(LEY SOBRE CONSTRUCCIÓN Y ADQUISICIÓN DE LA VIVIENDA OBRERA, Y SOBRE PRÉSTAMOS PARA EDIFICACIONES)

Aprobado 24 de agosto de 1937.

Publicado en La Gaceta No. 205 del 22 de Septiembre de 1937.

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA,

a sus habitantes,

SABED:

Que el Congreso ha ordenado lo siguiente:

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

DECRETAN:

La siguiente

"LEY SOBRE CONSTRUCCIÓN Y ADQUISICIÓN DE LA VIVIENDA OBRERA, Y SOBRE PRÉSTAMOS PARA EDIFICACIONES"

CAPÍTULO I

Construcción y adquisición de la vivienda para empleados y obreros.

Artículo 1.- A partir de la vigencia de esta Ley, el Banco Hipotecario de Nicaragua cesará de pagar los intereses del 2% anual sobre el total de los suministros de efectivo que hubiere recibido del Banco Nacional de Nicaragua, de conformidad con lo dispuesto en el Arto. 3º de la Ley de 8 de octubre de 1934, reformatoria de la Ley Creadora de la primera de las Instituciones mencionadas, siempre que esos suministros provinieron de erogaciones del Departamento de Emisión, del mismo modo y desde la misma fecha, cesará de pagar el 1% anual sobre el total de su adeudo con el Banco Nacional, proveniente de tales suplementos.

Artículo 2.- Desde la vigencia de esta Ley en adelante, el Banco Hipotecario de Nicaragua destinará a la inversión específica consignada en el Arto. siguiente sus utilidades líquidas hasta una suma no mayor de trescientos mil Córdobas (C$ 300,000.00), después de aportar un porcentaje no mayor del 10% destinado en la formación de la reserva legal, y los que correspondan a las reservas especiales creadas por sus Leyes Orgánicas o por la Junta Directiva, de conformidad con la autorización que le confieren aquellas leyes y los Estatutos respectivos.

Artículo 3.- Los fondos provenientes de las utilidades líquidas de que habla el Arto. anterior, los invertirá el Banco Hipotecario de Nicaragua en la construcción o adquisición de casas de habitación para obreros y empleados que reúnan las siguientes condiciones:

a)- Que sean jefes de familia de notoria buena conducta;

b)- Que carezcan de viviendas y de otros bienes inmuebles, o de cualquier otra clase de bienes en

Fuente: http://www.leybook.com/doc/14049

exceso de la suma de dos mil quinientos Córdobas (C$ 2,500.00);

c)- Que su salario o sueldo mensual no exceda de cien córdobas (C$ 100.00).

Se preferirá a los que tengan un trabajo o empleo fijo, en el cual hayan trabajado por lo menos seis meses consecutivos, con buena probabilidad de continuar en él u otro semejante.

En consecuencia, tales empleados y obreros, podrán realizar con el Banco Hipotecario, en las condiciones especiales determinadas en esta Ley, las operaciones siguientes:

a)- Adquisición de fincas propiedad del Banco;

b)- Adquisición de fincas pertenecientes a particulares; y

c)- Préstamos de edificaciones.

Las operaciones indicadas se verificarán, con acuerdo unánime de la Junta Directiva del Banco y aprobación del Presidente de la República, en las ciudades del país, según presenten mayores necesidades, por la importancia de los gremios, cifra de población y exigencias de mejoría general.

Entre los empleados a que se refiere el presente Arto., están los de las instituciones y establecimientos autónomos del Estado y los miembros del Ejército.

Artículo 4.- Para todas esas operaciones será condición esencial que las fincas hasta tanto la deuda con el Banco no se halle reducida al cincuenta por ciento (50%) del valor fijado, según la ubicación de la propiedad, a criterio del Banco, se destinen a viviendas o habitaciones de los mismos obreros o empleados, de sus familias o personas a su cargo, o de los ascendientes y descendientes en la línea directa de ambas ramas del empleado u obrero o de su cónyuge, no pudiendo ser arrendada a personas extrañas a las que acaba de mencionarse, salvo que el Banco, en casos especiales, lo autorice.

En los casos de trasgresión de lo establecido en el primer párrafo de este Arto., el Banco queda facultado para tomar posesión del inmueble, aplicando el producto líquido de los arrendamientos a amortización extraordinaria de la deuda. Bastará para esto la notificación judicial hecha a solicitud del Banco; y si la casa no fuere desocupada dentro de los quince días de la notificación, se procederá al lanzamiento, sin más trámite no recurso alguno.

El empleado u obrero podrá transferir la propiedad, con anuencia del Banco, siempre que la suma adeudada al Banco haya sido reducida al 50% de su valor, y siempre que el adquirente fuera otro empleado u obrero que reúna las condiciones expresadas en el Arto. 3º de esta Ley. Si el empleado u obrero quisiere transferir la propiedad a otra persona que no tenga el mismo carácter indicado, la suma adeudada al Banco deberá reducirse previamente cuando menos al 3º % de su monto primitivo.

Artículo 5.- La venta de fincas de propiedad del Banco se realizará a un plazo máximo de treinta años, sin obligación de entrega alguna al contado y mediante el pago de cuotas trimestrales iguales, que se abonarán mensualmente por terceras partes, y que comprenderán el interés y la amortización de la deuda.

El primero no excederá del 5% anual; la segunda será la que corresponda, para que la extinción de la deuda se verifique por la amortización acumulativa, en el plazo pactado para la duración de la operación. En estos casos el Banco no cobrará comisión.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/14049

Artículo 6.- La finca se entregará al adquirente a título de arrendamiento, comprendiendo el canon, el interés y la amortización, según lo expresado en el Arto. anterior.

Sin embargo, el comprador podrá exigir el otorgamiento, por cuenta de la Institución, de la respectiva escritura pública de venta, así que haya amortizado por lo menos el 50% del precio de la finca, quedando ésta hipotecada a favor del Banco, hasta la extinción total de la deuda.

Artículo 7.- Mientras el empleado u obrero que hubiere contratado con el Banco, perciba sueldo a salario podrá pactar con el Banco, y éste cuando lo juzgue indispensable, podrá exigir, la retención de una parte de su sueldo o salario, que no podrá exceder del 4%, para cubrir el todo o una parte de las cuotas mensuales que debe abonar. En tal caso, la oficina, institución o impresa encargada de abonar el sueldo o salario, retendrá mensualmente la parte del sueldo que indique el Banco, y la entregará a dicho Banco dentro de los cinco días de la fecha del respectivo pago, pasando las comunicaciones pertinentes, a fin de que se acrediten esas retenciones a cada comprador. Bastará para ello que el pedido de retención le sea dirigido por el Gerente del Banco Hipotecario.

En los casos de obreros a jornal, las retenciones se harán proporcionalmente a la forma de pago, sea éste semanal o quincenal o en la forma establecida en el párrafo anterior, si fuere mensual.

Si la oficina o empresa abonará los sueldos o jornales fuera de la capital, depositará las retenciones en las sucursales del Banco Nacional o en las del Banco Hipotecario, donde las hubiere, dentro del mismo plazo fijado en el primer párrafo de este Arto. El Banco Nacional hará gratuitamente los pases de fondos a favor del Banco Hipotecario.

Una vez presentada la solicitud de retención, tendrá preferencia sobre cualquier operación que el empleado u obrero ordene realizar con posterioridad, sobre el sueldo o salario.

Artículo 8.- Las diversas oficinas, instituciones, empresas o sociedades, comunicarán mensualmente al Banco, los cambios, traslados, jubilaciones, fallecimientos, licencias y suspensiones sin goce de sueldo, de que sean objeto los deudores de operaciones realizadas en la aplicación de esta Ley.

La omisión de ésta deber, bastará para constituir a las personas, sean naturales o jurídicas, en codeudores solidarios de las retenciones no realizadas por su culpa. Si la oficina fuere una institución pública, municipal o nacional, será responsable personalmente el empleado que ha debido dar el aviso.

Artículo 9.- Fallecido el adquirente de una finca vendida por el Banco, de conformidad con las prescripciones de esta Ley, los herederos podrán optar:

a)- Por continuar abonando las respectivas cuotas mensuales;

b)- Por subarrendar la finca, con anuencia del Banco, si todavía la deuda no estuviere reducida al 50% de su monto total, siempre que el subarrendatario o adquirente del derecho, sea un empleado u obrero que reúna las condiciones consignadas en el Arto. 3º de esta Ley;

c)- Por vender la propiedad, siempre que se llenen las condiciones establecidas en el Arto. 4º de este Ley;

d)- Por abandonar la operación, retrovertiendo la finca al Banco, el cual, según el estado en que se halle su valor en el momento de la devolución, y las sumas que se hubieren amortizado del precio de venta, fijará el monto de la cantidad cuya devolución estime razonable y equitativa.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/14049

Cuando las partes no puedan ponerse de acuerdo sobre el monto de la cantidad a devolverse, el conflicto se someterá al arbitraje, que será gratuito, nombrándose un árbitro por cada parte, los cuales antes de conocer del asunto, nombrarán un tercero para dirimir la discordia si la hubiere. Del laudo arbitral no habrá ningún recurso.

En los casos a) y b) del presente Arto., el Banco podrá hacer, si lo estimare conveniente, un nuevo arreglo con los herederos o con el tercer adquirente, dentro de las limitaciones generales consignadas en esta Ley.

Artículo 10.- Si la escritura de la finca hubiere sido ya otorgada a favor del causante antes de su fallecimiento, y los herederos optaren por la devolución de la finca y no tuvieren otros bienes de fortuna que les permita realizarla con las formalidades legales a juicio del Banco, éste tendrá a su cargo la tramitación del juicio sucesorio respectivo y de los demás actos necesarios para la transferencia, en lo que se refiere a los servicios de abogado, etc., utilizando a este efecto su propio personal.

Artículo 11.- Siempre que fuere posible, el Banco Hipotecario concertará con una Compañía de Seguros o con el Banco de Seguros del Estado, si existiere, la contratación de una póliza de seguro para cosa de muerte, la que por la índole de la operación, deberá ser a capital variable, en forma, tal que al fallecer el comprador, la finca, parcialmente pagada, queda para la familia del contratante, a la que se le otorgará la correspondiente escritura, por cuenta del Banco Hipotecario, si no se le hubiere otorgado antes; abonando el asegurador al Hipotecario, el saldo que aun se adeudare a éste. El asegurador procurará que la cuota adicional mensual que deba abonarse por concepto del seguro referido, sea lo más reducida posible. Esa cuota adicional se incluirá en la mensual que debe pagarse al Banco Hipotecario. Este entregará al asegurador, en seguida de percibida, la mencionada cuota adicional. El asegurador fijará las condiciones que han de regir esta clase de seguros, de acuerdo con el Banco.

Artículo 12.- El Banco Hipotecario fijará las demás condiciones relativas a estos contratos.

Artículo 13.- Para las operaciones de adquisición de inmuebles pertenecientes a particulares, a que se refiere el inciso b) del Arto. 3º el Banco podrá acordar préstamos hipotecarios en efectivo, hasta un máximo del 8% del valor venal de los respectivos inmuebles, fijados en la forma establecida en su Ley Orgánica. Será condición indispensable para el otorgamiento de estos préstamos especiales, que las propiedades que se trate de adquirir llenen, a juicio del Banco, por su ubicación, estado y demás condiciones de habitabilidad, las exigencias requeridas por su destino obligatorio indicadas en el primer párrafo del Arto. 4º

Artículo 14.- Los préstamos para edificación a que se refiere el inciso c) del artículo 3º de esta Ley se harán en efectivo, acordándose hasta el 80% del valor de tasación del terreno y de la edificación proyectada, fijados en última instancia por la Junta Directiva del Banco, de acuerdo con su Ley Orgánica y Estatutos; y su importe se entregará por cuotas, en la forma corriente para los préstamos de construcción ordinaria que otorgue el Banco.

Artículo 15.- Rigen también para la s operaciones a que se refieren los dos Artos. anteriores, lo dispuesto en los Artos. 5º al 12 inclusive.

Artículo 16.- El monto de las operaciones realizadas al amparo de esta Ley con cada contratante, no podrá exceder de la suma de tres mil córdobas (C$ 3,000.00); y no podrá tampoco efectuarse con una misma persona más que una sola operación.

Artículo 17.- Las propiedades adquiridas por empleados y obreros de las condiciones enumeradas en el Arto. 3º al amparo de las disposiciones del Capítulo l de esta Ley, y cuya aforo no exceda de tres mil córdobas (C$ 3,000.00), estarán exentas de contribución inmobiliaria durante diez años, a contar desde

la fecha del primer pago del impuesto que corresponda, después del otorgamiento de la escritura de propiedad a favor del adquirente. Esta exoneración sólo regirá en el caso de que el adquirente no tenga otros bienes inmuebles cuyo avalúo para las contribuciones directas, exceda de dos mil córdobas (C$ 2,000.00).

Artículo 18.- El Banco establecerá un arancel especial, que no podrá exceder del 50% de lo establecido para sus operaciones generales, para los tasadores, inspectores de construcción y notarios que deban intervenir en las operaciones autorizadas en el Arto. 3º de esta Ley.

Artículo 19.- Las sociedades cooperativas de consumo, con más de dos años de existencia, constituidas por las personas a que se refiere este Capítulo, se encuentran en condiciones legales de contratar y poder realizar con el Banco préstamos hasta de diez mil córdobas (C$ 10,000.00) con la garantía hipotecaria del terreno y las construcciones levantadas o que se levanten sobre él, y hasta el 70% del valor de ambas, siempre que se hallen situadas en la zona urbana a que se refiere el Arto. 3º y se destinen a habitación de sus socios de acuerdo con lo dispuesto en el Arto. 4º .

Artículo 20.- Sin perjuicio de las disposiciones precedentes y de los derechos del Banco consignados en esta Ley y en los contratos respectivos, las viviendas para empleados y obreros a que se refiere el presente Capítulo, se considerarán fuera del patrimonio respectivo, y en consecuencia, estarán exentas de la responsabilidad establecida por los Artos. 2335 y 2337 del Código Civil, mientras el adeudo con el Banco no esté reducido al 30% de su monto total.

Este privilegio surtirá sus efectos por el sólo hecho de la adquisición, y se contará a partir de la inscripción de la escritura de transferencia a favor del empleado u obrero adquirente.

Artículo 21.- Queda autorizado el Poder Ejecutivo para ceder gratuitamente al Banco Hipotecario de Nicaragua a efecto de construir la primera colonia de casas para empleados y obreros, hasta dos manzanas del terreno nacional, donde estaba ubicada la Penitenciaría Nacional. Las poblaciones obreras que fueren construidas de conformidad con las disposiciones de la presente Ley, serán pavimentadas por cuenta del Distrito Nacional o de la respectiva Municipalidad.

CAPÍTULO II

Préstamos para Edificación

Artículo 22.- El Banco Hipotecario de Nicaragua podrá otorgar préstamos para edificaciones con sus fondos ordinarios, dentro de la limitación del 30% a que se refiere el Arto. 27 de su Ley Orgánica, reformado por el Arto. 6º de la Ley de 8 de octubre de 1934.

Artículo 23.- Los préstamos para edificación no podrán exceder de la mitad del valor del terreno y del 70% de la edificación proyectada, siempre que el valor total del edificio y terreno no exceda de doce mil córdobas (C$ 12,000.00).

Para poder acogerse a los beneficios de este Arto., será condición esencial que el interesado sea jefe de familia y que la finca, hasta tanto que la deuda con el Banco no se haya reducido el 50% de su monto total, se destine a vivienda del interesado, de sus familiares o personas a su cargo, o de los ascendientes y descendientes en línea directa de ambas ramas del interesado, o de su cónyuge, no pudiendo ser arrendada a personas extrañas a las que acaban de mencionarse, salvo que el Banco, en casos especiales, lo autorice.

Será asimismo condición esencial que el interesado carezca de casa de habitación y de otros bienes inmuebles, cuyo valor venal exceda de la suma de seis mil córdobas (C$ 6,000.00).

Fuente: http://www.leybook.com/doc/14049

El deudor tampoco podrá transferir la finca a otra persona que no reúna las condiciones expresadas en el presente Arto. mientras el monto de la deuda no esté reducido al 50%.

El Banco no podrá otorgar a una misma persona para el objeto de este Arto., más que un solo préstamo.

Artículo 24.- Fuera de estos casos, el Banco podrá otorgar préstamos de construcción siempre que su monto no exceda de la mitad del valor del terreno y de la construcción, dentro de la planta urbana de la Ciudad de Managua; del 40% de ese mismo valor en las zonas situadas en las inmediaciones de la misma Ciudad; o del 30% de dicho valor en las Ciudades cuya población sea superior a cinco mil habitantes.

Para otorgar estos préstamos, se necesita la conformidad de todos los miembros de la Junta Directiva.

Artículo 25.- El importe del préstamo se entregará por cuotas, de acuerdo con las condiciones o reglamentos que la Junta Directivo del Banco dicte al efecto; y con los planos, especificaciones y contratos aprobados por la misma Junta Directiva al conceder el préstamo, o siéndole posible al mutuario hacer o conceder ninguna variación fundamental en el plano de las obras, sin la anuencia del Banco que tendrá derecho a supervigilar la construcción.

Artículo 26.- En la escritura de adeudo hipotecario los deudores transferirán a la Institución los derechos que les acuerda el Arto. 3050 del Código Civil, contra el constructor o arquitecto.

Artículo 27.- El Banco fijará las demás condiciones especiales de los préstamos autorizados en este Capítulo, dentro de las generales establecidas por sus Leyes Orgánicas.

CAPÍTULO III

Disposiciones comunes

Artículo 28.- Las edificaciones que hiciere el Banco Hipotecario de acuerdo con las disposiciones de la presente Ley, no podrán principiar a construirse sin que los planos y especificaciones respectivas hubieren sido aprobadas por la Dirección General de Obras Públicas; y por la Dirección General de Sanidad, en cuanto se refiere a las instalaciones sanitarias.

Artículo 29.- El Banco no podrá efectuar ninguna de las operaciones autorizadas por esta Ley sin que las casas que construya o adquiera o las que construyeren otras personas con préstamos otorgados por el Banco, se conformen con las especificaciones y planos preparados por los técnicos del Banco, los cuales deberán contener las instalaciones sanitarias indispensables.

Si se realizaren obras de saneamiento urbano y por tal motivo hubiere que modificar las instalaciones sanitarias domiciliares, el Banco podrá acordar una ampliación del crédito siempre que la juzguen indispensable, agregando al monto de la deuda el equivalente en efectivo en cantidad suficiente al pago de las obras.

Artículo 30.- Para la formación de la reserva legal, el Banco destinará el 10% de sus utilidades líquidas.

Artículo 31.- La presente Ley constituye una excepción, a favor de las operaciones de que trata, a las disposiciones de los Artos. 4º, 11, incisos 9º, 28, 29 y 31 de la Ley Orgánica del Banco Hipotecario de 1º de octubre de 1930, reformada por la Ley de 8 de octubre de 1934.

En todo lo que no se oponga a la presente, se aplicarán a las operaciones de que trata, las disposiciones

Fuente: http://www.leybook.com/doc/14049

pertinentes a las Leyes Orgánicas y Estatutos del Banco Hipotecario.

Artículo 32.- Queda autorizado el Poder Ejecutivo para reglamentar la presente Ley, que empezará a regir desde su publicación en La Gaceta.

Dado en el Salón de Sesiones de la Cámara del Senado.- Managua, D. N., 24 de agosto de 1937.- **José D. Estrada**.- S. P.- **Leónidas S. Mena**.- S. S.- **Carlos A. Velásquez**.-S. S.

Al Poder Ejecutivo- Cámara de Diputados- Managua, D. N., 24 de agosto de 1937.- **F. Sánchez E.**- D. P.- **Alcib. Pastora**.- D.S.- **Henry Pallais B.**- D. S.

Por Tanto: Ejecútese- Casa Presidencial.- Managua, D. N., 4 de septiembre de 1937.- **A. SOMOZA.-** El Ministro de Hacienda y Crédito Público.- **JOSÉ BENITO RAMÍREZ.**

Fuente: http://www.leybook.com/doc/14049