

propietario se subrogará totalmente de pleno derecho en la persona de los propietarios o arrendadores anteriores, en todos y cada uno de los derechos y obligaciones derivados de la relación arrendaticia existente y, por consiguiente, las partes estarán obligadas a respetar dicha relación en los mismos términos pactados, y las acciones relativas a la terminación de la misma sólo podrán tramitarse conforme a las disposiciones contenidas en la presente Ley.

#### *Del cobro indebido de los cánones*

**Artículo 39.** No se podrán cobrar cánones de arrendamiento que no sean aquellos calculados según los métodos que esta Ley ofrece, o producto de una regulación emitida por la Superintendencia Nacional de Arrendamiento de Vivienda; los arrendadores que haciendo uso de la necesidad del arrendatario o arrendataria, no cumplan con el presente artículo, serán objeto de sanción de conformidad con la presente Ley, sin perjuicio del derecho que le asiste al arrendatario y arrendataria de iniciar los procedimientos establecidos en esta Ley.

#### *Daños maliciosos*

**Artículo 40.** El arrendador no estará obligado a efectuar reparaciones que se originen por daños maliciosos causados por los arrendatarios o arrendatarias.

Estos daños deberán ser determinados por las autoridades competentes, las cuales identificarán si fueron causados maliciosamente por el arrendatario o arrendataria.

#### *Uso y goce de la vivienda*

**Artículo 41.** El arrendador tiene la obligación de garantizar el uso y goce del inmueble al arrendatario o arrendataria, durante el tiempo del contrato; el incumplimiento del presente artículo por parte del arrendador dará origen a la imposición de sanciones de conformidad con la presente Ley y el Código Civil.

#### *Cobro del canon de arrendamiento*

**Artículo 42.** El arrendador tiene el derecho a recibir el pago oportuno del canon de arrendamiento, que se haya fijado debidamente en el contrato, a tal efecto el arrendador podrá acordar con el arrendatario o arrendataria la forma y oportunidad en la que éstos o éstas deben cancelar dicho canon.

#### *Entrega del inmueble al arrendador*

**Artículo 43.** El arrendador tiene el derecho a recibir el inmueble en buenas condiciones de uso, de acuerdo como lo arrendó, salvo el deterioro que sufre el