

HERNAN SILES ZUAZO
PRESIDENTE CONSTITUCIONAL DE LA REPÚBLICA

C O N S I D E R A N D O:

Que la vivienda es un derecho de orden público y las normas que lo regulan se hallan sujetas a un régimen legal especial. Que como consecuencia de la crisis económica que atraviesa el Estado Boliviano, los montos de los cánones de arrendamiento o alquiler no responden a la contraprestación real, derivada del uso o posesión de un inmueble o parte de él. Que es necesario establecer una reglamentación adecuada en cuanto al cobro de cánones de arrendamiento o alquiler que se ajuste a la realidad económica actual del país.

Que como emergencia de esta distorsión, se ha producido una contracción en la oferta de inmuebles destinados a vivienda agravada por medidas congelatorias que han provocado una crisis habitacional generalizada.

Que el Ministerio de Urbanismo y Vivienda de conformidad a lo dispuesto por el Capítulo III del Título III de la Ley Fundamental de la Vivienda, está facultado para crear organismos jurisdiccionales destinados al ejercicio de una pronta administración de justicia en materia de vivienda en la vía conciliatoria.

Que asimismo, la propiedad privada que cumple una función social, merece la protección del Estado de conformidad a preceptos constitucionales.

Que al no haberse sancionado aún la nueva Ley del Inquilinato por el Poder Legislativo, el Gobierno Constitucional está en la obligación de velar por que no se presenten fricciones entre propietarios e inquilinos o anticresistas por falta de una disposición expresa que regule el problema de vivienda.

Que la familia como célula básica de la sociedad se encuentra protegida por la Constitución Política del Estado y otras disposiciones legales conexas, debiendo el Gobierno Constitucional proteger su estabilidad y preservar la paz social. Que el Gobierno Constitucional mediante D.S. 20240 de 15 de mayo de 1984, creó una comisión interinstitucional para el estudio y solución de la problemática de la vivienda referida a la modificación de los cánones de alquiler de viviendas con relación a los convenidos legalmente y la realidad económica actual por la que atraviesan los propietarios e inquilinos

EN CONSEJO DE MINISTROS,

D E C R E T A:

ARTÍCULO 1.- A partir de la fecha de promulgación del presente DECRETO SUPREMO REGLAMENTARIO (DSR), el pago del canon de arrendamiento o alquiler, en los contratos de inquilinatos o locación de fundos urbanos destinados a vivienda comprendidos dentro de los alcances de la Ley del Inquilinato del 19 de enero de 1960 y de los artículos 713 al 722 del Código Civil, se normarán de conformidad a los artículos siguientes.

ARTÍCULO 2.- Para la fijación del canon de alquiler, se tomarán en cuenta los siguientes aspectos:

- La certificación por la Dirección Nacional de Catastro del Ministerio de Urbanismo y Vivienda en base al Formulario No. 01, por el cual se establecerá el tipo de vivienda o inmueble en alquiler (de acuerdo a sus condiciones de ubicación, tipo de construcción, de uso, depreciación, servicios de la vivienda, servicios urbanos, etc.) dentro de las siete categorías establecidas por esa Dirección.
- El valor catastral del inmueble reactualizado al mes de junio de 1984.
- El o las áreas destinadas a viviendas en alquiler, medidas en metros cuadrados.
- El canon de alquiler será fijado, tomando como referencia el artículo 715 del Código Civil.

ARTÍCULO 3.- El reajuste del canon de alquiler, será calculado en forma semestral de acuerdo a los parámetros fijados por el Ministerio de Urbanismo y Vivienda en relación al tipo de construcción a se locada. Estos parámetros están en función de la unidad "SIC" (Sumatoria de los Insumos de la (Construcción) y la variación del salario mínimo nacional determinado por el Supremo Gobierno da la siguiente manera:

$$R = a (Sic) + b (sal)$$

Donde: Sic + Coeficiente de variación semestral del costo de los materiales de 1 la construcción determinados por el Ministerio de Urbanismo y Vivienda.

Sal = Coeficiente de variación del salario mínimo nacional determinado por el Supremo Gobierno.
a y b= Valores determinados en función del tipo de construcción extraído de la Tarjeta 01 de la Dirección Nacional de Catastro de acuerdo al cuadro siguiente:
R = Coeficiente de reajuste.

		a	b
Tipo	1	1.00	0.00
?	2	0.73	0.27
?	3	0.60	0.40
?	4	0.31	0.69
?	5	0.17	0.83
?	6	0.06	0.94
?	7	0.00	1.00

ARTÍCULO 4.- El reajuste de los cánones de arrendamiento o alquiler, se establecerá de acuerdo al Art. 3o del presente Decreto Supremo Reglamentario y será autorizado mediante Resolución Ministerial expresa del Ministerio de Urbanismo y Vivienda cada seis meses a partir de la promulgación del presente Decreto Supremo reglamentario y excepcionalmente cuando el Supremo Gobierno disponga modificaciones en el tipo de cambio y/o incrementos salariales.

ARTÍCULO 5.- Todo propietario locador y/o inquilino, en forma conjunta o individualmente está en la obligación de anexar como parte del contrato el certificado estipulado en el art. 2o del presente Decreto inciso a,b y c sin cuyo documento el Ministerio de Urbanismo y Vivienda no podrá homologar, en caso de conflictos , los cálculos de reajuste del canon de alquiler correspondiente.

ARTÍCULO 6.- Para fines de aplicación del presente Decreto Supremo Reglamentario, el Ministerio de Urbanismo y Vivienda dispondrá del funcionamiento de oficinas especializadas dependientes de la Oficina de Conflictos y Locaciones en cada una de las capitales de departamento, para lo cual se dispone que el Ministerio de Finanzas provea las partidas presupuestarias correspondientes de acuerdo al requerimiento del Ministerio de Urbanismo y Vivienda.

ARTÍCULO 7.- Se establece a partir de la fecha y por espacio de 90 días un periodo de normalización en las relaciones entre propietarios e inquilinos sobre la base de la aplicación del presenten Decreto Supremo. Durante este período de normalización, quedan suspendidos los lanzamientos emergentes de juicios de desalojo, sobre contratos de alquiler destinados a vivienda.

Concluído el periodo de normalización de 90 días las partes deberán renovar o reactualizar sus contratos, por acuerdo mútuo o por la vía conciliatoria, acogién dose a lo dispuesto por el presente Decreto Reglamentario. No podrán acogerse a los beneficios establecidos para el periodo de normalización, aquellos casos de juicios de desalojo que confronten causal de falta de pago de alquiler.

ARTÍCULO 8.- Quedan derogadas todas las disposiciones contrarias al presente decreto supremo reglamentario. Los señores Ministros de Estado en los Despachos de Urbanismo y Vivienda y de Finanzas, quedan encargados de la ejecución y cumplimiento del presente decreto supremo reglamentario.

Es dado en el Palacio de Gobierno de la ciudad de La Paz, a los quince días del mes de noviembre de mil novecientos ochenta y cuatro años.

FDO. HERNAN SILES ZUAZO, Federico Alvarez Plata, Min. RR.EE. y Culto a.i., Manuel Cárdenas, Gualberto Mercado Rodriguez, René Fernandez Araoz, Hugo Montero Mur, Hernando Poppe Martínez, Javier Torres Goitia, Adalberto Kuajara, Guillermo Moscoso Riveros, Ronanth Zavaleta, Horst Grebe López, Guillermo Capobianco Rivera, Antonio Arnez Camacho, Mario Rueda Peña, Percy Fernandez Añez, Min. Educación y Cultura a.i., Miguel Urioste F. de C.