LEY DE INQUILINATO

DECRETO No. 2

Nota Aclaratoria publicada en La Gaceta No. 7 del 9 de Enero de 1980: Las Disposiciones emitidas por al Junta de Gobierno de Reconstrucción Nacional y publicadas en La Gaceta los días 2 al 7 de enero de 1980 pasaron a numerarse de la siguiente forma:

Decreto No. 216 Aprobado el 20 de Diciembre de 1979.

Publicado en La Gaceta No.1 del 2 de Enero de 1980.

LA JUNTA DE GOBIERNO DE RECONSTRUCCIÓN NACIONAL DE LA REPÚBLICA DE NICARAGUA

en uso de sus facultades,

CONSIDERANDO:

I

Que el Programa de Gobierno establece la apertura de todos los nicaragüenses de la posibilidad real para un mejoramiento de la calidad de la vida, mediante el establecimiento de una política que tienda entre otras cosas a hacer efectivo el derecho a vivienda, dando en ella, prioridad a la regulación del precio del alquiler de las casas, para evitar la especulación.

II

Que el Arrendamiento es una de las características del derecho de propiedad y por lo tanto dentro de los lineamientos de una auténtica Reforma Urbana este debe ser estrictamente controlado.

Por Tanto:

DECRETA:

La siguiente:

LEY DE INQUILINATO

Artículo 1.- A partir del próximo 1ro. de enero de 1980 se decretan las siguientes rebajas en los cánones mensuales de los contratos de arrendamiento; escritos o no, destinados al uso de vivienda conforme la clasificación que sigue:

Fuente: http://www.leybook.com/doc/5274

Ciudad de Managua

El 50% de rebaja en los alquileres mensuales de hasta C$ 500.00 inclusive.

El 40% de rebaja en los alquileres mensuales de C$ 501.00 a C$ 1,000.00 inclusive.

Cabeceras Departamentales y otras Poblaciones

El 50% de rebaja en los alquileres mensuales de hasta C$ 500.00 inclusive.

Artículo 2.- El canon o alquiler mensual contemplado en los contratos de arrendamiento para uso de vivienda que se suscriban a partir de la vigencia de esta ley no podrá exceder de la doceava parte del 5% de la valoración fiscal del inmueble arrendado.

Se aplicará la regla del párrafo anterior en los cánones de arrendamiento o alquileres mensuales que en la actualidad sean superiores a los C$ 1,000.00 en Managua y a los C$ 500.00 en las otras ciudades y poblaciones del país.

Artículo 3.- Los inmuebles destinados para uso de viviendas y que se encuentren financiados por el sistema financiero nacional, no serán afectados por el artículo primero y segundo de esta ley, pero su canon de arrendamiento o alquiler mensual no deberá de exceder de la cuota de amortización.

Artículo 4.- En la prórroga de contratos deberá aplicarse lo establecido en los artículos anteriores.

Artículo 5.- Esta ley no se aplicará a los contratos de arrendamientos 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 y organismos internacionales o por funcionarios de las mismas; así como de los contratos de arrendamientos de inmuebles habitados por ellos, aunque no hubieren suscrito el contrato.

De la Dirección de Inquilinato

Artículo 6.- La Dirección de inquilinato adscrita al Ministerio de la Vivienda y Asentamientos Humanos por Decreto No. 44 del 15 de agosto de 1979 será la competente para resolver los problemas de inquilinato que surjan entre arrendador y arrendatario, siendo sus resoluciones inapelables y obligatorias cuando así lo soliciten las partes.

Podrá pedir la Dirección de Inquilinato el auxilio de la fuerza pública a fin de hacer cumplir lo resuelto.

Artículo 7.- El Ministerio de la Vivienda y Asentamientos Humanos nombrará al Director de Inquilinato y los Delegados departamentales.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/5274

Artículo 8.- En los Municipios que no sean cabeceras departamentales y en las cabeceras departamentales en donde no haya sido nombrado el Delegado de Inquilinato, las Juntas de Gobierno Municipales respectivas tendrán las atribuciones que la presente Ley confiere al Director de Inquilinato.

De las Cuarterías

Artículo 9.- Para los efectos de esta Ley se entiende por cuarterías aquellas viviendas que se presten al hacinamiento, y que entre otras tienen algunas de las siguientes características:

a) Cuartos multifamiliares con alto índice de promiscuidad;

b) Servicios comunes con gran deficiencia; y

c) Precarias condiciones de higiene ambiental.

Artículo 10.- El Ministerio de la Vivienda y Asentamientos Humanos levantará un censo en el país de todas las cuarterías que a su criterio reúnan las características anteriores.

Artículo 11.- El Ministerio de la Vivienda y Asentamientos Humanos establecerá un plan prioritario para el mejoramiento o relocalización de todas las cuarterías del país y a su vez establecerá un ré gimen especial en un reglamento posterior.

Artículo 12.- El Ministerio de la Vivienda y Asentamientos Humanos a través de la Dirección de Inquilinato y sus respectivos Delegados, tendrá las facultades de Supervisar y regular las cuarterías de todo el paí s, así como para intervenir de oficio aquellas en que las condiciones de vida sean sumamente precarias. En estos casos podrá la Dirección de Inquilinato o sus delegados fijar los cánones de arrendamiento de conformidad con las condiciones del inmueble.

Causales de Restitución del Inmueble

Artículo 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 días después de ser exigible;

b) Cuando el arrendatario sub-arriende 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 el segundo de afinidad;

c) Cuando el inmueble se use para mancebías, cantinas o actividades prohibidas por

Fuente: http://www.leybook.com/doc/5274

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 abuelos, padres, hermanos, hijos o cónyuge;

f) Cuando por culpa del arrendatario o de las personas que con él habiten se causen daños al inmueble arrendado por valor excedente a una mensualidad de la renta, y no lo repare dentro de un mes de requerido al efecto por la Dirección de Inquilinato o sus Delegados, en su caso, ante quienes se comprobará el daño;

g) Cuando el arrendador vaya a construir de nuevo.

Artículo 14.- El procedimiento a que se sujetarán las demandas de restitución basadas en las causales establecidas en el artículo anterior, será ; objeto de ley posterior.

Disposiciones Generales

Artículo 15.- A partir de la vigencia de la presente ley, todo Inmueble que a juicio de la Dirección de Inquilinato o de sus Delegados respectivos esté en condiciones de ser arrendado, deberá ser puesto a la orden del público para tal fin. Si no lo hicieren dentro de treinta días a partir de la notificación respectiva que le haya hecho la Dirección de Inquilinato o sus Delegados, podrá el Director de la misma o sus Delegados intervenir el inmueble para que se cumpla esta disposición. En este caso el canon de arrendamiento o alquiler mensual deberá ser enterado a favor del propietario en la Dirección de Inquilinato u Oficinas delegadas.

Artículo 16.- Los derechos que confiere esta ley son irrenunciables y lo que se pactare en contravención a ella no tendrá valor, ni efecto legal alguno.

Artículo 17.- El arrendador que a partir de la vigencia de esta ley no cumpliere con lo prescrito en los primeros tres artículos de esta ley o elevare el canon de arrendamiento o alquiler mensual, por cualquier medio, será sancionado por la Dirección de Inquilinato y los Delegados, debiendo pagar como indemnización en beneficio del arrendatario el doble del canon mensual, devolviéndole además el exceso o excesos cobrados.

Artículo 18.- A partir de la vigencia de esta Ley, en ningún caso podrá arrendarse un inmueble si no tiene servicios higiénicos en buenas condiciones.

En los inmuebles arrendados con anterioridad a esta ley o que estuvieren en

condiciones de arrendarse y que no tuvieren los servicios señalados en el párrafo anterior, los dueños de estos inmuebles están en la obligación de mandarlos a instalar a más tardar treinta días después de ser publicada esta ley. Si después de este término no lo hicieren, podrá hacerse la instalación a cuenta del arrendador sin perjuicio de las sanciones pecuniarias impuestas a favor del fisco por la Dirección de Inquilinato o los Delegados, las que no podrán exceder del valor de la reparación que se le tenga que hacer al inmueble arrendado.

Artículo 19.- Cuando el inmueble arrendado se transfiere a otra persona, el inquilino pagará el canon al nuevo dueño, a partir de la fecha en que fuere notificado en forma auténtica por el anterior arrendador o por la Dirección de Inquilinato o sus Delegados.

Artículo 20.- Se prohíbe el arrendamiento de los inmuebles para uso de vivienda de interés social y que en la actualidad se encuentren bajo título de adjudicación por el Estado a través del Ministerio de la Vivienda y Asentamientos Humanos, salvo que este extienda autorización expresa.

Artículo 21.- Todo contrato de arrendamiento de inmueble destinado al uso de vivienda deberá ser registrado en la Dirección de Inquilinato u oficinas delegadas departamentales.

Artículo 22.- En los contratos contemplados en esta ley no podrá cobrarse el canon o alquiler mensual por adelantado.

Artículo 23.- Los beneficios que la presente ley otorga al arrendatario alcanzarán a sus abuelos, padres cónyuges, hijos, compañero o compañera siempre que unos u otros hubieren vivido con él en el inmueble arrendado.

Artículo 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.

Cuando el pago de dichos servicios estuviere a cargo del arrendador y este dejare de cubrir estos servicios, el inquilino podrá pagarlos, deduciendo de 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.

Artículo 25.- Se reputa como deber social la conservación de las viviendas a que se refiere esta ley, tanto de parte de los arrendatarios como de los arrendadores.

Ningún propietario, arrendador o sub-arrendador podrá retirar materiales integrantes de la vivienda arrendada durante la vigencia de esta ley, y en todo caso se obliga el buen mantenimiento del inmueble. El que infrinja esta disposición será sancionado por la Dirección de Inquilinato o sus Delegados y deberá reponer dentro del término de ocho días los materiales que hubiere retirado de la vivienda. Si el infractor se negare al cumplimiento de esta disposición, la Dirección de Inquilinato o sus Delegados

autorizarán al inquilino a no enterar el canon o alquiler mensual que debería pagar al arrendador o sub-arrendador, hasta completar el valor de los materiales o daños causados a la vivienda para hacer la reparación. Asimismo cuando el arrendatario, estuviere dañado visiblemente la casa o local que ocupa, el arrendador podrá pedir a la Dirección de Inquilinato o sus Delegados que previa inspección y avalúo fije el monto de los daños causados para hacer uso de sus derechos.

Artículo 26.- La renta que produzcan los arrendamientos de las viviendas declaradas insalubres por la autoridad sanitaria correspondiente será enterada por los arrendatarios a la Dirección de Inquilinato o sus Delegados debiendo ésta proceder con dichos depósitos a subsanar la insalubridad, en el caso de que fuere posible; todo por cuenta del arrendador sin perjuicio de las sanciones pecuniarias que se le impongan, las que no deberán exceder del monto del valor de lo reparado.

Artículo 27.- El inquilino que sub-arrendare parte del inmueble en que habita puede pedir la restitución de él por falta de pago o cuando necesite la vivienda para habitarlo o para que le habiten sus abuelos, padres, hijos, hermanos o cónyuge. Si un inquilino desocupare voluntariamente el inmueble o fuere obligado a ello por falta de pago, el arrendador está obligado a respetar el sub-arriendo, siempre que el sub-arrendatario 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 sub-arrendatario continuará pagando al propietario el canon o alquiler mensual.

Artículo 28.- El Director de Inquilinato y sus Delegados actuarán a verdad sabida y buena fe guardada y tendrán, en su caso las funciones de amigables componedores. Sus resoluciones serán obligatorias para las partes. Cuando el arrendador o el arrendatario solicitaren la intervención del Director o sus Delegados, estos, por medio de un oficial notificador, citarán 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 compareciera alguna de ellas ni alegare causa justa a juicio de dichas autoridades que le exima de la comparecencia, estos librarán al interesado constancia de tales hechos o dictarán en su caso las disposiciones que juzguen convenientes.

Estas notificaciones se harán conforme el Código de Procedimiento Civil.

Artículo 29.- La Dirección de Inquilinato o sus Delegados en coordinación con la Oficina de Repartos Ilegales en su caso, atenderán todos los problemas de inquilinato en los Repartos Intervenidos y evacuarán los dictámenes encaminados a que puedan ser convalidados o declarados nulos definitivamente.

Artículo 30.- 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 Dirección de Inquilinato o de sus Delegados. Para estos efectos de determinará primero el valor del canon de solo el inmueble a fin de establecer la rebaja que

dispone esta ley. Si no se llegare a un acuerdo, la Dirección o sus Delegados lo determinarán sin ulterior recurso.

Disposiciones Transitorias

Artículo 31.- El canon de arrendamiento correspondiente a los meses de junio y julio del presente año, que no hallan sido pagados por el arrendatario o sub-arrendatario, no podrán ser cobrados ni judicial ni extrajudicialmente por parte del arrendador o sub-arrendador; todo por causa de la Guerra de Liberación Nacional.

Artículo 32.- Se deroga la Ley de Inquilinato número 281 del 1o. de diciembre de 1977, así como cualquier otra disposición que se oponga a la presente ley.

Artículo 33.- La presente ley comenzará a regir a partir del 1o. de enero de 1980, previa publicación en cualquier medio de comunicación colectiva, sin perjuicio de su publicación en "La Gaceta", Diario Oficial.

Dado en la ciudad de Managua, a los veinte días del mes de diciembre de mil novecientos setenta y nueve. "Año de la Liberación Nacional".

JUNTA DE GOBIERNO DE RECONSTRUCCIÓN NACIONAL. SERGIO RAMÍREZ MERCADO. ALFONSO ROBELO CALLEJAS. MOISÉS HASSAN MORALES. DANIEL ORTEGA SAAVEDRA. VIOLETA B. DE CHAMORRO.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/5274