

A

ALQUILERES

V. tb. Arrendamiento

Consignación

Constitución, Control de alquileres

Desalojo del inquilino

Impedimento de habitabilidad, delito de

Tácita reconducción

Leg.

Ley No. 5735 de 1962, G.O.8634

Ley No. 38 de 1966, que establece tarifas de pago de alquileres, G.O.9010.4

Dec.

Dec. No. 4807 de 1959 sobre Control de Alquileres de Casas y Desahucios, G.O.8364.17, mod. por:

Dec. No. 4900 de 1959, G.O.8375

Dec. No. 4916 de 1959, G.O.8380

Dec. No. 6527 de 1961, G.O.8561

Dec. No. 6943 de 1961, G.O.8594

Dec. No. 428-89, que autoriza una rebaja del 10% y suspende los desalojos, G.O.9770.63

Jur.

Ámbito de aplicación

El Decreto 4807 de 1959 se aplica a un contrato de cesión para la explotación de un fondo de comercio, en este caso una estación de servicio. No. 3, 10 de dic 1997, B.J.1045; No. 6, Pr., Feb. 1999, B. J. 1059.

Competencia

V.tb. Tribunal de Pr. In. en funciones de tribunal de alzada

La competencia del Ju. de P. en esta materia está limitada a la demanda en desalojo por falta de pago, por lo que este Juzgado resulta incompetente para juzgar un asunto por interés del propietario de ocupar la casa, y resulta también incompetente el tribunal a-quo que conoció como corte de apelación del recurso contra la sentencia dictada por el Ju. de P., No. 4, Pr., Ene. 1998, B.J.1046.

El Ju. de Pr. In. es competente para conocer de la demanda por el motivo de que el propietario ocupará el inmueble alquilado. No. 07, Pr., Nov. 2000, B. J. 1080; No. 14, Pr., Ene. 2010, B.J. 1190.

Constitucionalidad

V. Constitución, Control de alquileres

Declaración jurada de intención de ocupar la casa

Los inquilinos no pueden alegar la falsedad de la declaración jurada hecha por el propietario ante el Control de Alquileres, de que tiene la intención de ocupar el inmueble, hasta tanto no se haya desocupado el mismo y se haya comprobado que el propietario no lo ocupó personalmente. No. 6, Pr., Feb. 1998, B.J.1047.

Facultad limitada del juez para ordenar el desalojo

El desalojo fundamentado en que el propietario ocupará el inmueble alquilado es precedido de un procedimiento de carácter administrativo cuyo cumplimiento es obligatorio y, en esa virtud, la facultad del tribunal apoderado del desalojo debe limitarse a verificar si fueron cumplidas las formalidades y los plazos previstos en las resoluciones administrativas y en el art. 1736 del C. Civ. No. 13, Pr., Mar. 2004, B. J. 1120; No. 54, Pr., Jun. 2009, B. J. 1183.

Notificación del desalojo

La notificación del desalojo establecida por el art. 1736 del C. Civ. tiene por finalidad que el desalojo por causa de desahucio sea conocido por el inquilino con el plazo de anticipación referido en dicho texto legal, por lo que no es necesario que tal notificación se produzca mediante un acto formal específico. No. 19, Pr., Feb. 2004, B. J. 1119.

Oferta de pago de alquiler

Para que la aplicación del art. 12 del Dec. 4807 sea efectiva, es necesario que el depósito de los alquileres debidos sea hecho antes o en la última audiencia. El depósito realizado cuando el asunto está en estado de fallo no es válido para los fines del referido texto legal. No. 11, Pr., Jun. 2009, B. J. 1183.

El inquilino que ha sido demandado en desahucio por falta de pago tiene oportunidad de ofertar los valores adeudados hasta el momento de la audiencia, resultando válido el rechazo de la oferta instrumentada después de finalizados los Jul. 2010, B.J.1196.

La consignación de los alquileres vencidos, que el propietario se niega a recibir de manos del inquilino, no requiere la notificación previa de una oferta real de pago. Sólo se exige el haber puesto a disposición del propietario, mediante depósito en el Banco Agrícola, la totalidad de la deuda y los gastos legales, y puede incluso ofrecerlas y consignarlas en el mismo momento de dicha audiencia. (Arts. 12 y 13 del Decreto 4807-

56). No. 57, Pr., Mar. 2010, B.J. 1192

Pago del alquiler

El hecho de que se haya ordenado la rescisión del contrato de inquilinato por falta de pago de los alquileres no impide al tribunal de segundo grado, sobre la apelación del inquilino, condenar a éste al pago de los alquileres vencidos hasta el momento de la sentencia e incluso de los que sobrevengan con posterioridad a la misma y hasta su completa ejecución. No. 11, Pr., Dic. 1998, B.J. 1057.

No excede sus poderes el tribunal que, al imponer una condena por alquileres no pagados, expresa en el dispositivo que la condenación es “sin perjuicio de los alquileres vencidos en el curso del procedimiento”, ya que con esto se limita a reconocer que la condena no incluye la suma a la que ha alcanzado la deuda en el transcurso del proceso, No.1, Sal.Reu., Jul. 2010, B.J.1196.

Plazo para el desalojo

El disfrute del plazo otorgado por el art. 1736 del C. Civ. es acumulativo al otorgado por la Comisión de Apelación de Casas y Desahucios. Resulta irrelevante que sea aprovechado por el inquilino antes o después del plazo concedido por dicho organismo. No. 4, Pr., 24 Nov. 1997, B.J.1044.

El plazo otorgado por la Comisión de Apelación y el plazo del art. 1736 del C. Civ. son concurrentes y no excluyentes. El primero se cuenta por meses y el segundo por días. No. 4, Pr., Mar. 1998, B.J.1048.

El plazo otorgado en provecho del inquilino por la Comisión de Alquileres de Casas y Desahucios comienza a correr a partir de la fecha de la resolución que lo otorga, no a partir de la notificación de la misma, pues dicha resolución tiene un carácter administrativo, no judicial. No. 5, Pr., Sept. 2006, B.J. 1150; No. 16, Pr., Oct. 2010, B.J. 1199.

Preeminencia del Decreto

El Decreto No.4807 de 1959 sobre Control de Alquileres rige sin perjuicio de las disposiciones supletorias del C.Civ. No. 2, Pr., 29 Ago. 1997, B.J.1041.

Término

Según el Decreto No. 4807, la llegada término contractual no es causal de vencimiento del contrato de alquiler. No. 2, Pr., 29 Ago. 1997, B.J.1041; No. 1, Pr., Mayo 2003, B. J. 1110.

Se convino por escrito que el trabajador utilizaría la vivienda en ocasión de sus servicios, pero la empresa siguió cobrando el alquiler al término del contrato de trabajo. No puede ser desalojado el trabajador, pues los pagos realizados generan la creación de un contrato de alquiler verbal. No. 29, Ter., Sept. 2000, 1078.