LEY DE INQUILINATO

LEY N°. 118, aprobada el 06 de diciembre de 1990

Publicada en La Gaceta, Diario Oficial N°. 11 del 16 de enero de 1991

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA DE NICARAGUA

Hace saber al pueblo nicaragüense que:

LA ASAMBLEA NACIONAL DE LA REPÚBLICA DE NICARAGUA

En uso de sus facultades,

Ha Dictado

La siguiente:

LEY DE INQUILINATO

Capítulo I
NORMAS GENERALES

Artículo 1.- La presente Ley de Inquilinato regula el arrendamiento de bienes inmuebles utilizados para vivienda cuyo valor catastral sea inferior a treinta mil córdobas oro cuando estuvieren situados en la ciudad de Managua, y veinte mil córdobas oro, si lo estuvieren en cualquier otro lugar de la República.

Artículo 2.- Quedan excluidos de las disposiciones de esta Ley:

1. Las construcciones que hayan sido dadas en arriendo con opción de compra en virtud de programas habitacionales autorizados legalmente.

2. Los contratos suscritos con funcionarios Diplomáticos, Consulares y de Empresas u Organismos Internacionales, aunque fueren utilizados para vivienda.

3. Los bienes inmuebles destinados al comercio, industria o servicios.

4. Los arrendamientos de locales ocupados para cantinas, bares, garitos u otros negocios similares que atenten contra la moral y las buenas costumbres, aunque el arrendatario habite en el inmueble.

5. Los inmuebles declarados monumentos históricos o patrimonio cultural de la nación.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/242

6. Los inmuebles que se dan en arriendo para programas vacacionales o veraneo por días o temporadas.

Artículo 3.- Ningún inquilino puede transferir el arriendo a otra persona sin consentimiento escrito del arrendador, pero en caso de muerte del inquilino o cuando este abandonare a su familia, podrán continuar la relación de inquilinato el cónyuge casado o en unión de hecho estable, o sus parientes dentro del cuarto grado de consanguinidad, siempre que en el momento del abandono tuvieren un año por lo menos de vivir en el inmueble arrendado.

Artículo 4.- El pago de servicios públicos, energía eléctrica, agua potable, aguas negras, etc. serán a cargo del inquilino, salvo pacto en contrario, y en ningún caso el arrendador podrá cortar estos servicios. Si lo hiciere incurrirá en multa equivalente a dos meses de arriendo a favor del inquilino, sin perjuicios de la obligación de re-instalar los servicios cortados en un plazo de setenta y dos horas. En caso de reincidencia, la multa será el doble.

El inquilino podrá solicitar la re-instalación de los servicios públicos, sin perjuicio del reembolso por los gastos incurridos.

Artículo 5.- El inquilino deberá mantener en buen estado la vivienda y reparar los daños causados por el mal uso de la misma, pero no los producidos por caso fortuito o fuerza mayor.

En caso de deterioro por el tiempo de uso, la reparación será de cuenta del arrendador.

En caso de presunción de deterioro de la casa por el inquilino, el arrendador podrá solicitar al Juez competente, autorización para revisar el inmueble.

Ni el arrendador ni el inquilino podrán retirar de la vivienda objetos o materiales que formen parte de su construcción o que afecten su habitabilidad.

La contravención a esta prohibición será penada con multa a beneficio del afectado, equivalente al valor de los objetos materiales retirados, sin perjuicio de la reintegración de los mismos al lugar del inmueble en que se encontraban en un plazo de ocho días.

Artículo 6.- El arrendador no podrá hacer coacción al inquilino para obligarle a desalojar el inmueble alquilado. La infracción a esta disposición será penada con multa equivalente a cuatro mensualidades del arriendo a favor del inquilino, sin perjuicio de las otras responsabilidades penales.

Artículo 7.- El inquilino podrá hacer mejoras con autorización escrita del propietario, pero no necesitará esta autorización para hacer las reparaciones que

fueren de urgente necesidad para que pueda el inquilino vivir de una manera segura. En ambos casos, el inquilino deducirá los costos de la mensualidad y en su defecto le compete el derecho legal de retención conforme lo establece el Artículo 2848 del Código Civil.

Artículo 8.- Para efectos de esta Ley los montos establecidos en el Artículo 1 se incrementarán en la misma proporción que se incremente en forma general el valor catastral.

Capítulo II
CANON DE ARRENDAMIENTO

Artículo 9.- El canon mensual de arrendamiento no podrá ser mayor de las siguientes proporciones:

1. El uno por ciento del valor catastral actualizado de la vivienda, de cinco mil córdobas oro o menos.

2. El uno y cuarto por ciento del valor catastral actualizado de la vivienda, mayor de cinco mil córdobas oro hasta diez mil córdobas oro.

3. El uno y medio por ciento del valor catastral actualizado de las viviendas con valor mayor de diez mil córdobas oro.

El canon mensual es exigible a su vencimiento.

Artículo 10.- Podrá revaluarse el canon de arrendamiento cuando se elevare el valor catastral del inmueble arrendado.

Capítulo III
MODO DE PONERLE FIN A LA RELACIÓN DE INQUILINATO

Artículo 11.- El inquilino podrá poner fin a la relación de inquilinato avisando por escrito al arrendador con treinta días de anticipación por lo menos, y hará en la fecha indicada entrega formal de la vivienda, sin perjuicio de responder por los daños causados en ella y de cancelar los servicios públicos que estuviesen a su cargo pendientes de pago.

Artículo 12.- Se podrán pedir la restitución del inmueble alquilado en los siguientes casos:

1. Cuando el inquilino no haya pagado el canon mensual de arrendamiento dentro del término de dos meses después de exigible, salvo que esta falta de pago se deba a fuerza mayor comprobada, en cuyo caso tendrá derecho a reestructurar su adeudo.

2. Cuando se destinare el inmueble para uso distinto al de vivienda, salvo cuando

el inquilino, además de usarlo para habitación, establezca en parte del inmueble un pequeño negocio, su oficina profesional, una escuela, o la use para depositar productos que no sean peligrosos ni causen daños al edificio ni a la salud.

3. Cuando los daños causados por el inquilino o las personas que viven con él tuvieren el valor de dos mensualidades y no los repare dentro del plazo de un mes después de requerido para ello.

4. Cuando el inquilino subarriende parcialmente el inmueble o lo diere en comodato sin autorización escrita del propietario del inmueble, en ningún caso podrá ser el canon del subarriendo parcial, podrá ser superior al cincuenta por ciento del canon que pague el inquilino, ni la parte subarrendada constituir más del cincuenta por ciento del inmueble.

5. Cuando el propietario vaya a construir de nuevo o a realizar mejoras por un valor igual o mayor al cincuenta por ciento del valor de la propiedad.

6. Cuando el propietario necesitare el inmueble para habitarlo él, su cónyuge, su pareja en unión de hecho estable, sus abuelos, padres, hermanos o hijos, siempre y cuando demuestren que carecen de vivienda propia.

Capítulo IV
NORMAS DE PROCEDIMIENTO

Artículo 13.- Para todo lo relativo a la presente Ley serán jueces competentes, indistintamente el Juez de Distrito o el Juez Local de lo Civil del lugar en que se encuentre el inmueble, cualquiera que sea la cuantía.

Artículo 14.- Para la tramitación judicial de las acciones a que da lugar la presente Ley, se seguirá en procedimiento sumario y las diligencias se harán en papel común.

Artículo 15.- Previo a cualquier demanda en materia de inquilinato, se recurrirá en trámite de conciliación ante el Alcalde del Municipio donde se halle el inmueble afectado, o ante su Delegado. La autoridad municipal actuará como amigable componedor. Si no se lograre avenimiento, el interesado acudirá ante el Juez competente acompañando constancia extendida por el Alcalde o su Delegado de que no hubo acuerdo.

Artículo 16.- La demanda deberá presentarse en duplicado debiendo entregarse la copia al demandado en el momento de la notificación.

Artículo 17.- La sentencia que declare con lugar la restitución del inmueble, deberá ordenar que se proceda al desalojo del inquilino, sin necesidad de nueva resolución. Treinta días después de notificada la sentencia en los casos de los numerales 1, 2, 3 y 4 del Artículo 12, y sesenta días en los casos de los otros

incisos.

Artículo 18.- Cuando se tratare de restitución del inmueble por falta de pago, el inquilino podrá poner fin al procedimiento en cualquier tiempo, al momento del desalojo pagando lo adeudado más un diez por ciento de dicha suma a favor del demandante para cubrir los gastos del juicio.

Artículo 19.- Si la demanda se fundare en el numeral 4 del Artículo 12, el subarrendatario sufrirá la suerte del inquilino, pues se entenderá que al momento de subarrendar asumía los riesgos.

Artículo 20.- Si la demanda se fundare en el numeral 5 del Artículo 12, el demandante deberá presentar copia del plano autorizado del edificio que se propone construir o de las mejoras y proponer fianza suficiente a juicio del Juez, garantizando que la construcción se iniciará a más tardar treinta días después del desalojo.

Artículo 21.- Si el demandante no comenzare la construcción en el tiempo indicado, deberá pagar una multa a favor del desalojado equivalente a tres mensualidades. Si transcurrieren dos meses más sin comenzar los trabajos, deberá pagar otra multa a favor del desalojado equivalente a seis mensualidades. Si la construcción no se hiciere en el término de seis meses o se hiciere solo en parte del plano presentado, podrá el inquilino reclamar la reanudación del arriendo, sin perjuicio de lo dispuesto en el siguiente Artículo.

Artículo 22.- En caso de que la construcción fuere parcial, el inquilino podrá continuar habitando la vivienda si se aviene a soportar las molestias que se le ocasionaren, y tendrá derecho a continuar la relación de inquilinato, si reconoce un aumento en el canon proporcional al valor de lo construido. Si la construcción fuere total, el inquilino tendrá derecho de preferencia para alquilar la casa reconstruida si reconoce el aumento proporcional del canon.

Artículo 23.- Si la demanda se fundare en el numeral 5 del Artículo 12, el propietario o sus parientes deberán habitar el inmueble en el término de un mes después del desalojo, si no lo hicieren, el demandante pagará a favor del desalojado una multa equivalente a tres mensualidades.

Si transcurrieren dos meses más y no habitaren la vivienda los obligados a ello, el arrendador pagará otra multa equivalente a seis mensualidades a favor del desalojado.

Estas obligaciones serán garantizadas con fianza suficiente y solidaria a juicio del Juez, la que deberá proponerse y rendirse antes de proceder al desalojo.

Artículo 24.- En el caso del Articulo anterior, si el demandante y o sus parientes

desocuparen en la vivienda antes de un año y la misma fuere arrendada a otra persona, el inquilino anterior perjudicado con la demanda, podrá reclamar al arrendador una indemnización equivalente a nueve meses del canon de arrendamiento.

Capítulo V
DEL SUBARRENDATARIO

Artículo 25.- El inquilino podrá subarrendar parcialmente el inmueble cuando sea expresamente autorizado por escrito por el arrendador.

Artículo 26.- El inquilino podrá pedir la restitución de lo subarrendado en los términos del Artículo 12 y siguientes en lo que fuere aplicable.

Artículo 27.- Si un inquilino desocupare voluntariamente el inmueble o fuere obligado a desocuparlo por falta de pago, el subarrendatario que se halle al día en sus pagos, tendrá derecho de preferencia para alquilar todo el inmueble. Si no usare este derecho, el arrendador podrá arrendar a un tercero la parte no utilizada por el subarrendatario y tendrá opción de continuar la relación de inquilinato con el subarrendatario o pedir la restitución del inmueble.

Artículo 28.- El subarrendatario no podrá a su vez subarrendar a otro una parte del inmueble que ocupa, ni transferir el subarriendo, pero si falleciere o abandonare a su familia, su cónyuge o su pareja, en unión de hecho estable, o sus parientes dentro del segundo grado de consanguinidad que vivieren con él, podrán continuar el subarriendo.

Capítulo VI
DE LAS CUARTERIAS

Artículo 29.- Para efectos de esta Ley se entiende por cuarterías aquellos inmuebles que tuvieren tres o más cuartos independientes arrendados para vivienda de cuadros familiares diferentes y que tuvieren baños, servicios higiénicos y lavanderos comunes.

En las cuarterías deberá haber baños, servicios higiénicos y lavaderos comunes en un número no menor de uno por cada diez personas.

El dueño estará obligado a instalar los baños, servicios higiénicos y lavaderos para cumplir con esta norma.

Artículo 30.- El Alcalde o su Delegado obligarán al propietario de una cuartería a mejorar los servicios comunes y las condiciones higiénicas de acuerdo a las normas del Ministerio de Salud, ya sea de oficio o a solicitud de cualquiera de los inquilinos.

Capítulo VII
DISPOSICIONES FINALES

Fuente: http://www.leybook.com/doc/242

Artículo 31.- Si se alquila un inmueble para vivienda sin tener servicios higiénicos en buenas condiciones, el arrendador está obligado a realizar inmediatamente las mejoras necesarias en los mismos.

Artículo 32.- La presente Ley no se aplicará a los contratos de arriendo de bienes e inmuebles celebrados por particulares con organismos del Estado, Entes Autónomos y Municipales, tanto en carácter de arrendatarios como de arrendadores.

Artículo 33.- En todo lo no previsto en esta Ley se observarán las disposiciones aplicables del derecho común.

Artículo 34.- Esta Ley es de orden público. Los derechos que confiere son irrenunciables y lo que se pactare en contravención a ella no tendrá valor ni efecto legal alguno.

Artículo 35.- Se deroga la Ley de Inquilinato, Decreto N°. 216 del 20 de Diciembre de 1979, la Ley Procesal de Inquilinato, Decreto N°. 638 del 10 de Febrero de 1981; las reformas contenidas en los Decretos N°. 904 del 9 de Diciembre de 1981, No. 909 del 15 de Diciembre de 1981, el Decreto 1380 publicado en La Gaceta, Diario Oficial N°. 288 del 23 de Diciembre de 1983. La Ley N°. 6 de Arrendamiento y Enajenación de Inmuebles en moneda extranjera publicada en La Gaceta, Diario Oficial N°. 94 del 21 de Mayo de 1985 y su Reglamento y cualesquiera otras disposiciones que se le opongan.

Artículo 36.- Esta Ley entrará en vigor desde el momento de su publicación en cualquier medio escrito de comunicación social, sin perjuicio de ser publicado posteriormente en La Gaceta, Diario Oficial.

Dado en la Sala de Sesiones de la Asamblea Nacional, a los seis días del mes de Diciembre de mil novecientos noventa. - **Myriam Arguello Morales**, Presidente de la Asamblea Nacional. - **Alfredo Cesar Aguirre**, Secretario de la Asamblea Nacional.

Por Tanto:

Téngase como Ley de la República. - Publíquese y ejecútese. - Managua, trece de Diciembre de mil novecientos noventa. - **Violeta Barrios de Chamorro**, Presidente de la República de Nicaragua.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/242