LEY PROCESAL DE INQUILINATO

Decreto Ley No. 638 de 10 de febrero de 1981

Publicado en La Gaceta No. 38 de 17 de febrero de 1981

LA JUNTA DE GOBIERNO DE RECONSTRUCCIÓN NACIONAL DE LA REPÚBLICA DE NICARAGUA

en uso de sus facultades

Decreta. La siguiente:

LEY PROCESAL DE INQUILINATO

Artículo 1.-La acción de restitución intentada con base en las causales enunciadas en los Arts. 13 y 27 de la Ley de Inquilinato del 20 de diciembre de 1979, publicada en "La Gaceta", No. 1 del 2 de enero de 1980, se tramitará conforme el procedimiento establecido en los artículos siguientes.

Artículo 2.-En todos los casos de restitución a que se refiere la presente Ley, la Dirección de Inquilinato o sus delegados conocerán de previo sobre el caso, procurando el avenimiento o solución en cumplimiento del Artículo 6 de la Ley de Inquilinato a que se refiere el artículo anterior, bajo el procedimiento del Artículo 28 de la misma Ley; con la advertencia que sus determinaciones o resoluciones sólo serán obligatorias para las partes y tendrán fuerza de sentencia ejecutoriada si así lo hubieren pedido expresamente todas ellas.

Cuando no hubiere avenimiento o no fuere el caso del efecto de sentencia ejecutoriada a que se refiere el párrafo anterior, se librará la constancia respectiva como presupuesto necesario para la apertura de la vía jurisdiccional a que se refiere esta Ley.

Artículo 3.-Conocerán de las demandas de restitución a que se refiere esta Ley los jueces ordinarios, cuya competencia está determinada por el derecho común.

Artículo 4.-Los jueces no darán curso a las demandas de restitución si no se acompañan los siguientes documentos:

a) Constancia de las respectivas autoridades de Inquilinato de haber conocido de previo el caso, de acuerdo con el Artículo 2 de esta Ley;

b) Constancia del dictamen a que se refiere el Artículo 29 de la Ley de Inquilinato, en su caso;

Fuente: http://www.leybook.com/doc/10575

c) Constancia de la inscripción a que se refiere el Artículo 21 de la Ley de Inquilinato.

Artículo 5.-La demanda por falta de pago deberá presentarse por escrito, en duplicado, ante el juez competente, el que ordenará la notificación al inquilino con entrega del duplicado, haciéndosele saber el término de la oposición.

El Secretario al asentar la notificación practicada por él hará constar la entrega del duplicado. Si el inquilino no se encuentra en el lugar, para ser notificado conforme las reglas generales, el Secretario notificador pondrá razón en los autos de esta circunstancia, y hará la notificación por el orden y a las personas a que se refiere el Artículo 1430 Pr. Notificada en forma la demanda, el inquilino tendrá el plazo de seis días para oponerse.

Artículo 6.-Si se dedujere oposición y hubiere hechos que probar, se abrirá a pruebas el juicio por diez días con todos cargos. Vencido el término de pruebas, el juez dictará sentencia dentro de los tres días siguientes, declarando la procedencia o improcedencia de la oposición. Si se declarase con lugar la demanda, el juez concederá treinta días al inquilino a contar de la notificación de la sentencia, para que desocupe el inmueble, bajo apercibimiento de librar la orden de lanzamiento respectiva.

Artículo 7.-Si notificada en forma la demanda, el inquilino no se opusiere en el término establecido, el juez a petición de parte dictará sentencia declarando con lugar la demanda en los mismos términos expresados en el artículo anterior.

Artículo 8.-El inquilino podrá pagar las mensualidades vencidas en cualquier estado del juicio y el juez, en este caso, sobreseerá el procedimiento, manteniendo la vigencia del contrato. Este derecho podrá ejercerlo el inquilino aún en el momento de practicarse el lanzamiento; pero en todo caso, además de pagar lo adeudado, deberá depositar ante el juez un 5% más por ¡as costas.

Artículo 9.-La acción de restitución intentada con base en las otras causales de los Arts. 13 y 27. de la Ley de Inquilinato, se tramitará en juicio sumario, debiendo hacerse la notificación conforme lo establecido en el Artículo 5 de esta Ley.

Artículo 10.-Declarada con lugar la demanda con base en la causal e) del Artículo 13 de la Ley de Inquilinato, las personas a que se refiere deberán habitar la vivienda en el término de treinta días contados desde que el inquilino la desocupare, permaneciendo en ella por lo menos durante un año. Para ejecutar la sentencia en este caso, el arrendador de previo rendirá garantía bancaria o hipotecaria por cantidad equivalente a 18 meses de la renta convenida, para asegurar lo establecido en este artículo.

Esta disposición es aplicable en el caso de subarriendo de conformidad con el Artículo 27 de la Ley de Inquilinato, cuando el inquilino obtenga la restitución para sí o para sus

abuelos, padres, hijos, hermanos o cónyuge.

Artículo 11.-Cuando se declare con lugar la demanda con base en la causal g) del mismo Artículo 13, para ejecutar la sentencia deberá rendirse de previo igual garantía a la indicada en el artículo anterior, a fin de asegurar que se iniciará la nueva construcción dentro de los quince días siguientes de aprobados los planos en la oficina respectiva.

Artículo 12.-El inquilino en los dos casos de los artículos precedentes, podrá permanecer en el inmueble por el término de dos meses a partir del aseguramiento respectivo y el juez le librará certificación de los documentos correspondientes de garantía a cuenta del arrendador. Esta disposición es aplicable en favor del subarrendatario en el caso del Artículo 10 de esta Ley.

Artículo 13.-El juez cancelará la garantía respectiva, tan luego compruebe que el propietario o sus familiares han vivido un año en el inmueble, o que se ha realizado la construcción en él.

En caso de incumplimiento el inquilino o el subarrendatario podrán reclamar el pago de la suma garantizada al arrendador o subarrendador respectivamente o a su fiador, mediante demanda en que se acompañará certificación de la sentencia respectiva, de la garantía bancaria o testimonio de la hipoteca. Notificada la demanda el demandado tendrá cuatro días para contestarla, abriéndose el juicio a pruebas por ocho días y con su resultado fallará el juez conforme a derecho.

Artículo 14.-Las apelaciones de las sentencias definitivas que dictaren los jueces en los juicios de restitución a que se refiere la presente Ley, serán admitidas siempre en ambos efectos, excepto cuando se basare en el inc. e) del Artículo 13 de la Ley de Inquilinato, o cuando el inmueble estuviere destinado en su totalidad al depósito de productos peligrosos, las que se admitirán en un solo efecto.

Artículo 15.-En el caso del Artículo 21 de la Ley de Inquilinato, si se tratare de subarriendo el registro del contrato en la Dirección de Inquilinato u oficina delegada departamental, deberá hacerse con el consentimiento del dueño del inmueble.

Artículo 16.-Cuando según lo dispuesto en el Artículo 27 de la Ley de Inquilinato el inquilino desocupare voluntariamente el inmueble o fuere obligado a ello por falta de pago, para que el arrendador esté obligado a respetar el subarriendo deberá haberse cumplido con el requisito a que se refiere el artículo anterior.

Artículo 17.-En los juicios de restitución a que se refiere esta Ley, la prueba será admitida y valorada de acuerdo a las reglas de la sana crítica, sin someterse a las reglas de la prueba tasada.

Artículo 18.-Cuando el inquilino o el subarrendatario comprueben por cualquier medio

ante la Dirección de Inquilinato que la causal de falta de pago alegada por el arrendador, se deba exclusivamente a la cesantía laboral de alguno de los miembros de la familia que habiten en el inmueble, la Dirección de Inquilinato no emitirá la constancia a que se refiere el Artículo 28 de la Ley de Inquilinato, con fundamento en este motivo por un plazo de sesenta días.

Durante este plazo el juez no podrá tramitar la demanda de restitución fundamentada en la causal de falta de pago que interponga el arrendador.

Artículo 19.-En lo no previsto en esta Ley serán aplicables las reglas procesales establecidas por el derecho común.

Artículo 20.-La presente Ley entrará en vigencia treinta días después de la fecha de su publicación en "La Gaceta", Diario Oficial.

Dado en la ciudad de Managua, a los diez días del mes de febrero de mil novecientos ochenta y uno. "Año de la Defensa y la Producción".

J**UNTA DE GOBIERNO DE RECONSTRUCCION NACIONAL. Sergio Ramírez Mercado. Moisés Hassan Morales. Daniel Ortega Saavedra. Arturo J. Cruz. Rafael Córdova Rivas.**

Fuente: http://www.leybook.com/doc/10575