REFORMAS A LA LEY DE INQUILINATO

Decreto No. 904 de 9 de diciembre de 1981

Publicado en La Gaceta No. 287 de 17 de diciembre de 1981

LA JUNTA DE GOBIERNO DE RECONSTRUCCION NACIONAL DE LA REPUBLICA DE NICARAGUA

En uso de sus facultades y con fundamento en el Artículo 23 del Decreto No. 388 del 2 de mayo do 1980,

Hace saber al pueblo nicaragüense:

Unico:

Que aprueba las Reformas hechas por el Consejo de Estado en Sesión Ordinaria Especial No. 3 del día jueves veintiséis de noviembre de mil novecientos ochenta y uno. "Año de la Defensa y la Producción" al Decreto No. 216 del 20 de diciembre de 1979 "Ley de Inquilinato" publicado en "La Gaceta" Diario Oficial No. 1 del 2 de enero de 1980. Al que ya reformado íntegra y literalmente, se leerá así:

Artículo 1.-El Arto 3 del citado Decreto, se leerá así:

Arto 3.- Los inmuebles destinados para uso de viviendas y que se encuentran financiados por el Sistema Financiero Nacional, no serán afectados por los Artos. 1 y 2 de esta Ley, pero su canon de arrendamiento o alquiler mensual no deberá ser menor del 60% ni exceder del 100% de la cuota mensual de amortización, a cuyo cumplimiento deberá el referido canon aplicarse de preferencia.

El canon podrá ser establecido mediante acuerdo entre las partes, o, a falta de éste, por la Delegación Departamental de Inquilinato correspondiente, atendiendo las circunstancias del caso.

En aquellos casos que los inquilinos estén pagando una cuota de arrendamiento menor del 60%, dicho canon deberá elevarse hasta ese límite".

Artículo 2.-El Arto 5 del mismo Decreto, se leerá así:

Arto 5.- Esta Ley no se aplicará a los contratos de arrendamiento de inmuebles que sean propiedad del Estado, de Entes Descentralizados y de los Municipios; tampoco se aplicará a los contratos de arrendamiento suscritos por representaciones diplomáticas, empresas u organismos internacionales o por funcionarios de los mismos, ni a los inmuebles habitados por éstos.

Los propietarios, con excepción del Estado, de los Entes Descentralizados y de los Municipios, deberán inscribir los Contratos de Arrendamiento en la Delegación

Fuente: http://www.leybook.com/doc/12280

Departamental de Inquilinato respectiva dentro de los treinta días siguientes a la suscripción del Contrato o de la vigencia de esta reforma, en los casos de contratos ya existentes. En caso de incumplimiento de esta disposición, la misma delegación impondrá al propietario una multa equivalente a seis veces el canon mensual de arrendamiento, en la que se enterará dentro de los treinta días de la Resolución respectiva".

Artículo 3.-El Arto 6 del referido Decreto, se leerá así:

Arto 6.- La Dirección de Inquilinato, por medio de sus Delegaciones Departamentales o de las Juntas Municipales en su caso, conocerá de los problemas de inquilinato que surjan entre arrendador y arrendatario, y los resolverá cuando no se produzca acuerdo entre las partes a verdad sabida y buena fe guardada, salvo cuando se tratare de los casos de restitución de vivienda en que a falta de acuerdo, se extenderá la constancia de que habla el Arto 28 de esta Ley para los consiguientes efectos.

De las resoluciones de la Delegación Departamental o la Junta Municipal en su caso, podrá apelarse dentro del tercero día. Introducido el recurso ante la misma Delegación, ésta mandará a oír a la parte contraria dentro de tercero día y con su contestación o sin ella remitirá todo lo actuado a la Dirección de Inquilinato. La Dirección de Inquilinato una vez que reciba las diligencias, tendrá el término de tres días para dictar la resolución definitiva con carácter de ejecutoria.

La parte que incumpla la resolución, bien de la Delegación Departamental, de la Junta Municipal en su caso, o de la Dirección de Inquilinato, incurrirá en las sanciones que la presente Ley establece, dentro de los términos que para cada caso se señalan. En todos los casos en que las partes lleguen a un acuerdo, éste tendrá carácter obligatorio para las mismas, y ellas podrán solicitar al Juez Competente el cumplimiento de estos acuerdos, presentando certificación de ellos extendida por la Delegación o Municipalidad; pero cuando se trate de resoluciones de las autoridades de inquilinato, a éstas corresponderá la ejecución de las mismas, pudiendo dar instrucciones a la Policía para el cumplimiento de lo resuelto.

Se faculta a las Delegaciones Departamentales o a las Juntas Municipales en su caso, para recibir en consignación los depósitos que efectúe el arrendatario de los cánones de arriendo a que se refiere esta Ley, cuando el arrendador se niegue a recibirlos. La oposición a la consignación se tramitará ante los Tribunales Ordinarios de conformidad con las reglas generales".

Artículo 4.-El Arto 8 del Decreto en referencia se leerá así:

Arto 8.- El Ministerio de la Vivienda y Asentamientos Humanos, creará en cada cabecera Departamental una Delegación de la Dirección de Inquilinato, a medida que sus posibilidades presupuestarias lo permitan.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/12280

El mismo Ministerio, en los Municipios cuyo movimiento lo ameritaren, creará una Delegación de la misma Dirección con atribuciones privativas para conocer dentro de la comprensión municipal los mismos asuntos que corresponderían a la Delegación Departamental. En los Departamentos donde no hubiere Delegación de Inquilinato, funcionará como tal la Junta Municipal respectiva".

Artículo 5.-El Arto 9 del referido Decreto, se leerá así:

Arto 9.- Para los efectos de esta Ley se **entiende por cuartearías** aquellos inmuebles construidos por tres o más cuartos de alquiler destinados al uso habitacional y que entre otras tienen algunas de las siguientes características:

a) Cuarto multifamiliares con alto índice de promiscuidad y hacinamiento;

b) Areas y/o servicios comunes con gran deficiencia; y

c) Precarias condiciones de higiene ambiental".

Artículo 6.-El Arto 11 del referido Decreto, se leerá así:

Arto 11.- El Ministerio de la Vivienda y Asentamientos Humanos establecerá un plan prioritario para el mejoramiento o relocalización de las cuartearías del país, y establecerá un régimen especial en un reglamento posterior".

Artículo 7.-El Arto 12 del citado Decreto, se leerá así:

Arto 12.- El Ministerio de la Vivienda y Asentamientos Humanos, por medio de la Dirección de Inquilinato, sus respectivas Delegaciones o las Juntas Municipales en su caso, tendrá las facultades de supervisar y regular las cuartearías de todo el país, especialmente fijar los cánones de arrendamiento de conformidad con las condiciones del inmueble, así como intervenir de oficio aquellas cuartearías en que las condiciones de vida sean sumamente precarias, y que presenten por lo menos alguna de las siguientes características:

a) Hacinamiento;

b) Inseguridad estructural y/o deterioro físico;

c) Contaminación ambiental;

d) Falta de acceso a redes infraestructurales existentes;

e)Falta de espacio físico para la realización de mejoras necesarias; y,

f) Ubicación no apta para uso habitacional.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/12280

Los cánones de arrendamiento de las cuartearías intervenidas serán entregados al Ministerio de la Vivienda y Asentamientos Humanos o a las Juntas Municipales en su caso, para ser utilizados en el financiamiento de las obras de mejoramiento necesario. Cuando el Estado aporte parte del financiamiento para el mejoramiento de la cuartería podrá expropiarse el inmueble".

Artículo 8.-El Arto 13 del mencionado Decreto, se leerá así:

Arto 13.- El arrendador sólo podrá pedir la restitución del inmueble en cualquiera de los casos siguientes:

a) Cuando el arrendatario no haya pagado el canon de arrendamiento o alquiler mensual sesenta (60) días después de ser exigible;

b) Cuando el arrendatario subarriende parcial o totalmente el inmueble o lo diere en comodato sin autorización del propietario, a personas ajenas a su familia y parientes dentro del cuarto grado de consanguinidad y segundo de afinidad;

c) Cuando el inmueble se use para casas de prostitución, cantinas o en otras actividades prohibidas por la Ley;

d) Cuando el arrendatario destinare el inmueble para uso distinto de viviendas, sin que se entienda por uso distinto el hecho de ocuparse parte de ésta, para una oficina profesional, pequeño negocio, escuela o depósito de productos del arrendatario que no sean peligrosos o perjudiciales al inmueble y al ambiente;

e) Cuando el propietario necesite el inmueble para habitarlo personalmente, o para que lo habiten sus padres, hijos o nietos que integren su propio núcleo familiar independiente, previa justificación de su necesidad ante la Delegación de Inquilinato, lo cual comprobará con los documentos correspondientes;

f) Cuando por culpa del arrendatario o de las personas que con él habiten se causen daños al inmueble arrendado por valor excedente a la renta mensual, y no los reparen dentro de un mes de requerido al efecto por la Delegación de Inquilinato o Juntas Municipales en su caso, ante quienes se comprobará el daño;

g) Cuando el arrendador vaya a construir de nuevo, en cuyo caso la nueva construcción deberá comprender a lo menos la misma área útil y el mismo número de unidades habitacionales.

El procedimiento a que se sujetarán las demandas de restitución basadas en las causales establecidas en el presente artículo, será objeto de la Ley Procesal de Inquilinato".

Fuente: http://www.leybook.com/doc/12280

Artículo 9.-El Arto 14 del Decreto en mención se leerá así:

Artículo 14.- La Delegación Departamental de Inquilinato o las Juntas Municipales en su caso, atenderán las quejas por amenazas o presiones que el arrendador hiciere al arrendatario o a los que habitan con él, con el fin de que desocupen el inmueble. Las quejas se propondrán indicando las pruebas correspondientes o acompañándolas en su caso. Citado el arrendador e investigados los hechos por tres días, la autoridad de Inquilinato, dictará la respectiva solución. En caso de ser fundada la queja ordenará el causante que se abstenga de su ilegal proceder y en su caso que restituya las cosas al estado en que se encontraban de conformidad con el Arto 25 de la presente Ley, bajo apercibimiento de la sanción correspondiente si desobedece. En caso de reincidencia, la autoridad de Inquilinato, sancionará al responsable con multa equivalente al valor de 6 a 12 cuotas de la renta mensual, a favor del Estado; la que deberá enterarse en un plazo no mayor de 72 horas posteriores a la notificación. Vencido este término la multa se hará efectiva con un recargo del 30%, en el canon de arrendamiento a cuyo efecto el arrendatario hará sus pagos en la respectiva Administración de Rentas hasta la satisfacción total".

Artículo 10.-El Arto 15 del referido Decreto, se leerá así:

Arto 15.- A partir de la vigencia de la presente Ley, todo inmueble que a juicio de la Delegación Departamental de Inquilinato o de la Junta de Municipal en su caso, esté en condiciones de ser arrendado, deberá ser puesto a la orden del público para tal fin.

La Delegación de Inquilinato o la Junta Municipal en su caso, cuando tengan noticias de que un inmueble esté en condiciones de ser arrendado y se encuentre desocupado, destacará de inmediato un agente para comprobar la realidad física de su desocupación y de ser cierta, notificará al propietario directamente si éste fuere de identidad y de domicilio conocidos y en otro caso por medio de esquela fijada en la puerta del mismo inmueble, haciendo saber que éste queda a la orden de las Autoridades de Inquilinato y que el interesado goza del término de tres días para comparecer a exponer sus justificaciones por la desocupación del inmueble.

Vencido el término a que se refiere el párrafo anterior, hubiere o no comparecido el interesado, la autoridad de Inquilinato competente en el término de seis días dictará la resolución que corresponda.

Mientras dura este procedimiento el inmueble en cuestión, no podrá ser ocupado por ninguna persona, ni objeto de negociación alguna.

Si no compareciere el propietario, ni quien lo represente en el término de la citación, o bien si compareciere y no justificare la razón de la desocupación del inmueble, la Delegación de Inquilinato o la Junta Municipal en su caso, dictará la resolución a que se refiere este artículo ordenando darlo en arriendo a nombre del propietario, a cuyo efecto ella misma otorgará el contrato.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/12280

"El canon mensual establecido por el contrato de arriendo a que se refiere el párrafo anterior, se depositará en una cuenta bancaria para ser entregado al propietario, previa deducción de los gastos ocasionados por reparaciones urgentes, o bien, a la persona que acreditare su derecho a recibirlo. Si en cada período de doce meses el interesado no reclamare los depósitos a que se refiere el párrafo anterior, perderá su derecho sobre todos los cánones correspondientes a ese período, los cuales ingresarán en beneficio del Estado para la formación de un fondo gubernamental destinado a programas de viviendas, previo el pago de los impuestos fiscales o municipales que corresponden al inmueble. Todas las multas a que hace referencia este mismo Decreto pasarán al Fondo Gubernamental del Programa de Viviendas".

Siempre que en esta disposición o en las demás disposiciones de esta Ley, se habla del propietario, se entenderá en su caso que se hace referencia a cualquier interesado facultado legalmente para arrendar el inmueble".

Articulo 11.-El Arto 16 del Decreto que se trata se leerá así:

Arto 16.- La presente Ley es de Orden Público, por lo que, los derechos que confiere son irrenunciables y lo que se pactare en contravención a ella no tendrá valor ni efecto legal alguno".

Artículo 12.-El Arto 17 del citado Decreto se leerá así:

Arto 17.- El arrendador que a partir de la vigencia de esta Ley, no cumpliere con lo prescrito en los primeros tres artículos de ella, o elevare el canon de arrendamiento o alquiler mensual, contraviniendo lo establecido en este Decreto, será sancionado por las autoridades competentes de Inquilinato, con una multa igual al doble del canon mensual, devolviendo además al inquilino el exceso o excesos cobrados. Esta devolución podrá hacerse según como lo convengan las partes ante las mismas autoridades".

Artículo 13.-El Arto 24 del referido Decreto se leerá así:

Arto 24.- 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 cuyo caso se aplicará lo establecido en el Arto 14 de esta Ley.

Cuando el pago de dichos servicios estuviere a cargo del arrendador y éste 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 en abonos mensuales a la deuda del arrendador".

Fuente: http://www.leybook.com/doc/12280

Artículo 14.-El Arto 27 del mismo Decreto se leerá así:

Arto 27.- El Inquilino que subarrendare parte del inmueble en que habita puede pedir la restitución por falta de pago o cuando la necesite para habitarla o para que la habiten sus padres, hijos o nietos o cónyuge que formen un núcleo familiar. 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 respectivo estar al día en el pago de su canon y ser éste proporcional a la parte del inmueble arrendado. En este caso el subarrendatario continuará pagando al propietario el canon de alquiler mensual".

Artículo 15.-El Arto 28 del citado Decreto se leerá así:

Arto 28.- Cuando el arrendador o el arrendatario solicitaren la intervención de la Delegación de Inquilinato o de la Junta Municipal en su caso, ésta por medio de un oficial notificador, citará con dos días de anticipación a las partes, con señalamiento de día, hora y lugar para que comparezcan. Si alguna de las partes no concurriere a la primera citación, se le volverá a citar por segunda y última vez, con un día de anticipación; y si no compareciere alguna de ellas ni alegare causa justa a juicio de dicha autoridad que la exima de la comparecencia, ésta librará al interesado constancia de tales hechos o dictará en su caso las disposiciones que juzgue conveniente.

Estas notificaciones se harán conforme el Código de Procedimiento Civil".

Artículo 16.-El Arto 30 del Decreto en mención se leerá así:

Arto 30.- La presente Ley se aplicará a los arriendos de terrenos o lotes que se destinen para uso de vivienda. En relación a los contratos de viviendas amuebladas, la disminución del canon en su caso, deberá ser determinada por las partes en coordinación con la Delegación de Inquilinato o la Junta Municipal en su caso. Para estos efectos se determinará primero el valor del canon de sólo el inmueble, a fin de establecer la rebaja que dispone esta Ley. Si no llegare a un acuerdo, la Autoridad de inquilinato competente lo determinará sin ulterior recurso".

Artículo 17.-Se adiciona un segundo párrafo al Arto 32 del citado Decreto de la manera siguiente:

Se faculta al Ministerio de la Vivienda y Asentamientos Humanos para que reglamente esta Ley por lo que hace a los aspectos orgánicos y procedimientos administrativos ante las autoridades de inquilinato.

Artículo 18.-Este Decreto empieza a regir a partir de su publicación en "La Gaceta", Diario Oficial.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/12280

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

JUNTA DE GOBIERNO DE RECONSTRUCCION NACIONAL. **Sergio Ramírez Mercado. Daniel Ortega Saavedra. Rafael Córdoba Rivas.**

Fuente: http://www.leybook.com/doc/12280