LEY SOBRE HABILITACIONES

DECRETO LEGISLATIVO, Aprobado el 7 de Septiembre de 1934

Publicado en La Gaceta, Diario Oficial N°. 226 del 9 de Octubre de 1934

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:

Artículo 1.- Los propietarios de fincas y empresas productoras de artículos exportables que manifestaren tener necesidad, podrán solicitar la habilitación indispensable para el mantenimiento de sus fincas o empresas y la recolección y beneficio de sus frutos, de acuerdo con las disposiciones de la presente ley.

Artículo 2.- La habilitación se pedirá de preferencia al acreedor hipotecario de primer grado. La negativa de éste, autorizará al deudor para obtenerla, por su orden, de los acreedores hipotecarios de grado posterior, si los hubiere, o de cualquiera otra persona.

Artículo 3.- La negativa de los acreedores hipotecarios, se acreditará mediante requerimiento ordenado por el Juez de Distrito de lo Civil del domicilio del deudor, en el que se prevendrá al acreedor que al día siguiente de aquel en que fuere requerido, exprese su voluntad de conceder o no la habilitación, entendiéndose su silencio por negativa.

Artículo 4.- La habilitación confiere el habilitador un privilegio especial para pagarse con la próxima cosecha, la cual se considerará como retenida legalmente a su favor. En consecuencia, el deudor conservará la posesión de los frutos afectados en nombre del habilitador; y estará obligado a conservarlos, pendientes o cosechados, a mantenerlos en buen estado y a responder de los deterioros o perjuicios que sufrieren por culpa o negligencia suya. Los gastos de recolección de los frutos, conservación, reparación y administración serán por cuenta del dueño, quien repondrá en todo caso con la culpa leve.

El habilitador podrá perseguir los frutos, cualquiera que sea el poseedor de ellos, hasta concurrencia de su crédito, por principal e intereses, con exclusión de cualquier otro

Fuente: http://www.leybook.com/doc/14244

acreedor, incluso el hipotecario, que hubiere rehusado prestar la habilitación. Si hubiere saldo en descubierto con respecto a las sumas suministradas por el habilitador, responderá la finca misma con idénticos privilegios a la hipoteca de primer grado.

Los depositarios de fincas o empresas embargadas o el procurador del concurso, podrán solicitar habilitación, de acuerdo con lo dispuesto en esta ley, sin perjuicio de las exigencias requeridas por las leyes comunes; y el habilitador gozará del mismo privilegio de que se ha hecho mención.

Artículo 5.- Mientras la habilitación no hubiere sido pagada, el deudor responderá de la cosecha como depositario, no podrá trasladarla a ningún benéfico o sitio distinto de la finca o empresa que la hubiere producido, sin permiso del habilitador, en tendiéndose que este permiso no lo liberta de las responsabilidades que este artículo le impone.

Tampoco podrá el deudor vender los frutos o cosechas afectados por la habilitación, ni de ninguna otra manera gravarlos, a menos que el habilitador lo autorizara en documento auténtico; pero en cualquier momento podrá librarlos del gravamen constituido pagando al habilitador el importe total del préstamo, los intereses correspondientes a todo el plazo transcurrido, las costas y gastos en que hubiere incurrido. Si el acreedor se negare a aceptar el pago, se hará la consignación en la forma legal.

Artículo 6.- El deudor habilitado que traslade o disponga de las cosechas en contravención a lo dispuesto en el artículo anterior; será responsable como reo de estafa además de las responsabilidades civiles que asimismo le correspondan. Iguales responsabilidades tendrá la persona que teniendo conocimiento de la habilitación comprare la cosecha o frutos afectados por ésta, sin que el habilitador autorizare la venta en documento auténtico.

Artículo 7.- Se prohíbe cobrar en concepto de intereses por la habilitación un tipo mayor del ocho por ciento anual, lo mismo que descontar intereses y capitalizarlos, estipular intereses penales, falsas comisiones, multas, o cualquier otra estipulación que obligue al deudor a pagar prácticamente un interés mayor del que se fija en el presente artículo. Las liquidaciones judiciales por créditos de habilitación se efectuarán siempre de conformidad con el interés pactado en el contrato.

Artículo 8.- Se prohíbe al habilitador imponer a su deudor, como condición d la habilitación, la obligación de venderle a él o a cualquiera otra persona, la cosecha afectada por el préstamo, ni podrá el habilitador, por si ni por interpósita persona, adquirir ésta de futuro en el mismo contrato de habilitación, ni en otro que se celebrase con anterioridad o coetáneamente. Cualquier estipulación o contrato en contravención a lo dispuesto en este artículo y en el anterior, serán nulos y de ningún valor.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/14244

Artículo 9.- La habilitación se extenderá solamente a las sumas indispensables para el mantenimiento de la finca o empresa y la recolección y beneficio de los frutos, hasta que éstos estén listos para ser vendidos en la forma usual y corriente. Dichas sumas deberán invertirse precisamente en el objeto para que se han concedido, su aplicación a un fin diferente de aquél a que estuvieren destinadas, se castigará como delito de estafa. También se castigará como estafa el pacto de una habilitación notoriamente excesiva con perjuicio de tercero.

Las sumas entregadas en concepto de habilitación, son inembargables.

Artículo 10.- La habilitación o podrá afectar a la cosecha subsiguiente, aunque las partes estipularen lo contrario; y el plazo para su cancelación, no podrá exceder de un año, pero si después de realizados los productos resultare un saldo en favor del habilitante, solamente podrá hacerse efectivo ese saldo después de un año de establecido o podrá ser parte de una nueva habilitación del mismo habilitador.

El Registrador de la Propiedad no inscribirá escrituras que contengan estipulaciones contrarias a lo dispuesto en este artículo.

Artículo 11.- El Banco Nacional de Nicaragua Inc., deberá habilitar, en las condiciones de la presente ley, a sus propios deudores hipotecarios, mientras estos créditos no sean traspasados al Banco Hipotecario de Nicaragua, así como a los deudores de esta última institución.

Artículo 12.- Para que el habilitador pueda gozar de los privilegios que le asigna la presente ley, el contrato respectivo se extenderá en escritura pública, la cual deberá inscribirse en el Registro de la Propiedad, y surtirá sus efectos contra terceros desde el momento de su inscripción.

En dicha escritura deberá insertarse la certificación a que alude el Arto. 3º, siempre que el habilitador no fuere el acreedor hipotecario o el Banco Nacional de Nicaragua Inc., respecto de los créditos del Banco Hipotecario de Nicaragua; y se harán constar por el Notario los gravámenes que afecten a la finca respectiva, así como la circunstancia de estar libre de todo otro gravamen o enajenación, los frutos afectados por la habilitación de conformidad con los certificados expedidos por el Registrador de la Propiedad, los cuales deberá poner a la vista.

Artículo 13.- El crédito del habilitador podrá cederse, debiendo hacerse la transferencia en escritura pública que se inscribirá en el Registro de Propiedad. La cesión será notificada al deudor por acta notarial o por previdencia judicial que se dictará de plano, a solicitud del cedente o del cesionario.

Los cedentes serán solidariamente responsables, con el deudor, de la obligación contraída por éste, salvo pacto expreso en contrario.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/14244

Artículo 14.- Durante la vigencia del contrato podrá el habilitador por sí o por medio del delegado supervigilar la inversión de los fondos o inspeccionar el estado de los frutos objeto de la habilitación y de la finca o empresa que los produce y si se encontraren sufriendo daños o deterioros o en estado de abandono por parte del deudor, o resultare aplicación de los fondos a un fin distinto del señalado, podrá el habilitador acudir al Juez respectivo para que se le nombre depositario a él o a la persona que indique. El Juez sustanciará esta solicitud por los trámites que los incidentes, y de su resolución favorable habrá apelación en el efecto devolutivo.

Artículo 15.- Si hubiere desacuerdo ente el habilitador y el deudor sobre el monto de la habilitación, será ésta fijada por el Juez, a solicitud del deudor, breve y sumariamente. La sentencia sólo admitirá apelación en el efecto devolutivo.

Para las fincas de café, el monto de la habilitación se fijará calculándolo por cada quintal del producto probable d la próxima cosecha, entendiéndose por tal el término medio de lo que la finca hubiere producido en los últimos cinco años, salvo que se acreditaren circunstancias excepcionales. En todo caso, el Juez oirá el dictamen de dos peritos de su exclusivo nombramiento, debiendo ser de reconocida honorabilidad y arraigo, y en lo posible, propietario de idénticas explotaciones, agrícolas o industriales.

Anualmente el Ministerio de Agricultura fijará el límite máximo del costo calculable para cada quintal.

La habilitación podrá concederse por entregas parciales que se harán a medida que vayan adelantando los trabajos de la cosecha, en cuyo caso el deudor sólo pagará intereses por el saldo debido.

Artículo 16.- El Banco Nacional de Nicaragua Inc., respecto de sus propios deudores hipotecarios, o de los del Banco Hipotecario de Nicaragua, que hubiere prometido la habilitación y no la cumpliere o la cumpliere inoportunamente, serán responsables de los perjuicios que sufrieren los deudores. La responsabilidad y el monto de los perjuicios, serán resueltos por el Juez competente, en forma breve y sumaria.

Artículo 17.- Queda prohibido al deudor que hubiere celebrado un contrato de habilitación de acuerdo con esta Ley celebrara otros sobre el mismo objeto, salvo ampliación que le acuerde el mismo acreedor habilitante. Si hubiere desacuerdo sobre el monto de la aplicación se fijará ésta del modo prevenido en el Arto. 15.

Artículo 18.- Será Juez competente, en todo caso, para conocer de las acciones que ejercite el habilitador, el Juez de Distrito de lo Civil de su domicilio, o el de la oficina central del Banco Nacional de Nicaragua Inc., en su caso, sin perjuicio de que pueda ejercitar sus acciones ante el Juez del lugar en que esté situado el inmueble cuya cosecha o producto estuviere afectado por la habilitación, o donde deba cumplirse o en

donde se contrajo la obligación, a elección del habilitador.

Artículo 19.- Vendido el plazo sin estar satisfecha la habilitación, el habilitador ocurrirá al Juez competente, según el anterior artículo, acompañando el título de su crédito; y el Juez ordenará requerir al deudor para que pague en el acto del requerimiento, previniéndole que en el caso de no hacerlo, se venderán al martillo los frutos gravados, después de cuatro días. Para este efecto, en el mismo auto, ordenará que se anuncia la subasta por tres carteles fijados en lugares públicos de su residencia y por un aviso en un periódico de la localidad, si lo hubiere, indicando el lugar, día y hora en que se efectuará la venta, la naturaleza, cantidad, calidad y condiciones de los frutos, así como el lugar donde éstos se encuentren, los cuales deberán permanecer visibles para todos los interesados en su adquisición. Este auto se notificará también a los acreedores hipotecarios no habilitantes.

Una hora antes de la fijada para la venta, se abrirá éste y se adjudicarán los frutos al que mayor precio ofreciere por ellos; pero si llegada la hora para cerrar el acto continuara la puja sin interrupción, el Juez no la clausurará hasta que ésta termine con la mayor oferta que se pueda obtener.

Una muestra de los frutos que se venden deberá permanecer en el Juzgado, a la vista de los interesados, durante el acto. El depositario, sea éste el deudor o la persona que lo hubiere sustituido, responderá de la identidad de la muestra, pudiendo ser castigado en caso de alteración, como reo del delito de estafa.

No se anulará la venta por este fraude; pero el perjudicado podrá no obstante de lo dicho sobre el depositario, deducir las responsabilidades civiles y criminales contra quien corresponda, de conformidad con el derecho común.

Artículo 20.- No se admitirán posturas, en la venta, de personas que no sean abonadas, a menos que depositen en el acto de hacer la oferta el valor total de ella.

Artículo 21.- Cuando los frutos fueren de fácil deterioro, y se temiere que esto ocurra, a juicio de dos peritos nombrados por las partes, el habilitador podrá pedir la venta de dichos frutos como si el plazo del préstamo se hubiere vencido, en la forma establecido en el artículo preanterior.

Artículo 22.- En el procedimiento que se refieren los artículos precedentes, no se admitirán excepciones, incidencias o incidentes de ninguna clase y la venta no podrá suspenderse por motivo alguno, excepto por el pago de la deuda, el cual deberá constar en escritura pública o de una manifestación escrita del habilitador al Juez de la causa. Las providencias que en él se dicten serán inapelables, mas lo será en ambos efectos la que deniegue el requerimiento de pago al deudor; y en el devolutivo la que dé por rematada en un tercero la cosecha o productos gravados, o la que ordene su adjudicación al habilitador.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/14244

Artículo 23.- Realizada la venta judicial de los frutos afectados por la habilitación, podrá el deudor hacer valer en vía ordinaria los derechos que le asistan a causa de la ejecución, sin necesidad de hacer en ésta reserva alguna, y sin que por esto deje de quedar firme la venta de los frutos hecha a favor de un tercero. Este derecho caducará si el deudor no entabla el correspondiente juicio dentro de diez días de verificada la venta al martillo.

Artículo 24.- Para garantizar estas acciones, el deudor puede pedir que no se pague al habilitador, sin que este ocasione previamente las resultas del juicio ordinario. El Juez o su tiempo, accederá a la caución pedida, sin ningún trámite.

Los Bancos habilitantes no estarán obligados a prestar esta caución.

Artículo 25.- En estas ejecuciones, regirán las disposiciones de los artículos 46, 47, 51 y 53 de la ley del Banco Hipotecario de Nicaragua, de 10 de Octubre de 1930 en cuanto le fueren aplicables.

Artículo 26.- Los juicios o procedimientos que se incoaren con apoyo en las disposiciones de la presente Ley, son de despacho urgente, y por lo tanto, gozarán de preferencia para su tramitación y fallo, en los Tribunales de la República.

Artículo 27.- Las disposiciones de la presente Ley se aplicarán a las habilitaciones de las cosechas pendientes o futuras, no obstante las estipulaciones de contratos anteriores a su fecha; las cuales sólo tendrán valor y efecto en cuanto se ajustaren a ellas.

Artículo 28.- La presente ley es de orden público. En consecuencia, no valdrá la renuncia de sus disposiciones, salvo en cuanto ellas mismas las autorizaren; y erigirá desde que sea publicada en el Diario Oficial.

Dado en el Salón de Sesiones de la Cámara del Senado.- Managua, D. N., 7 de Septiembre de 1934. Onofre Sandoval, S. P. Pablo R. Jiménez, S. S. Franco Juárez R., S. S.

Al Poder Ejecutivo.- Cámara de Diputados.- Managua, D. N., 26 de Septiembre de 1934. Leopoldo Arguello Gril, D. P. J. Anto. Bonilla, D. S. José Floripe, D. S.

Por Tanto:- Ejecútese.- Palacio Presidencial.- Managua, D. N., 10 de Octubre de 1934. **JUAN B. SACASA**. El Subsecretario de Hacienda y Crédito Público. **L. QUESADA.**

Fuente: http://www.leybook.com/doc/14244