LEY DE INQUILINATO

DECRETO No. 86, Aprobado el 8 de Septiembre de 1953

Publicado en La Gaceta No. 220 del 24 de Septiembre de 1953

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA,

A sus habitantes,

SABED:

Que el Congreso ha ordenado lo siguiente:

LA CÁMARA DE DIPUTADOS Y LA CÁMARA DEL SENADO DE LA REPÚBLICA DE NICARAGUA,

DECRETAN:

La siguiente

LEY DE INQUILINATO:

Artículo 1.- Los Jueces y Tribunales no darán curso a las demandas de desahucio y restitución referentes a los contratos de arrendamientos de predios urbano cuyo canon mensual sea, o haya sido al día 31 de Julio de 1953, igual o inferior a Quinientos Córdobas (C$ 500.00) en el Distrito Nacional; a doscientos Córdobas (C$ 200.00) en las ciudades de León, Chinandega, Corinto, Masaya, Jinotega, Diriamba, Jinotepe, Bluefields, Boaco, Rivas, Matagalpa Granada, Somoto y Juigalpa, y Ochenta Córdobas (C$ 80.00) en las demás poblaciones.

Artículo 2.- No tendrá aplicación la disposición en el Artículo anterior y el arrendador podrá pedir la restitución del inmueble, en los casos siguientes:

a) Por el hecho de no pagar el canon de arriendo diez días después de su vencimiento. Presentada la demanda de restitución el inquilino si no tuviere oposición que hacer, tendrá un plazo de gracia veinticuatro horas, a partir de la notificación, para prorrogar el contrato de arriendo mediante el pago de todo lo debido, con más Cinco Córdobas por cada mensualidad debida por costas y gastos a favor del demandante. Si tuviera que hacer oposición, deberá presentarla, so pena de decretar el lanzamiento, dentro del improrrogable término de cuarenta y ocho días, a contar también de la notificación de la demanda. Entablada la oposición, de oficio se abrirá a pruebas por ocho días con todos cargos, y transcurridos, el Juez, si la si la oposición es procedente, declarará sin lugar la demanda, y si no lo es, concederá tres días al demandado para que desocupe, so pena de librar el cuarto día la orden para que la autoridad de policía respectiva proceda a ejecutar el lanzamiento.

Si por alguna causa no pudiere notificarse la demanda al inquilino 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 del código de procedimiento Civil, pero en este caso, en el lugar de veinticuatro horas para pagar tendrá el termino de tres días, termino durante el cual podrá oponerse; vencido este, si no hay oposición, el Juez decretara el lanzamiento, si la hay, el Juez abrirá a pruebas siguiendo en todos, los términos, tramites y reglas antes previstos;

b)-Cuando el arrendatario sub.-arriende total o parcial mente el inmueble, sin autorización escrita del

Fuente: http://www.leybook.com/doc/12052

arrendador o lo de en comodato a persona extraña a su familia. Se exceptúan los contratos de sub.-arriendo o comodato celebrados con anterioridad a la vigencia de esta ley;

c)-Cuando se destinare el inmueble a un uso distinto del convenido, sin que se entienda que se le da uso diferente, cuando conforme la costumbre se ocupare parte del inmueble arrendado, en deposito de productos agrícolas del arrendatario que no fueren peligrosos o nocivos para el inmueble;
d)- Cuando al predio arrendado el arrendador causares perjuicios por su culpa o por su negligencia o las de sus familiares, subalternos o sub.-arrendatarios;

e)- Cuando el inmueble arrendado se use para mancebías o cantinas, si ese uso no se hubiere convenida expresamente, o cuando se ocupe en actividades prohibidas por, la ley;

Artículo 3.- También podrá el arrendador pedir la restitución del inmueble en los casos siguientes:

a)- Cuando se quisiere hacer en él construcciones con carácter definitivo;

b)- Cuando se quisiere construir de nuevo;

c) - Cuando se quisiere hacer mejoras o reparaciones en el inmueble arrendado que pasen del veinticinco por ciento (25 %) del valor de la edificación;

d) - Si el propietario quisiere habitar el inmueble, o que lo habiten sus padres o hijos legítimos o ilegítimos reconocidos.

El arrendador no podrá hacer uso de este derecho si tuviere o habitare casa propia en la misma localidad o si los deudos de que se ha hablado habitaren en casa propia o perteneciente al solicitante, salvo que probare motivos justos para verificar el cambio. Lo dispuesto en el inciso **c)** de este Artículo no tendrá aplicación en las casas que estuvieren arrendadas por menos de cien córdobas mensuales en la ciudad de Managua, D.N.**;** menos de treinta córdobas en la ciudades de León, Chinandega, Corinto, Masaya, Jinotepe, Diriamba, Bluefields, Jinotega, Boaco, Rivas, Matagalpa, y Granada; y menos de veinte córdobas en las demás poblaciones de la República.

Artículo 4.- Para la comprobación de las causales consignadas en los ordinales c), d), y e) del Arto. 2. y c) del Arto. 3, el Juez deberá recibir prueba pericial o testifical, en su caso, en la forma prevista en el Código de procedimiento Civil; para comprobar las causales a) y b) del Arto. 3., bastaran los planos respectivos aprobados por las oficinas administrativas correspondientes; y para demostrar la calidad de parientes a que se refiere el ordinal d) del mismo Arto. 3., se exigirá únicamente las certificaciones de las partidas del registro del Estado civil de las personas. En los casos de las causales a)**,** b) y d) del Arto. 3., no habrá necesidad de apertura a pruebas. El Juez declarara sin lugar la demanda en el caso del ordinal d) del Arto. 3., si se uniere hecho por el arrendador, con anterioridad, igual petición a otros inquilinos del mismo inmueble i se hubiese accedido la solicitud.

Artículo. 5.- En los casos de los ordinales a), b), c) y d) del Arto. 3. se fijara en la sentencia que ordene la restitución, un plazo de dos meces para que el inquilino desocupe el inmueble, debiendo el arrendador, previa mente a la entrega del mismo, garantizar al arrendatario el pago de un año de la renta convenida si se tratare de inmueble cuyo canon de arrendamiento mensual fuere mayor de cien córdobas en el Distrito Nacional, mayor de treinta córdobas (en las Ciudades de León, Chinandega, Corinto, Masaya, Jinotepe, Diriamba, Bluefields, Jinotega, Boaco, Rivas, Matagalpa y Granada; y mayor de veinte córdobas en las demás poblaciones de la Republica; o el pago de tres mil córdobas, de dos mil o de un mil córdobas para los cánones de cien, treinta y veinte o menos córdobas, respectivamente, en las poblaciones de que se ha hablado y para los casos de los ordinales a), b), c) y d) y del Arto.3. y efectuar

Fuente: http://www.leybook.com/doc/12052

el arrendador dicho pago si no principia la edificación o mejoras en su caso, dentro de dos meces contados desde la fecha que el inmueble fuere devuelto voluntaria o forzadamente, lo mismo que si el arrendador o propietario o los parientes a que alude el aparte d) del Arto 3. no se separen a habitar el inmueble u objeto que constituye el arrendamiento, dentro del mismo plazo, o le desocupare para darlo en arriendo o para otros usos antes del termino de un año a partir de la fecha de su ocupación o si no se iniciaren dentro del mismo plazo las edificaciones o mejoras, Se entenderá que el arrendador o sus parientes mencionados no han ocupado el inmueble o lo que constituye objeto del arrendamiento, cuando habitaré sola mente de el y el resto fuera ocupado por otras personas u otro usos, en el caso que la renta de un año a que se refiere este mismo Artículo fuere menor de C$ 3,000.00, C$2000,.00 y C$1,000.00, respectivamente, en las ciudades enumeradas, la garantía se llevara hasta estas sumas.

Artículo 6.- El arrendador esta obligado a recibir el canon de arrendamiento y a extender el recibo correspondiente. En caso de negativa, el arrendatario podrá consignar el pago ante la Autoridad competente, acompañando el último recibo. La consignación hecha en esta forma suspenden los juicios de restitución por falta de pago.

Artículo 7.- Durante la vigencia de esta ley los juicios pendientes sobre los asuntos y contratos de arrendamiento cuyos cánones sean inferiores a las montas a que se refiere el Arto. 1., quedaran suspensos y en manera alguna podrá verificarse el lanzamiento; excepto si se tratare de los fundados en falta de pago, dentro de los limites fijados por la ley que esta en vigor, los que se continuarán tramitando en la vía en que se iniciaron.

Artículo 8.- La competencia en todos los casos conceptuados en esta ley, se determinará de acuerdo con el derecho común. Las apelaciones deberán promoverse dentro de los términos señalados por el Código de Procedimiento Civil, y las que interpusieren los inquilinos contra fallos interlocutorios o definitivos, serán admitidas en el efecto devolutivo; y solo en el caso en que se negare el recurso y se entablere por el hecho, deberán enviar al Superior, a mandato de éste, los autos originales de conformidad con el citado Código.

Artículo 9.- Para la protección de los inquilinos pobres en la ciudad de Managua, actuando como amigable componedor, se establece una Oficina de Inquilinato con las atribuciones y empleados que determine el reglamento que sobre esta dependencia elabore el Poder Ejecutivo por medio del Ministerio de la Gobernación.

Artículo 10.- Estas disposiciones son temporarias y regirán mientras dure el Estado de Emergencia Económica si antes no se emite una Ley de Inquilinato reguladora de los derechos y obligaciones de arrendadores y arrendatarios.

Artículo 11.- La presente ley entrará en vigor desde su publicación en "La Gaceta", Diario Oficial y deroga cualquier otra que se le oponga.

Dado en el Salón de Sesiones de la Cámara de Diputados.-Managua, D. N., 17 de Septiembre de 1953.-**LUIS A. SOMOZA,** D. P.- **J. J. MORALES MARENCO,** D. S.-**IG. ROMÁN,** D. S.

Al Poder Ejecutivo.-Cámara del Senado.-Managua, D. N., 17 de Septiembre de 1953.- **LUIS MANUEL DEBAYLE,** S. P.- **ALBERTO ARGÜELLO VIDAURRE,** S. S.- **HORACIO ARGÜELLO B.,** S. S.

Por Tanto: Ejecútese.-Casa Presidencial.-Managua, D. N., diez y siete de Septiembre de mil novecientos cincuenta y tres**.-A. SOMOZA,** Presidente de la República.-**M. BUITRAGO AJA,** Ministro de la Gobernación y Anexos, por la ley.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/12052