LEY DE INQUILINATO

DECRETO 664. Aprobado el 25 de Noviembre de 1977.

Publicado en La Gaceta No. 273 del 1 de Diciembre de 1977.

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA,

a sus habitantes,

Sabed:

Que el Congreso Nacional ha ordenado lo siguiente:

Decreto: 664

La Cámara de Diputados y la Cámara del Senado de la Repú blica de Nicaragua,

DECRETAN:

la siguiente,

LEY DE INQUILINATO

Artículo 1.- La presente ley se aplicará a los contratos de arrendamiento de viviendas - escritos o no - cuyo canon mensual sea al día en que entre en vigencia, igual o inferior a Un Mil Quinientos Córdobas (C$ 1,500.00), en la ciudad de Managua; a Un Mil Córdobas (C$ 1,000.00), en las ciudades de León, Chinandega, Corinto, Masaya, Jinotega, Diriamba, Jinotepe, Estelí, Bluefields, Boaco, Rivas, Matagalpa, Granada, Somoto, Juigalpa y Ocotal; y Quinientos Córdobas (C$ 500.00), en las demá s poblaciones de la República.

Artículo 2.- Tales contratos de arrendamiento se clasificarán en tres categorí as:

A), B), y C).

Categoría A), aquellos cuyos canon mensual exceda del límite establecido en la categoría B);

Categoría B), aquellos cuyo canon mensual sea igual o inferior a Un Mil Córdobas (C$ 1,000.00), en la ciudad de Managua; a Quinientos Có rdobas (C$ 500.00), en las ciudades de León, Chinandega, Corinto, Masaya, Jinotega, Diriamba, Jinotepe, Bluefields, Boaco, Rivas , Matagalpa, Estelí, Granada, Somoto, Juigalpa, y Ocotal; y a Trescientos Có rdobas (C$ 300.00), en las demás poblaciones;

Categoría C), los contratos cuyo canon mensual sea igual o inferior a Quinientos Córdobas (C$ 500.00), en la ciudad de Managua, y a Trescientos Córdobas (C$ 300.00), en las demás poblaciones.

Artículo 3.- En los contratos contemplados en esta Ley, el canon mensual no podrá exceder de la doceava parte del 10 % de la valoración fiscal del inmueble arrendado.

Si excediera de esa valoración a la fecha de la presentación de la demanda y la restitución fuere por falta de pago, el monto de lo que deba pagar el arrendatario no podrá exceder de la suma que corresponda en esa proporción.

Los jueces no darán curso a la demanda de restitución, si no se acompaña a ella constancia o boleta de

Fuente: http://www.leybook.com/doc/1176

la Dirección General de Ingresos en que aparezca la valoración fiscal del inmueble respectivo.

DE LAS DEMANDAS

Artículo 4.- El arrendador tan sólo podrá pedir la restitución del inmueble, en cualesquiera de los siguientes casos:

a) Cuando el arrendatario no haya pagado el canon de arrendamiento, veinte días después de ser exigible;

b) Cuando se destinare el inmueble para uso distinto de vivienda, sin que se entienda que se le da uso distinto por el hecho de ocuparse parte de é sta para una oficina profesional, pequeño negocio o escuela del arrendatario, o para depósito de productos del arrendatario que no sean peligrosos o perjudiciales al inmueble;

c) Cuando el inmueble arrendado se use para mancebías, cantinas, o se ocupe en actividades prohibidas por la Ley;

d) Cuando el arrendatario subarriende parcial o totalmente el inmueble sin autorización escrita del arrendador, o lo diere en comodato, o cuando el canon del subarriendo parcial fuese superior al cincuenta por ciento (50%) del canon que paga el arrendatario;

e) Cuando el propietario necesite el inmueble para habitarlo o para que lo habiten sus abuelos, padres o hijos;

f) Cuando por culpa del arrendatario o de las personas que con él habiten, se causen daños al inmueble arrendado por valor excedente a una mensualidad de la renta, y no la reparare dentro de un mes de requerido al efecto por la Oficina de Inquilinato, Jefe Político o Alcalde Municipal, en su caso, ante quien se comprobará el daño causado; y

g) Cuando el arrendador vaya a construir de nuevo.

DE LA DEMANDA POR FALTA DE PAGO

Artículo 5.- Las demandas por falta de pago, se tramitarán en la siguiente forma:

1) Cuando se trate de contratos de la categoría A), la notificació ;n de la demanda se hará conforme las reglas ordinarias del Có digo de Procedimiento Civil, y el inquilino tendrá el plazo de cuatro días para oponerse. Si hubiere oposición, se abrirá a pruebas por ocho días, con todos cargos; y transcurridos, si la oposición es procedente, el Juez declarará sin lugar la demanda, y si no lo fuere, o el inquilino no se opusiere, se declarará con lugar, concediéndole cuatro días para que desocupe so pena de librar el quinto día la orden de lanzamiento respectivo. Si no pudiere notificarse la demanda de acuerdo con las reglas ordinarias del Código de Procedimiento Civil, se hará la notificación en la forma establecida para el desahucio en el Arto. 1430 de ese mismo Código; pero en este caso, el inquilino tendrá, el término de cinco dí as para oponerse, siguiéndose en los demás trámites lo establecido en el párrafo anterior.

2) Cuando se trate de contratos de las categorías B) y C), el demandante deberá presentar en duplicado su libelo, el que se notificará al inquilino personalmente, haciéndole entrega del duplicado, debiendo el Secretario poner constancia del día, hora y lugar en que se haga la notificación y entregue la copia. Si en la primera diligencia en busca del inquilino, no fuere encontrado, se estará a lo dispuesto en el Arto. 1430 Pr. Una vez notificada en forma la demanda, el inquilino tendrá el plazo de seis días a partir de la

Fuente: http://www.leybook.com/doc/1176

notificación para oponerse. Entablada la oposición, se abrirá a pruebas por diez días con todos cargos, y transcurridos, si la oposición es procedente, el Juez declarará sin lugar la demanda; y si no lo fuere, o el inquilino no se opusiere, se declarará con lugar, pero no podrá ; hacerse efectivo el lanzamiento hasta después de veinte días, a contar de la sentencia.

3) Cuando se trate de contratos de la categoría C), no se podrá interponer demanda sin que antes sea discutido el caso en la Oficina de Inquilinato, Jefe Político o Alcalde Municipal, en su caso, de acuerdo con lo prescrito en el Arto. 22 de esta Ley. Cuando se trate de los contratos de las categorías A) y B), este trámite será optativo para ambas partes.

Artículo 6.- El inquilino podrá pagar las mensualidades vencidas en cualquier estado del juicio, quedando suspenso todo procedimiento y automáticamente prorrogado el contrato. Este derecho lo podrá ejercer aún hasta en el momento de practicarse el lanzamiento; pero en todo caso, además de pagar lo adeudado, deberá depositar ante el Juez un cinco por ciento (5%) más, para responder por el pago de las costas.

El derecho concedido al arrendatario en el inciso anterior, no podrá. usarse más de dos veces.

DE LAS OTRAS DEMANDAS

Artículo 7.- La acción de restitución intentada con base en las causales b), c), d), e), y f) del Arto. 4 por lo que hace a los contratos de las categorías A) y B), se tramitarán en juicio sumario, observándose las siguientes reglas:

1) Para la comprobación de las causales b), c) y f), el Juez deberá recibir prueba pericial o testifical, en su caso;

2) Para la comprobación de la causal d), el Juez deberá recibir la prueba testifical o documental, en su caso;

3) Para demostrar la calidad de parientes a que se refiere la causal e), se exigirán las certificaciones de las partidas del Registro del Estado Civil de las Personas, o en su defecto, cualquier otro medio de prueba.

Cuando las demandas se refieran a los contratos de la categoría C), no se podrán interponer sin que antes sea discutido el caso en la Oficina de Inquilinato, Jefe Político o Alcalde Municipal, en su caso, de acuerdo con lo prescrito en el Arto. 22 de esta Ley.

Artículo 8.- Cuando se declare con lugar la demanda con base en las causales e) y g) del Arto. 4, se concederá un término de dos meses al inquilino para que desocupe el inmueble.

Dentro del tercero día de dictada la sentencia y de previo a su ejecución, deberá el propietario verificar depósito, rendir fianza de persona abonada y de arraigo, debidamente comprobados o hipoteca, por cantidad equivalente a dieciocho (18) meses de la renta convenida, que garantice que el propio arrendador, sus abuelos, padres, cónyuge o hijos se pasarán a habitar la vivienda dentro de dos meses, contados desde que el arrendatario la desocupare, y que la habitarán por lo menos durante un año o que se va a iniciar una nueva construcción dentro de los dos meses siguientes de aprobados los planos por la oficina respectiva.

El Juez cancelará el depósito, la fianza o hipoteca, en su caso, tan luego compruebe que el propietario o sus familiares han vivido un añ o en el inmueble o que se ha terminado la nueva construcción, en su caso.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/1176

En cualquier caso de incumplimiento, el inquilino podrá reclamar el pago de la suma garantizada al propietario o su fiador, mediante escrito, al cual acompañará certificación de la sentencia respectiva, del acta de depósito o de fianza o de testimonio de la hipoteca. El Juez hará notificar la demanda y el demandado tendrá cuatro dí as para contestarla, abriéndose después el juicio a prueba por quince días, y con su resultado, fallará el Juez conforme a derecho.

En el caso de la causal e) del Arto. 4, al ordenar el Juez el pago de la suma garantizada al inquilino, ordenará también que éste, si así lo desea, sea restituido en el inmueble en las mismas condiciones y pagando el mismo canon que cuando lo desocupó.

Artículo 9.- Para tramitar toda demanda de restitución, debe acompañarse constancia de que fue declarado el inmueble como capital en la manifestación correspondiente, y de que la renta figura en la declaración hecha ante la Oficina respectiva.

DE LA COMPETENCIA YLOS RECURSOS

Artículo 10.- La competencia de todos los casos contemplados en esta Ley, se determinará de acuerdo con el derecho común. Las apelaciones deberán promoverse y tramitarse en la forma y dentro de los té rminos señalados por el Código de Procedimiento Civil para los juicios sumarios.

DE LA CONSIGNACIÓN Y SUS EFECTOS

Artículo 11.- Cuando el arrendador se negare a recibir el pago de arriendo, podrá el arrendatario o cualquier persona a su nombre, depositarlo ante el Juez competente, verbalmente, sin necesidad de presentar escrito, acompañando indispensablemente el recibo del arrendador o la constancia de la consignación judicial debidamente notificada, relativos al mes anterior al que se pretende pagar. Esta consignación surtirá los efectos del pago si dentro de cuarenta y ocho horas de notificado el arrendador, no dedujere oposición; y si la hubiere, se tramitará sumariamente. Cuando se tratare de arrendamiento de las categorías A) y B), el arrendador deberá presentar en duplicado su oposición, la que se notificará al inquilino entregándole el duplicado en la forma ya establecida por la Ley.

Artículo 12.- El cambio de inquilino no dará motivo para el aumento del canon si el nuevo arrendatario fuere abuelo, padre, cónyuge, hijo, compañero o compañera del anterior arrendatario, que vivieren con éste. Tratándose de cualquier otro arrendatario, para que el arrendador pueda aumentar el canon anterior será necesaria autorización de la Oficina de Inquilinato, Jefe Político o Alcalde Municipal, en su caso, previa comprobación de causa justificada. En caso de que la valoración fiscal del inmueble arrendado sea aumentada, se dará autorización de aumento del canon en la proporción señ alada en el Arto. 3 de esta Ley, cualquiera que sea el inquilino.

Artículo 13.- Con excepción del caso a que se refiere el artículo anterior, en los contratos contemplados en esta Ley no podrá exigirse aumento de canon y en ningún caso podrá reclamarse el canon por adelantado.

Artículo 14.- Los beneficios de la presente Ley alcanzarán en caso de fallecimiento del arrendatario, a sus abuelos, padres, cónyuges, hijos, compañ ero o compañera, siempre que unos u otros hubieren vivido con él, al tiempo del fallecimiento.

Los beneficiarios a que se refiere el párrafo anterior, perderán el derecho si en el término de quince días, contados desde el fallecimiento del arrendatario, no manifestaren ante la Oficina de Inquilinato, Jefe Político o Alcalde Municipal, en su caso, la voluntad de seguir arrendando el inmueble, para lo cual deberán acompañar el atestado respectivo que compruebe su calidad de beneficiarios. Los que se presentaren serán responsables solidariamente en el pago del canon. Si durante este término no se

presentare ningún beneficiario, la autoridad respectiva librará la constancia del caso para los efectos consiguientes.

Artículo 15.- En ningún momento, mientras la vivienda esté ocupada, podrá el propietario o arrendador, pedir que se suspendan los servicios de energía eléctrica y agua potable que estén a su cargo.

En caso que el arrendador dejare de cubrir estos servicios, el inquilino podrá pagarlos, deduciendo su importe del monto del alquiler de la vivienda, y las empresas que presten dichos servicios estarán obligadas a seguirlos prestando mediante el pago de los mismos y abonos mensuales a la deuda del arrendador. Estos abonos no serán menores del resto del canon después de efectuados los pagos relacionados.

Artículo 16.- Ningún propietario, arrendador o subarrendador, podrá retirar materiales integrantes de la vivienda arrendada, durante la vigencia de esta Ley. El que infrinja esta disposición será sancionado con una multa de Cien (C$100.00) a Un Mil Córdobas (C$1,000.00), por la Oficina de Inquilinato, Jefe Político o Alcalde Municipal, en su caso, y deberá reponer dentro del término de ocho días, los materiales que hubiere restado a la vivienda; si no lo hiciere así dicha autoridad tendrá derecho para mandarlos a reponer por cuenta del infractor.

Artículo 17.- La renta por arrendamiento de las viviendas declaradas oficialmente insalubres por la autoridad sanitaria departamental, queda reducida transitoriamente hasta su cierre, demolición o reparación en un cincuenta por ciento (50%) del canon vigente.

Si la autoridad sanitaria departamental del lugar donde esté situado el inmueble, como una necesidad, declarare insalubre una vivienda y además exigiere su desocupación, lo participará así al Juez competente, a fin de que éste ordene sumariamente la desocupación de la vivienda, no pudiendo el propietario en este caso volver a arrendar el inmueble, sin antes cumplir con las prescripciones sanitarias que se le indiquen.

En todo caso tendrá derecho, si así lo desea, el inquilino que desocupó el inmueble, por declararse la vivienda insalubre, a que se le restituya como tal inquilino una vez efectuados los trabajos que hagan habitable la vivienda, pagando como canon el que señale la Oficina de Inquilinato, Jefe Político o Alcalde Municipal, en su caso, tomando en cuenta la inversión que hubiere hecho el propietario para ello y la valoración fiscal.

Artículo 18.- Cuando un arrendador diere en arriendo parcial o totalmente una vivienda urbana de la cual no es propietario, habrá presunción legal de que obra por en cargo o mandato del dueño, si en el giro normal de su trabajo acostumbra dar en arriendo viviendas urbanas de una misma persona.

Artículo 19.- El inquilino que subarrendare parte del inmueble en que habita, puede pedir la restitución por falta de pago o por la causal e) del Arto. 4.

Si un inquilino desocupare voluntariamente el inmueble o fuere obligado a ello por falta de pago, el arrendador está obligado a respetar el subarriendo, siempre que el subarrendatario compruebe ante el Juez estar al día en el pago de su canon, y ser éste proporcional a la parte del inmueble subarrendado; en cuyo caso deberá recibir el canon al subarrendatario a partir del día de la desocupación de su inquilino.

DE LA OFICINA DE INQUILINATO

Artículo 20.- Para la protección de los inquilinos en la ciudad capital, cré ase una Oficina de Inquilinato, que tendrá a su cargo el conocimiento de todos los casos relativos a los contratos de arrendamiento de los asuntos que la presente Ley le someta.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/1176

Esta Oficina estará compuesta por un Jefe y el personal que sea necesario.

Artículo 21.- El Jefe de la Oficina actuará a verdad sabida y buena fe guardada y tendrá las funciones de amigable componedor. Sus resoluciones será ;n obligatorias para las partes cuando ambas solicitaren sus oficios. Cuando el arrendador o el arrendatario solicitare la intervención de la Oficina de Inquilinato, el Jefe de ésta, por medio de un Oficial Notificador, citará, con un día de anticipación a las partes, con señalamiento del día, hora y lugar para que comparezcan.

Si alguna de las partes no concurriere a la primera citación, se les volverá a citar .por última vez, con un día de anticipación; y si no comparece alguna de ellas, ni alegare causa justa, a juicio del Jefe de la Oficina de Inquilinato, que la exima de la comparecencia, el Jefe de esa Oficina librará al interesado la constancia a que alude el Arto. 22 de esta Ley, o dictará, en su caso, las disposiciones que juzgue convenientes. Estas notificaciones se harán como lo prescribe el Título lV del Libro l Código de Procedimiento Civil.

Artículo 22.- Los jueces no darán curso a ninguna demanda de restitución que se refiera a los contratos de arrendamiento de la categoría C), si no va acompañada de una constancia o certificación del Jefe de la Oficina de Inquilinato, en la cual conste que las partes no han arreglado sus diferencias en dicha Oficina. Todo lo que se actúe sin este requisito será nulo.

Artículo 23.- La Oficina de Inquilinato tendrá también funciones de conciliadora en todas las cuestiones de inquilinato, cuando sean solicitados sus oficios con tal objeto.

Artículo 24.- Los actos de conciliación, convenios o resoluciones que se hagan o dicten en la Oficina, tendrán fuerza de sentencia ejecutoriada, si así lo han pedido expresamente ambas partes.

Artículo 25.- Las solicitudes y actuaciones en la Oficina de Inquilinato, se tramitará n en papel común.

Artículo 26.- Todos los gastos que ocasione la Oficina de Inquilinato serán tomados de la Partida respectiva que señale el Presupuesto General de Ingresos y Egresos de la República.

Artículo 27.- En las cabeceras departamentales los Jefes Políticos, y en las otras poblaciones los Alcaldes Municipales, tendrán las atribuciones que la presente Ley confiere al Jefe de la Oficina de Inquilinato de Managua.

DISPOSICIONES FINALES

Artículo 28.- Los derechos de esta Ley son irrenunciables, y lo que se pactare en contravención a ella, no tendrá valor ni efecto.

Artículo 29.- El arrendador o subarrendador, en su caso, que a partir de la vigencia de esta Ley aumentare el canon de arriendo de los contratos comprendidos en la misma, pagará como pena al inquilino, el doble del canon, quedando, ademá ;s, obligado a devolverle el exceso o excesos cobrados en los últimos tres meses.

Artículo 30.- A partir de la vigencia de esta Ley en ningún caso podrá arrendarse o subarrendarse un inmueble o parte de él, si no tuviere servicios higiénicos. Cuando se trate de cuarterías, la autoridad sanitaria determinará el número de los mismos.

En los inmuebles arrendados con anterioridad a esta Ley, que no tuvieren servicios higiénicos, los dueños de los inmuebles están en la obligación de mandar colocar los servicios higiénicos necesarios, a más tardar treinta días después de ser publicada esta Ley en "La Gaceta", Diario Oficial. Si después de

Fuente: http://www.leybook.com/doc/1176

este término no lo hicieren, incurrirán en una multa de Cincuenta Córdobas (C$ 50.00) diarios, a beneficio de la respectiva Junta Local de Asistencia Social.

Artículo 31.- Cuando el inmueble arrendado se transfiera a otra persona a cualquier tí tulo, el inquilino pagará el canon al nuevo dueño, a partir de la fecha en que fuere notificado en forma auténtica por el anterior arrendador o por el Juez correspondiente.

Artículo 32.- La Oficina de Inquilinato estará adscrita al Ministerio de la Gobernación.

Artículo 33.- En lo no previsto en esta Ley, se observarán las disposiciones aplicables del derecho común.

Artículo 34.- Esta Ley entrará en vigor desde su publicación en "La Gaceta", Diario Oficial, y deroga el Decreto No. 281, de 24 de Octubre de 1957, publicado en "La Gaceta", Diario Oficial, No. 248 de 1 de Noviembre del mismo año y todas sus reformas.

Dado en el Salón de Sesiones de la Cámara de Diputados. Managua, D.N., veinticinco de Noviembre de mil novecientos setenta y siete. **(f) CORNELIO H. HÜECK,** Diputado Presidente. **(f) ANTONIO CORONADO TORRES,** Diputado Secretario. **(f) FERNANDO ZELAYA ROJAS,** Diputado Secretario.

Al Poder Ejecutivo. Cámara del Senado. Managua, D.N., 25 de Noviembre de 1977. **(f) PABLO RENER,** Presidente. **(f) RAMIRO GRANERA PADILLA,** Secretario. **(f) RAÚL ARANA MONTALVÁN,** Secretario.

Por Tanto: Ejecútese. Casa Presidencial. Managua D.N., 1o. de Diciembre de 1977. **(f) A. SOMOZA D.,** Presidente de la República. **(f) J. ANTONIO MORA R.,** Ministro de la Gobernación.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/1176