** establece el compromiso de los Estados de garantizar que las ciudades y asentamientos humanos sean inclusivos, seguros, resilientes y sostenibles. Este objetivo incorpora de manera directa la dimensión habitacional, vinculándola con la dignidad humana y con la necesidad de políticas públicas orientadas a la equidad social.¹⁴⁸

Vivienda adecuada y ciudades sostenibles

El ODS 11 plantea que el acceso a una **vivienda adecuada, segura y asequible** es un elemento esencial para lograr ciudades sostenibles. Este enfoque supera la visión meramente patrimonial del arrendamiento, situando la vivienda dentro de un proyecto global de desarrollo humano sostenible.

En este sentido, la vivienda arrendada no solo es un espacio privado de habitación, sino también un componente de la estructura social y urbana, cuya calidad incide en aspectos como la salud, la educación y la integración comunitaria. La adecuada regulación del arrendamiento se convierte, por tanto, en una herramienta para garantizar el acceso equitativo a la vivienda en contextos urbanos caracterizados por el crecimiento poblacional y la presión inmobiliaria.

Impacto en políticas públicas sobre alquiler y regulación habitacional

¹⁴⁸ Naciones Unidas (2015). *Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible*, ODS 11.

El impacto del ODS 11 en las políticas públicas se refleja en la necesidad de implementar **regulaciones que protejan al arrendatario** y promuevan un mercado de alquiler justo. Entre los aspectos más relevantes destacan:

- El diseño de **programas de vivienda social** que faciliten el acceso de sectores vulnerables al arrendamiento.
- La adopción de **mecanismos de control de rentas** para evitar prácticas abusivas en contextos de déficit habitacional.
- El fortalecimiento de la **infraestructura urbana**, asegurando que las viviendas arrendadas cuenten con servicios básicos, transporte accesible y condiciones ambientales saludables.
- La incorporación de la **sostenibilidad ambiental**, promoviendo edificaciones eficientes y resilientes frente a riesgos naturales.

En el caso de El Salvador, la vinculación del arrendamiento con el ODS 11 abre la puerta a repensar la legislación nacional, armonizando el Código Civil, la Ley de Inquilinato y la jurisprudencia constitucional con estándares internacionales de vivienda adecuada y sostenible.

El ODS 11 redefine el papel del arrendamiento en el marco jurídico y social salvadoreño, al situarlo dentro de un objetivo global de ciudades inclusivas y sostenibles. Garantizar la vivienda adecuada mediante contratos de arrendamiento regulados y equilibrados constituye no solo una obligación legal, sino también un compromiso internacional del Estado salvadoreño en la construcción de sociedades más justas y resilientes.¹⁴⁹

¹⁴⁹ ONU-Hábitat (2016). *Informe mundial sobre ciudades: vivienda adecuada y desarrollo sostenible*.

CONCLUSIONES

El estudio del **contrato de arrendamiento de bienes inmuebles en El Salvador** permite afirmar que se trata de una institución de gran trascendencia histórica, doctrinaria, jurídica y social, cuyo desarrollo refleja la necesidad de armonizar la **autonomía de la voluntad** con la **función social de la propiedad** y el reconocimiento de la **vivienda como derecho humano fundamental**.

En primer lugar, el análisis histórico evidencia que, desde sus raíces en el derecho romano, el arrendamiento se configuró como un contrato **consensual y sinalagmático**, que ha evolucionado para responder a las necesidades económicas y sociales de cada época. Su recepción en el derecho salvadoreño muestra una continuidad con las tradiciones civilistas, pero también una adaptación a realidades locales que exigieron un mayor grado de intervención estatal.

En segundo lugar, desde el plano doctrinario, se observa que las teorías clásicas que conciben el arrendamiento como un contrato meramente obligacional resultan insuficientes en el contexto actual. La doctrina contemporánea y la jurisprudencia han enfatizado que el arrendamiento de vivienda trasciende lo patrimonial, pues involucra valores constitucionales y sociales, lo que justifica la existencia de normas imperativas y limitaciones a la libertad contractual para proteger al arrendatario.

En el plano normativo, se concluye que el **Código Civil (arts. 1703–1754)** establece un marco básico, pero insuficiente para responder a las demandas de equidad y justicia en las relaciones arrendaticias. La **Ley de Inquilinato de 1958** representó un avance al introducir un enfoque de protección social, limitando prácticas abusivas y creando mecanismos sumarios para garantizar celeridad. Sin embargo, su falta de actualización ha generado desajustes frente a la realidad contemporánea. Por su parte, el **CPCM** ha fortalecido los procesos judiciales en esta materia, pero persisten retos en la efectividad y accesibilidad de la justicia para los arrendatarios.

Asimismo, la **jurisprudencia de la Sala de lo Civil de la Corte Suprema de Justicia** ha sido determinante para equilibrar los derechos del arrendador y la protección del arrendatario. Fallos como la

Sentencia 262-CAC-2012 y la **36-CAC-2018** han reforzado la necesidad de acreditar la mora como causal de resolución y de interpretar el contrato bajo principios constitucionales, mientras que materiales como el **Boletín Justicia de Cerca (2020)** reflejan un esfuerzo institucional por socializar la dimensión social del arrendamiento.

En cuanto al derecho internacional, instrumentos como el **PIDESC (1966, art. 11)**, la **Observación General N° 4 (1991)** del Comité DESC, la **CADH (art. 21)** y los **ODS 11 (2015)** amplían el marco de interpretación, obligando al Estado salvadoreño a garantizar que la vivienda sea adecuada, asequible, segura y culturalmente apropiada. Esto confirma que el arrendamiento no puede entenderse únicamente como un negocio jurídico privado, sino como un **vehículo para la efectividad de derechos fundamentales**.

Finalmente, el análisis permite concluir que el régimen arrendaticio salvadoreño requiere **una actualización legislativa** que armonice la tradición civilista con los estándares internacionales y las exigencias sociales actuales. Al mismo tiempo, se evidencia la necesidad de fortalecer la práctica judicial y la aplicación de criterios doctrinarios que favorezcan la seguridad jurídica, la equidad contractual y la justicia social.

En síntesis, el contrato de arrendamiento de bienes inmuebles en El Salvador constituye no solo un instrumento de regulación patrimonial, sino también una herramienta para la realización de la **justicia distributiva, la cohesión social y el desarrollo sostenible**, valores que deben guiar su interpretación y aplicación en el ordenamiento jurídico salvadoreño.

RECOMENDACIONES

Promover una **reforma integral del régimen arrendaticio salvadoreño**, que modernice las disposiciones del **Código Civil** y la **Ley de Inquilinato**, armonizándolas con los estándares internacionales de derechos humanos, especialmente los previstos en el **PIDESC** y la **Observación General N° 4** del Comité DESC.

Establecer mecanismos claros de **control de rentas** y procedimientos más ágiles para resolver conflictos, evitando abusos en los incrementos de cánones y garantizando la estabilidad de los arrendatarios en situación de vulnerabilidad.

Incluir disposiciones específicas sobre la **habitabilidad y salubridad de la vivienda arrendada**, vinculándolas con el derecho a la salud (art. 65 Cn.) y con los Objetivos de Desarrollo Sostenible.

Fortalecer la **capacitación de jueces y operadores jurídicos** en materia de arrendamiento, con enfoque en la función social de la propiedad y en la protección de derechos fundamentales, de modo que las resoluciones se ajusten a criterios de proporcionalidad y razonabilidad.

Consolidar una **línea jurisprudencial uniforme** que oriente a los tribunales inferiores en temas recurrentes como la mora en el pago del canon, la prórroga tácita y la resolución del contrato, garantizando coherencia y seguridad jurídica.

A nivel doctrinario y académico:

Incentivar la **investigación universitaria** sobre el contrato de arrendamiento, no solo desde el derecho civil, sino también desde enfoques constitucionales, internacionales y comparados, con el fin de enriquecer la doctrina nacional.

Incorporar en los programas de estudio de derecho civil y procesal civil un **análisis crítico del arrendamiento**, resaltando su doble dimensión: como negocio jurídico patrimonial y como instrumento de justicia social.

Diseñar programas estatales de **vivienda social en alquiler**, que ofrezcan soluciones habitacionales dignas a familias de bajos ingresos, especialmente en zonas urbanas con déficit habitacional.

Establecer incentivos fiscales o crediticios para arrendadores que ofrezcan viviendas en condiciones accesibles y sostenibles, contribuyendo al cumplimiento del **ODS 11** sobre ciudades inclusivas y sostenibles.

Promover mecanismos alternativos de solución de conflictos en arrendamientos, como la **mediación y conciliación**, para descongestionar los tribunales y garantizar respuestas rápidas y efectivas.

A nivel internacional y comparado:

Tomar como referencia las **buenas prácticas de otros países latinoamericanos y europeos**, como la Ley de Arrendamientos Urbanos de España o el Código Civil y Comercial de Argentina, que han incorporado cláusulas de protección mínima al inquilino y límites razonables a los aumentos de canon.

Cumplir de manera progresiva los compromisos adquiridos por El Salvador en tratados internacionales, vinculando la política habitacional y el mercado de alquiler con estándares globales de **derecho a la vivienda adecuada**.

GLOSARIO

Arrendamiento

Contrato consensual, bilateral y oneroso por el cual una parte (arrendador) concede a otra (arrendatario) el uso y goce de un bien inmueble por un tiempo determinado, a cambio del pago de un canon.

Arrendador

Persona propietaria o con derecho legítimo sobre un inmueble, que lo entrega en arrendamiento a un arrendatario para su uso temporal.

Arrendatario

Sujeto que recibe el uso y goce del inmueble arrendado, obligándose a pagar el canon y a restituir el bien en las condiciones pactadas.

Canon de arrendamiento

Contraprestación económica que el arrendatario paga al arrendador por el uso del inmueble, pudiendo consistir en dinero o frutos.

Condición resolutoria tácita

Principio del derecho de obligaciones según el cual, ante el incumplimiento de una de las partes, la otra puede solicitar la resolución del contrato y la restitución del inmueble.

Contrato sinalagmático

Contrato que genera obligaciones recíprocas para ambas partes, como sucede en el arrendamiento: una entrega el uso de la cosa y la otra paga la renta.

Función social de la propiedad

Principio constitucional que establece que el derecho de propiedad no es absoluto, sino que debe

ejercerse en beneficio del bien común, permitiendo al Estado imponer límites en materia de arrendamientos.

Inquilinato

Relación jurídica que surge entre arrendador e inquilino bajo un marco normativo especial (Ley de Inquilinato, 1958), que protege al arrendatario frente a incrementos abusivos y desalojos arbitrarios.

Jurisprudencia

Conjunto de sentencias emitidas por la Corte Suprema de Justicia que interpretan y desarrollan las normas legales aplicables al contrato de arrendamiento.

Ley de Inquilinato (1958)

Normativa especial salvadoreña que regula contratos de arrendamiento de casas y locales, introduciendo protección para los arrendatarios y procedimientos sumarios en materia habitacional.

Locatio conductio rei

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

PIDESC

Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (1966), que reconoce en su artículo 11 el derecho de toda persona a un nivel de vida adecuado, incluyendo el acceso a una vivienda digna.

Prórroga tácita

Situación en la cual, al vencerse el plazo de un contrato de arrendamiento, el arrendatario permanece en el inmueble con la tolerancia del arrendador, entendiéndose prorrogado el contrato.

Vivienda digna

Concepto jurídico y social que comprende condiciones adecuadas de habitabilidad, seguridad, salubridad, accesibilidad y asequibilidad, reconocido como derecho humano en instrumentos internacionales y en la jurisprudencia nacional.

BIBLIOGRAFÍA

- Asamblea Legislativa de El Salvador. (1958). *Ley de Inquilinato*. Decreto N.º 2591. Diario Oficial.
- Asamblea Legislativa de El Salvador. (2009). *Código Procesal Civil y Mercantil*. Decreto N.º 912. Diario Oficial.
- Asamblea Legislativa de El Salvador. (1859). *Código Civil de El Salvador*. Decreto Legislativo.
- Asamblea Legislativa de El Salvador. (1983). *Constitución de la República de El Salvador*. Diario Oficial.
- Comité de Derechos Económicos, Sociales y Culturales. (1991). *Observación General N° 4: El derecho a una vivienda adecuada (art. 11 PIDESC)*. Naciones Unidas.
- 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*. San Salvador.
- Corte Suprema de Justicia de El Salvador. (2020). *Boletín Justicia de Cerca*. San Salvador.
- Guzmán Brito, A. (2006). *Derecho privado romano*. Santiago de Chile: Editorial Jurídica.
- Messineo, F. (1954). *Doctrina general del contrato*. Buenos Aires: EJEA.

- Planiol, M., & Ripert, G. (1930). *Tratado práctico de derecho civil francés*. París: LGDJ.
- Somarriva Undurraga, M. (1979). *Tratado de los contratos*. Santiago de Chile: Editorial Jurídica de Chile.
- Soriano Cienfuegos, J. (2013). *El contrato de arrendamiento en El Salvador: entre autonomía de la voluntad y función social*. *Revista Jurídica UES*, 15(2), 45–68.
- Zimmermann, R. (2016). *The Law of Obligations: Roman Foundations of the Civilian Tradition*. Oxford: Oxford University Press.
- Naciones Unidas. (1966). *Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales (PIDESC)*. Adoptado por la Asamblea General, Resolución 2200 A (XXI).
- Naciones Unidas. (2015). *Transformar nuestro mundo: la Agenda 2030 para el Desarrollo Sostenible*. Resolución A/RES/70/1.
- Organización de Estados Americanos. (1969). *Convención Americana sobre Derechos Humanos (Pacto de San José)*. San José, Costa Rica.
- ONU-Hábitat. (2016). *Informe sobre ciudades del mundo: Vivienda adecuada y desarrollo sostenible*. Nairobi: ONU-Hábitat.

ANEXO:**CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE BIEN INMUEBLE:**

NOSOTRAS: **XXX**; quien en el transcurso del presente documento me denominaré "**LA ARRENDANTE**"; y **YYY**; quien en el transcurso del presente documento me denominaré "**LA ARRENDATARIA**"; a través del presente documento acordamos celebrar el presente **CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE UN LOCAL COMERCIAL**, el cual se regirá por las cláusulas siguientes: **I)** La arrendante, señora **XXX**, es dueña y actual poseedora de un inmueble de naturaleza urbana, situado en el Barrio El Centro del Distrito de Yoloaiquín, Municipio de Morazán sur, Departamento de Morazán, en el cual está construido un local, paredes de bloque, piso de cerámica, techo plafón, cuenta con un baño, servicio sanitario y lavamanos, tiene una cortina metálicas de motor, además cuenta con los servicios básicos de energía eléctrica y agua potable. **II)** Que la señora **XXX**, **ENTREGA EN ARRENDAMIENTO** a la señora **YYY**, el **LOCAL COMERCIAL** antes relacionado, el cual será destinado para una Tienda de productos básicos. **III)** El **PLAZO** del Arrendamiento será de **SEIS MESES**, contado a partir de este día, el cual vence el día **CUATRO DE MARZO DEL AÑO DOS MIL VEINTISÉIS**. **IV)** El **PRECIO** total del Arrendamiento será de **NOVECIENTOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA**, que la arrendataria se obliga a pagar por medio de **SEIS CUOTAS MENSUALES, FIJAS y SUCESIVAS** de **CIENTO CINCUENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA**, pagando la primera cuota este día, la cual se da por recibida la arrendante; y las cuotas restantes los días cuatro de cada uno de los meses comprendidos dentro del plazo. Todo pago se hará a través de depósitos en la Cuenta de Ahorro a nombre de la arrendante en el Banco CUSCATLÁN DE EL SALVADOR, S. A., número -----. **V)** **DEPÓSITO**: En garantía del fiel cumplimiento del presente contrato, y los

daños que se pudieran ocasionar, la arrendataria entrega en este acto la suma de **CIENTO CINCUENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA**, en calidad de depósito, suma que no devengará interés ni se reajustará, el cual quedará en poder de la arrendante, durante el tiempo convenido en el presente contrato de arrendamiento, el depósito de garantía será devuelto al finalizar el contrato contra entrega del local en las mismas condiciones en que se le entrega a la arrendataria, así como también de los recibos cancelados de energía eléctrica u otro. La mora en el pago de una de las cuotas, hará caducar el plazo y le dará a la Arrendante el derecho de dar por terminado el contrato e inmediatamente pedir la desocupación del local arrendado. Este contrato se dará por terminado cuando la arrendataria: a) No pague el precio del Arrendamiento en la forma indicada; y, b) Incumpla la arrendataria cualquiera de las cláusulas establecidas, salvo por caso fortuito o fuerza mayor. Le está prohibido a la Arrendataria ceder el presente Contrato de Arrendamiento. **VI) RESPONSABILIDADES DE LA ARRENDATARIA:** La arrendataria se compromete: a) A restituir el local que se le entrega en calidad de arrendamiento al término del plazo, en las mismas condiciones que le ha sido entregado, y en caso de que se hayan hecho modificaciones al local arrendado deberán ser retiradas; b) A no almacenar sustancia inflamables, corrosivas u otras que sean susceptibles de dañar el piso, o que sean nocivas para la seguridad e higiene del local arrendado. La arrendataria deberá cumplir con las disposiciones que ordenen las autoridades de Salud, pues será por su cuenta las multas que por tales incumplimientos se impusieren; y c) Al pago del servicio de energía eléctrica y tasa o impuesto derivado del presente contrato por explotación del local arrendado, debiendo poner a disposición y a la vista de la arrendante los respectivos recibos a fin de comprobar la regularidad del cumplimiento de dichos pagos, excepto el pago de los Impuestos Municipales y el servicio de agua potable, que serán cancelados por cuenta de la arrendante. **VII)**

La arrendante autoriza a la arrendataria para que pueda llevar a cabo las modificaciones convenientes, las cuales en ningún caso dará a la arrendataria derecho de retención sobre el inmueble arrendado por razón de las mejoras, ni derecho de indemnización alguna. **VIII)** La arrendataria pagará por su cuenta la reparación de los deterioros causados, como son el descalabro de paredes, llaves, grifos, cañería, servicios sanitarios, lavamanos y obstrucción de desagües o albañales. **IX)** Si habiendo transcurrido el plazo convenido, la arrendataria decidiera continuar con el arrendamiento del local arrendado, dicha notificación será por escrito o por cualquier medio técnico. **X) JURISDICCIÓN:** Para los efectos judiciales o extrajudiciales derivados del presente Contrato señalamos como domicilio especial el de este Distrito, a cuyo Tribunal competente nos sometemos. Así nos expresamos, ratificando el contenido del presente Contrato de Arrendamiento y para lo cual firmamos. En el Distrito de San Francisco Gotera, Municipio de Morazán Sur, Departamento de Morazán, a los ----- días del mes de septiembre del año dos mil veinticinco.

En...

...el Distrito de San Francisco Gotera, Municipio de Morazán Sur, Departamento de Morazán, a las quince horas del día cuatro de septiembre del año dos mil veinticinco. Ante mí, **HÉCTOR ARTURO BONILLA CHICAS**, Notario, del domicilio del Distrito de Mejicanos, Municipio de San Salvador Centro, Departamento de San Salvador; comparecen la señora: **XXX**; quien en el transcurso del presente documento se denominará "**LA ARRENDANTE**"; y **YYY**; quien en el transcurso del presente documento se denominará "**LA ARRENDATARIA**"; quienes **ME PRESENTAN EL DOCUMENTO QUE ANTECEDE** firmado y fechado en este Distrito, este mismo día, escrito en una hoja de papel simple, en el cual constan esencialmente las cláusulas siguientes: **I)** La arrendante, señora **XXX**, es dueña y actual poseedora de un

inmueble de naturaleza urbana, situado en el Barrio El Centro del Distrito de Yoloaiquín, Municipio de Morazán sur, Departamento de Morazán, en el cual está construido un local, paredes de bloque, piso de cerámica, techo plafón, cuenta con un baño, servicio sanitario y lavamanos, tiene una cortina metálicas de motor, además cuenta con los servicios básicos de energía eléctrica y agua potable. **II) Que la señora XXX, ENTREGA EN ARRENDAMIENTO** a la señora **YYY**, el **LOCAL COMERCIAL** antes relacionado, el cual será destinado para una Tienda de productos básicos. **III) El PLAZO** del Arrendamiento será de **SEIS MESES**, contado a partir de este día, el cual vence el día **CUATRO DE MARZO DEL AÑO DOS MIL VEINTISÉIS**. **IV) El PRECIO** total del Arrendamiento será de **NOVECIENTOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA**, que la arrendataria se obliga a pagar por medio de **SEIS CUOTAS MENSUALES, FIJAS y SUCESIVAS** de **CIENTO CINCUENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA**, pagando la primera cuota este día, la cual se da por recibida la arrendante; y las cuotas restantes los días cuatro de cada uno de los meses comprendidos dentro del plazo. Todo pago se hará a través de depósitos en la Cuenta de Ahorro a nombre de la arrendante en el Banco CUSCATLÁN DE EL SALVADOR, S. A., número -----.

V) DEPÓSITO: En garantía del fiel cumplimiento del presente contrato, y los daños que se pudieran ocasionar, la arrendataria entrega en este acto la suma de **CIENTO CINCUENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA**, en calidad de depósito, suma que no devengará interés ni se reajustará, el cual quedará en poder de la arrendante, durante el tiempo convenido en el presente contrato de arrendamiento, el depósito de garantía será devuelto al finalizar el contrato contra entrega del local en las mismas condiciones en que se le entrega a la arrendataria, así como también de los recibos cancelados de energía eléctrica u otro. La mora en el pago de una de las cuotas, hará caducar el plazo y le dará a la

Arrendante el derecho de dar por terminado el contrato e inmediatamente pedir la desocupación del local arrendado. Este contrato se dará por terminado cuando la arrendataria: a) No pague el precio del Arrendamiento en la forma indicada; y, b) Incumpla la arrendataria cualquiera de las cláusulas establecidas, salvo por caso fortuito o fuerza mayor. Le está prohibido a la Arrendataria ceder el presente Contrato de Arrendamiento. **VI) RESPONSABILIDADES DE LA**

ARRENDATARIA: La arrendataria se compromete: a) A restituir el local que se le entrega en calidad de arrendamiento al término del plazo, en las mismas condiciones que le ha sido entregado, y en caso de que se hayan hecho modificaciones al local arrendado deberán ser retiradas; b) A no almacenar sustancia inflamables, corrosivas u otras que sean susceptibles de dañar el piso, o que sean nocivas para la seguridad e higiene del local arrendado. La arrendataria deberá cumplir con las disposiciones que ordenen las autoridades de Salud, pues será por su cuenta las multas que por tales incumplimientos se impusieren; y c) Al pago del servicio de energía eléctrica y tasa o impuesto derivado del presente contrato por explotación del local arrendado, debiendo poner a disposición y a la vista de la arrendante los respectivos recibos a fin de comprobar la regularidad del cumplimiento de dichos pagos, excepto el pago de los Impuestos Municipales y el servicio de agua potable, que serán cancelados por cuenta de la arrendante. **VII)**

La arrendante autoriza a la arrendataria para que pueda llevar a cabo las modificaciones convenientes, las cuales en ningún caso dará a la arrendataria derecho de retención sobre el inmueble arrendado por razón de las mejoras, ni derecho de indemnización alguna. **VIII)** La arrendataria pagará por su cuenta la reparación de los deterioros causados, como son el descalabro de paredes, llaves, grifos, cañería, servicios sanitarios, lavamanos y obstrucción de desagües o albañales. **IX)** Si habiendo transcurrido el plazo convenido, la arrendataria decidiera continuar con el arrendamiento del local arrendado, dicha notificación será por escrito o por

cualquier medio técnico, con las demás cláusulas contenidas en el contrato que antecede. Y me dicen las otorgantes, que las firmas que aparecen puestas al calce del anterior documento son suyas, por haber sido puestas de su puño y letra y como tales las reconocen, ratificando todos los conceptos y obligaciones que se consignan en el mismo. Yo el Notario **DOY FE**: Que las firmas relacionadas **SON AUTÉNTICAS** por haber sido puestas por las otorgantes a mi presencia y además que éstas han reconocido como propias las obligaciones consignadas en el contrato que antecede. Así se expresaron las comparecientes, a quienes expliqué los efectos de esta Acta Notarial que consta de dos hojas y leído que les fue por mí íntegramente lo escrito, en un solo acto, ratifican su contenido y firmamos. **DOY FE**.

DERECHOS DE AUTOR

De conformidad con lo establecido en la **Ley de Propiedad Intelectual de El Salvador**, se hace constar que la presente investigación titulada “*El contrato de arrendamiento de bienes inmuebles en El Salvador*” es una obra original, elaborada por la autora **Karla Mejía**, egresada de la carrera de Ciencias Jurídicas de la **Universidad de El Salvador**.

Queda expresamente prohibida la reproducción total o parcial de este documento, por cualquier medio o procedimiento electrónico, digital o impreso, sin la autorización previa y por escrito de la autora. La utilización indebida de este trabajo podrá ser sancionada de acuerdo con la normativa vigente en materia de derechos de autor.

El contenido de esta tesis es responsabilidad exclusiva de la autora y no refleja necesariamente la posición institucional de la Universidad de El Salvador.