LEY DE INQUILINATO

DECRETO LEGISLATIVO NO.92 MG Aprobado el 26 de Agosto de 1948

Publicado en La Gaceta No.192 del 2 de Septiembre de 1948

EL PRESIDENTE DE LA REPUBLICA,

A sus habitantes

Sabed:

Que el Congreso ha ordenado lo siguiente:

Decreto No. 92

La Cámara de Diputados y la del Senado de la República de Nicaragua,

Decretan:

La presente

LEY DE INQUILINATO

Artículo 1º.- Los contratos de arrendamiento, escritos o no, y sus modificaciones aceptadas por las partes, referentes a predios urbanos, casas o apartamientos, se entenderán prorrogados por el término de un año a partir de la vigencia de la presente Ley, a voluntad de los inquilinos y obligatoriamente para los arrendadores, salvo lo que se dispone en los artículos siguientes:

Artículo 2º.- Estarán fuera de los preceptos de la presente Ley de inquilinazo y se regirán por las disposiciones del Código Civil y de Procedimiento Civil, los contratos de arrendamiento de los inmuebles que se celebren durante la vigencia de esta Ley y cuyo arriendo mensual sea mayor de Doscientos cincuenta córdobas (C$ 250.00) en el Distrito Nacional; sesenta córdobas (C$60.00) en las ciudades de León, Chinandega, Corinto, Masaya, Jinotega, Diriamba, Jinotepe, Bluefields, Boaco, Rivas, Matagalpa y Granada; y cuarenta córdobas (C$ 40.00) en las demás poblaciones.

Artículo 3º.- El arrendador o subarrendador, en su caso, que a partir de la vigencia de esta Ley alce el canon de arriendo de los contratos prorrogados a que se refiere el Art. 1º pagará como pena al inquilinato el doble del canon, quedando además obligado a devolverle el exceso o excesos cobrados en los últimos tres meses.

Artículo 4º.- Si la Suprema Autoridad Sanitaria del lugar donde esté situado el inmueble, como una necesidad, declarare insalubre una vivienda y exigiere su desocupación lo participará así a la Oficina de Inquilinato o a las Jefaturas Políticas respectivas, en su caso, a fin de que estas ordenen gubernativamente la desocupación del predio, no pudiendo el propietario en ese caso volver a arrendar el inmueble sin antes cumplir con las prescripciones sanitarias que se le indique.

Artículo 5º.- Los beneficios de la presente Ley alcanzarán en caso de fallecimiento del arrendatario, a sus padres, cónyuge e hijos legítimos o ilegítimos que habitualmente vivían con él, si se tratase de inmueble destinado para la habitación; y a sus herederos legales si se refiere a un local destinado para

Fuente: http://www.leybook.com/doc/12336

negocio, siempre que tales herederos continúen con el mismo negocio.

Los beneficiarios a que se refiere el párrafo anterior perderán el derecho si en el término de quince días no manifiestan ante la Oficina de Inquilinato o Jefe Político, en su caso, la voluntad de seguir arrendando el inmueble para lo cual deberán a acompañar el atestado respectivo que comprueba su calidad de beneficiario. Los que se presenten serán responsables solidariamente en el pago del canon. Si durante ese término no se presentare ningún beneficiado la autoridad respectiva librará la constancia del caso para los efectos consiguientes.

Artículo 6º.- El canon de arriendo de los contratos prorrogados a que se refiere el Art. 10 de esta Ley, podrá ser revisado a solicitud del arrendador por la Oficina de Inquilinato o las Jefaturas Políticas en su caso. Dichas Oficinas determinarán, a justa tasación de peritos, nombrados uno por cada parte, o de un tercero escogido por la parte tasación de peritos, nombrados uno por cada parte, o de un tercero escogido por la Oficina respectiva, para que dirima la discordia si la hay, si procede o no el aumento solicitado. Los peritos en su dictamen tomarán en consideración la zona en que estuviese situado el inmueble, el estado y comodidad de éste, y en general, las demás circunstancias que se estimen convenientes para una justa decisión. Si el canon fuere menor del cincuenta por ciento (50%) del valor dado por los peritos, la Oficina respectiva accederá a la solicitud elevándolo a ese precio.

Una vez revisado el precio del arriendo, no se podrá pedir nueva revisión durante el año de vigencia de esta Ley. Exceptuándose los aumentos que se pidan en compensación del mayor valor que se dieren a los impuestos que gravan directamente el predio arrendado o a los servicios de fuerza y luz, agua, etc. Cuando estuvieren a cargo del arrendador; o cuando se pidan por causa de intervenciones hechas en reparaciones o mejoras que justifique un aumento en el canon de arriendo.

Artículo 7º.- El arrendatario perderá el derecho de prórroga del contrato de arriendo conferido en el artículo primero de la presente ley, 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 de veinticuatro horas, a partir de la notificación, para prorrogar el contrato de arriendo mediante el pago de todo lo debido, con más de cinco córdobas por cada mensualidad debida por costas y gastos a favor del demandante. Si tuviere que hacer oposición, deberá presentarla, so pena de decretar el lanzamiento, dentro del improrrogable término de cuarenta y ocho horas, 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 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 de la orden para que la autoridad de policía respectiva proceda a ejecutar el lanzamiento.

La competencia en los casos del párrafo anterior se determinará por el valor de lo reclamado, y toda apelación que dentro de tercero día interpusiere el inquilinato, será admitida en el efecto devolutivo.

Si por alguna causa no pudiere notificarse la demanda al inquilinato de acuerdo con las reglas ordinarias del Código de Procedimiento Civil, se hará la notificación en la forma establecida para el desahucio en el Art.1430 del Código de Procedimiento Civil, pero, en este caso, en lugar de veinticuatro horas para pagar tendrá el término de tres días, término durante el cual podrá oponerse; vencido éste, si no hay oposición, el Juez decretará el lanzamiento, si la hay, el juez abrirá a pruebas siguiendo en todo, los términos, trámites y reglas del párrafo primero.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/12336

b).- Cuando el arrendatario sub-arriende total o parcialmente el inmueble, sin autorización escrita del arrendador. Para los efectos de este inciso, se entiende como sub-arriendo cuando una persona distinta del inquilino ocupe el inmueble como comodatario o en cualquier otro carácter. Se exceptúan los contratos de sub-arriendo parcial celebrado 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 dá uso diferente, cuando conforme la costumbre se ocupare parte del inmueble arrendado, en depósito de productos agrícolas del arrendatario que no fueren peligrosos o nocivos para el inmueble.

d).- Cuando el arrendatario estuviere dañando persistentemente el inmueble, a cuyo efecto se necesitará el informe de la Oficina del Inquilinato o Jefe Político en su caso;

e).- Cuando el inmueble arrendado se use para mancebías o garitos, si ese uso no se hubiere convenido, expresamente.

Artículo 8º.- Cuando se invoque el derecho de retención, deberá tramitarse en pieza separada, sin perjuicio del cumplimiento de la sentencia de restitución.

Artículo 9º.- También podrá el arrendador pedir la restitución del inmueble en los casos siguientes:

a)- Cuando se quisiere construir en predio vacío;
b)- Cuando se quisiere construir de nuevo;
c).- Cuando se quisiere hacer mejoras o reparaciones en el inmueble arrendado que pasen del 25% del valor del inmueble;

d).- Cuando el propietario quisiera habitar el inmueble o que lo habiten sus padres, cónyuge, hijos legítimos o ilegítimos reconocidos.

No podrá hacer uso de este derecho si habitare casa propia en la misma localidad, o si los deudos de que se viene hablando 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 Art. No tendrá aplicación a las casas que estuvieren arrendadas por menos de cien córdobas en la ciudad de Managua, D.N., mayor de treinta córdobas en las ciudades de León, Chinandega, Corinto, Masaya, Jinotepe, Diriamba, Bluefields, Jinotega, Boaco, Rivas, Matagalpa y Grandad y mayor de veinte córdobas en las demás poblaciones de la República.

Artículo 10.-Para la comprobación de las causales consignadas en los ordinales c), d) y e) del Art. 7º y a), b) y c) del Art. 9º. El Juez deberá recibir prueba pericial en la forma prevista en el Código de Procedimiento Civil. El Juez declarará sin lugar a la demanda de restitución del inmueble en el caso del ordinal d) del Art. 9º si se hubiere hecho por el arrendador, con anterioridad, igual petición a otros inquilinos de ese mismo inmueble y se hubiese accedido a la solicitud.

Artículo 11.- Cuando el arrendado se negare a recibir el pago del arrendamiento, podrá el arrendatario

depositarlo ante el Juez competente acompañando indispensablemente el recibo del arrendador o la constancia del depósito judicial debidamente notificado, relativos al mes anterior al que se pretende pagar; y este depósito surtirá los efectos del pago; si dentro de veinticuatro horas de notificado, el arrendador no dedujere oposición la cual se tramitará sumariamente.

Artículo 12.- En caso de los ordinales b) c) d) y e) del Art. 7 se fijará al inquilino a un plazo de quince días para la desocupación del inmueble, fijación que se hará en la sentencia que ordene la restitución.

Artículo 13.- En los casos de los ordinales a) y b) del Art.9 se fijará en la sentencia que ordene la restitución, un plazo de dos meses para que el inquilino desocupe el inmueble, debiendo el arrendador, previamente a la entrega del mismo, garantizar al arrendatario el pago de un año de la renta convenida o fijada conforme a la ley si se tratare de un inmueble cuyo canon de arrendamiento mensual fuere mayor de cien 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 República; o el pago de un mil doscientos córdobas, de trescientos sesenta o de doscientos cuarenta córdobas para los cánones menores de cien, treinta o veinte córdobas en las poblaciones de que se ha hablado; y efectuar el arrendador dicho pago si no principia la edificación o mejoras, dentro de dos meses contados desde la fecha que el inmueble fuere devuelto voluntaria o forzadamente; lo mismo que si el propio arrendador, sus padres, cónyuge, hijos legítimos o ilegítimos reconocidos, no se pasaren a habitar el inmueble, dentro del mismo plazo, o lo desocuparen para darlo en arriendo o para otros usos antes de la expiración del lapso que el artículo primero le da a la vigencia de esta ley; o si no se llevare a efecto las edificaciones o mejoras, a menos que la obra emprendida estuviese ya muy avanzada y prudencialmente requiere mayor tiempo para su terminación. Se entenderá que el arrendador o sus parientes a que esta ley se refiere no han ocupado el inmueble, cuando habitaren solamente una parte de él y el resto fuere ocupado por otras personas o para otros usos.

Artículo 14.- Si el arrendador que pidiere el inmueble para habitarlo él, su cónyuge, hijos legítimos o ilegítimos reconocidos, hubiere recibido la casa en estado de deterioro, que lo obligaren a hacer un desembolso mayor del valor de las penas a que se refiere el artículo anterior o del valor de las que habla el Art.11 de la ley de 4 de Agosto de 1944, quedará exento de dichas penas en caso no cumplieren con las obligaciones que dichos artículos le asignan; esta misma regla se aplicará si el arrendador hiciere gastos en reparaciones o mejoras mayor del 25 por ciento del valor de la edificación.

En cualquier tiempo antes de entregar el dinero, puede el arrendador con audiencia del arrendatario, pedirle al Juez competente que señale el término de quince días para rendir la prueba a que se refiere el párrafo anterior y si esta le favorecieren el Juez ordenará la devolución o cancelación de las garantías; de este fallo, sea a favor o en contra del arrendador, solo habrá apelación.

Artículo 15.- Las garantías que deban otorgarse en cumplimiento del Art.13 serán; las de depósito en córdobas a la orden del Juez competente; hipoteca o fianza de persona abonada y de arraigo calificadas por el Juez, quien será subsidiariamente responsable de las mismas en caso de que las garantía, cuando se otorgaron, no hubieren sido suficientes. Para ordenar la entrega del inmueble el Juez deberá tener a

la vista los documentos que justifiquen las garantías mencionadas.

Artículo 16.- El Juez ordenará la devolución del depósito y la cancelación de la hipoteca o fianza, en virtud de pedimento firmado por el arrendador y arrendatario o en el caso de comprobarse por el interesado que cumplió con todo lo preceptuado en el Art.13.

Artículo 17.- Las acciones a que se refiere la presente ley con excepción de la comprendida en el ordinal a) del Art. 7 se tramitará sumaria o verbalmente, según la cuantía. Para determinar la competencia se estará a lo dispuesto en el Código de Procedimiento Civil. De las resoluciones de los Jueces, en todos los casos contemplados en esta ley, habrá los recursos ordinarios.

Artículo 18.- Las disposiciones de la presente ley, tendrá siempre aplicación aunque el inmueble fuere vendido, o pasara por otra causa a distinto dueño, quien gozará de los derechos y tendrá las mismas obligaciones que la ley establece, para el dueño anterior. De esta disposición se exceptúan las casas arrendadas por la suma de trescientos córdobas (C$300.00) o más en el Distrito Nacional de Managua, de cien córdobas (C$100.00) o más en Diriamba, León, Chinandega,Corinto, Masaya, Jinotepe, Bluefields, Jinotega, Boaco, Rivas, Matagalpa y Granada; y de cincuenta córdobas (C$50.00) o más en las otras poblaciones de la República y siempre que estos contratos no se hayan efectuado con el cónyuge o los parientes dentro del segundo grado de consanguinidad o afinidad.

Artículo 19.- Cuando las Municipalidades o el Distrito Nacional fueren arrendadores estarán sujetos como los particulares a las disposiciones de la presente Ley.

Artículo 20.- En ningún momento mientras la casa esté ocupada podrá el propietario o arrendador, pedir que se suspendan los servicios de luz y fuerza y los de agua que estén a su cargo. En caso el arrendador dejare de cubrir el valor de estos servicios, el inquilino podrá pagarlos, deduciendo su importe del monto del alquiler de la casa o local, y la empresa que preste aquellos servicios está obligada a recibir del arrendatario al pago en referencia, aunque él no cubra la totalidad de lo que el propietario o arrendador adeuda, por dichos servicios.

Artículo 21.- Las atribuciones que esta Ley señala a las Oficinas de Inquilinato serán ejercidas en la capital de la República por el Jefe de la Oficina de Inquilinato, nombrado por la Secretaría de Hacienda y Crédito Público, quien continuará funcionando de acuerdo con los preceptos de esta Ley y gozará de los emolumentos que le asigna el Presupuesto General de Gastos. En los demás Departamentos dicha Oficina estará a cargo de los respectivos Jefes Políticos.

Artículo 22.- Toda persona natural o jurídica que construya casas para arrendamiento será exonerada del pago de todo impuesto fiscal que directa o indirectamente recaiga sobre la construcción. Esta exoneración será por el término de cinco (5) años.

Artículo 23.- Las edificaciones a que se refiere el Art. Anterior estarán fuera de los alcances de la actual Ley de Inquilinato y de cualquier otra que se dicte en el espacio de cinco (5) años.

Artículo 24.- No están comprendidos, en la presente Ley los contratos de arrendamiento de los locales para cantinas o ventas de licores, mancebías o garitos, las casas de comercio en general, siempre que tuvieren existencias mayores de Treinta mil córdobas (C$30,000.00) comprobado conforme el Código de Comercio y los establecimientos de recreo como cines, teatros y casinos.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/12336

Artículo 25.- Si el canon que pagan los actuales sub- arrendatarios fuere mayor o desproporcionado con el canon que paga al propietario el arrendatario original, dicho arrendatario y el sub-arrendatario, no gozarán de los beneficios de esta ley. Para establecer esto se aceptarán toda clase de pruebas.

Artículo 26.- Ningún propietario arrendador o sub-arrendador, podrá retirar materiales indispensables para una casa o local durante la vigencia de esta ley. El que infrinja esta disposición será castigado con una multa de veinticinco a quinientos córdobas por la Oficina de Inquilinato o Jefatura Política en su caso, y deberá reponer dentro del término de ocho días los materiales que hubiere restado a la casa o local, si no lo hiciere así dicha autoridad tendrá derecho para mandarlos reponer por cuenta del infractor.

Artículo 27.- Las Oficinas de Inquilinato o Jefaturas Políticas en su caso conocerán de los asuntos de su competencia a verdad sabida y buena fe guardada. Sus resoluciones no admitirán recurso alguno salvo el interesado dentro de tercero día de notificado y el de apelación ante el Ministerio de Gobernación que se intentará dentro del mismo término para los casos consignados en el Arto. Anterior.

Artículo 28.- Las Oficinas antes dichas tendrán además las funciones de amigables componedores cuando las partes de común acuerdo le sometan para ello algún asunto, y podrán ordenar la desocupación de las viviendas ocupadas por las personas que promuevan escándalo o constituyan una amenaza o molestia para las otras que convivan en la misma casa, o cuando se compruebe, a solicitud, del arrendador que el local lo ocupan para fines contrarios a la moral y a las buenas costumbres.

Artículo 29.- Las solicitudes y actuaciones en la oficina de Inquilinato o Jefaturas Políticas, en su caso, se tramitarán en papel común.

Artículo 30.- Los preceptos de esta ley son irrenunciables, y lo que se pactare en contravención a ella no tendrá valor ni efecto.

Artículo 31.- Esta ley deroga las anteriores de inquilinato existentes, principiará a regir desde su publicación por bando en las cabeceras departamentales y será publicidad en La Gaceta, Diario Oficial.

Dado en el Salón de Sesiones de la Cámara de Diputados. Managua, D.N., Agosto 26, 1948**.- J.Román González, D.P.- Alejandro Arguello Montiel, D.S.- Aarón Tuckler, D.S.**

Al Poder Ejecutivo.- Cámara del Senado.- Managua, D.N., 31 de Agosto de 1948.- **José Ma. Zelaya C., S.P.- Salv. Castillo, S.S.- P.J. Bustamante, S.S.**

Por Tanto: Ejecútese.- Casa Presidencial.- Managua, D.N., treinta y uno de Agosto de mil novecientos cuarenta y ocho**. V.M.ROMAN, Presidente de la República. – M. Salmerón, Ministro de Gobernación.**

Fuente: http://www.leybook.com/doc/12336