(PRORROGA LEY DE INQUILINATO)

DECRETO No. 214, Aprobado el 25 de Agosto de 1942

Publicado en La Gaceta No. 201 del 21 de Septiembre de 1942

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA

A sus habitantes,

SABED

Que el Congreso ha ordenado lo siguiente:

DECRETO No. 214

LA CÁMARA DE DIPUTADOS Y LA DEL SENADO DE LA REPÚBLICA DE NICARAGUA

DECRETAN

Artículo 1.- Mientras dure el Estado de Emergencia Económica establecido por Decreto No. 9, de 12 de Septiembre de 1939, los contratos de arrendamiento de casas o predios urbanos, escritos o no, vigentes al 30 de Abril de este año se considerarán prorrogados a voluntad de los inquilinos y obligatoriamente para los arrendadores, sin alteración ninguna de sus cláusulas, salvo lo que se dispone en los artículos siguientes.

Artículo 2.- Se exceptúan de lo dispuesto en el artículo anterior los arrendamientos de locales para casas de comercio o exclusivamente para cantinas o ventas de licores; pero esta excepción no comprende el negocio de pulperías ni al de comercio que fuere calificado de menor escala por la Junta de Control de Precios y Comercio en la Capital, o por su delegataria en el departamento respectivo.

Artículo 3.- Durante la vigencia de la presente ley se reputará pago indebido, cualquier excedente a la cantidad que en concepto de canon de arrendamiento, cobraban legal o convencionalmente, al 30 de Abril del corriente año, los propietarios o arrendadores de predios urbanos a que se refiere el Arto. 1º exceptuándose los aumentos en compensación del mayor valor de los impuestos que gravan directamente al predio arrendado o de los servicios de luz, agua, etc., cuando estuvieren a cargo del arrendador.

Artículo 4.- La renta por arrendamiento de las viviendas declaradas insalubres por la autoridad sanitaria, queda reducida, transitoriamente, hasta su cierre, demolición o reparación, en un veinticinco por ciento (25%) de su valor al 30 de Abril del corriente año.

Artículo 5.- Los beneficios de la prórroga establecida por el Arto. 1º de esta ley, alcanzarán en caso de fallecimiento del arrendatario si se tratase de local destinado a vivienda, a sus padres, cónyuge, hijos legítimos o ilegítimos reconocidos que habitualmente vivían con él, o a sus herederos, para continuar el negocio en que aquel ocupaba el local arrendado.

Artículo 6.- El canon de los contratos de arrendamiento sujetos a prórroga, podrá ser revisado a solicitud del arrendador para el efecto de que se resuelva si procede o no su elevación, con tal que su valor no hubiere sido aumentado durante los dos años anteriores a la vigencia de esta ley.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/5664

Para la revisión el propietario ocurrirá por escrito en papel simple, a la respectiva Junta de Control de Precios y Comercio, quien conocerá el caso a verdad sabida y buena fe guardada; pudiendo determinar el aumento del canon o su mantenimiento, sin ulterior recurso y por una sola vez, mediante la apreciación de las circunstancias siguientes: las condiciones económicas de la localidad y observaciones pertinentes a la zona en que estuvieren situados los inmuebles, especialmente en cuanto a la generalidad de los casos similares que hubiera.

Artículo 7.- El arrendatario perderá el derecho de prórroga del contrato de arrendamiento conferido por la presente ley y el arrendador podrá pedir la restitución del inmueble por la vía del lanzamiento en los casos siguientes:

a) Por el hecho de no pagar el arrendatario, a su vencimiento dentro de los diez días subsiguientes, un mes del canon establecido, legal o convencional, una vez que para el efecto fuera requerido judicial o extrajudicialmente por medio de un Notario.
Si dentro de veinticuatro horas no verificare el pago, podrá el arrendador, pedir que se haga efectivo el lanzamiento diez días después del requerimiento, a lo que accederá el Juez si no hubiera habido oposición. Esta sólo podrá fundarse en la excepción de pago;

b) Cuando el arrendatario subarriende total o parcialmente el inmueble sin autorización expresa del propietario;

c) Cuando se destinare la casa para un uso distinto del convenido, sin que se entienda que se le da un destino diferente cuando, conforme la costumbre se destinare parte de la vivienda a depósito de productos agrícolas del arrendatario, que no fueren inflamables ni nocivos para el inmueble.

Artículo 8.- El arrendador podrá pedir además la restitución del inmueble en los casos siguientes:

a) Cuando quisiera reconstruir o reformar esencialmente o hacer reparaciones extraordinarias y de importancia en la casa o construir en predio vacío, salvo que este haya sido arrendado concediéndose al inquilino el derecho de construir en el;

b) Cuando quisiera habitarla el propietario o que la habiten sus padres, cónyuge o hijos legítimos o ilegítimos reconocidos.

Para la comprobación de las causales consignadas en el ordinal a) de ente artículo, y en el c) del artículo 7º, el Juez deberá recibir en forma de dictamen pericial y acoger como prueba plena la opinión de la correspondiente Junta de Control de Precios y Comercio.

El Juez no dará entrada a la solicitud de entrega del inmueble en el caso del ordinal b) de este artículo el se hubiere hecho por el arrendador con anterioridad igual petición y se le hubiera concedido.

Artículo 9.- En caso de que el arrendador se negare a recibir el canon de arrendamiento, podrá el arrendatario depositarlo ante el Juez competente, acompañando a su solicitud el último recibo de la renta que se le hubiera extendido; y este depósito surtirá los efectos de pago si dentro de veinticuatro horas de notificado el arrendador no hiciera oposición, la que se tramitará sumariamente.

Artículo 10.- En los casos de los ordinales a) y b) del Arto. 8º de esta ley, se fijará al inquilino el plazo de dos meses para desocupación del inmueble; y debe arrendador previamente a la entrega del mismo, garantizar al arrendatario el pago de un año de la renta convenida y efectuarlo si no derriba la casa dentro dos meses a contar de la fecha en que fuere devuelta voluntaria o forzadamente; si el propio

arrendador, sus padres, cónyuge, hijos legítimos o ilegítimos reconocidos, no se pasaren a habitarla dentro de mismo plazo o la desocuparen para darla en arriendo o para otros usos, antes de un año de estar viviendo en ella, durante la vigencia de esta ley; si no llevare a efecto la modificación esencial o la reparación extraordinaria e importante dentro de seis meses, también contados desde la fecha de la entrega o si no contribuyeran en el período vacío durante ese mismo tiempo, a menos que la obra emprendida estuviere ya muy avanzada y requiérese prudencialmente mayor tiempo para su terminación. Se entiende que el arrendador o los parientes del mismo a que esta ley se refiere, no han ocupado la casa, cuando solamente habitaren una parte de ella y el resto fuera ocupado a cualquier título por otras personas.

Artículo 11.- Las garantías que deben otorgarse en cumplimiento del artículo anterior serán las de depósito en córdobas a la orden del Juez competente, o hipoteca o fianza de persona abonada y de arraigo, calificada por el Juez, quien será subsidiariamente responsable de las mismas con sus propios bienes y con una tercera parte de su sueldo mensual. Para resolver sobre la entrega del inmueble, el Juez deberá tener a la vista los documentos que justifiquen las garantías indicadas.

Artículo 12.- El depósito a que se refiere el artículo anterior, deberá hacerse en el Banco Nacional de Nicaragua o en cualquiera de sus Sucursales o Agencias, a la orden del Juez competente, y es inembargable o irretenible, lo mismo que la cantidad asegurada con fianza o hipoteca.

Artículo 13.- La certificación del acta de depósito o de la escritura de hipoteca o de la fianza personal traerá aparejada ejecución contra el arrendador para exigirle el cumplimiento de la garantía, cuando sea acompañada de la constancia del Juez, de que aquél no ha concurrido al juzgado después de dos meses de la entrega del inmueble, con las pruebas de haber demolido la casa o de que ésta ha sido ocupada por él mismo, su cónyuge o sus parientes a que se refiere esta ley.

Lo mismo se entenderá si el arrendador no comprobare haber llevado a efecto las modificaciones o reparaciones invocadas o la construcción si se tratare de predio vacío, después de seis meses de efectuada la desocupación, conforme lo prescrito en el Arto. 10.

En todo caso, queda expedita a las partes la vía ordinaria para hacer uso de sus derechos.

Artículo 14.- El juez ordenará la devolución del depósito, o cancelará la hipoteca o fianza en su caso, tan luego compruebe que se ha derribado la antigua construcción o terminado la modificación o reparación alegadas o hecho la nueva construcción en predio vacío.

Artículo 15.- Los contratos escritos o no, de arrendamiento de predios urbanos que se hayan celebrado o se celebren después del 30 de Abril último, producirán los correspondientes efectos legales durante todo el término convenido en ellos, a cuya expiración podrán los contratantes prorrogarlos expresa o tácitamente o modificarlos de común acuerdo; pero el inquilino continuare ocupando sin nuevo arreglo el inmueble arrendado, el arrendador no podrá, mientras esté en vigencia la presente ley, alzar el valor de la renta antes de seis meses a partir de esa nueva situación, teniendo derecho el inquilino de pedir revisión ante la Junta de Control de Precios y Comercio cuando dicho aumento excediere del 25% de la renta anterior. La solicitud se tramitará y resolverá de la manera prescrita en el Arto. 6º de la presente ley.

Artículo 16.- Las acciones a que se refiere la presente ley se tramitarán sumaria o verbalmente según la cuantía. Para de terminarla en esta clase de juicios, se estará a lo que dispone sobre el particular el Código de Procedimiento Civil.

Artículo 17.- Las disposiciones de la presente ley tendrán siempre aplicación aunque la propiedad fuere vendida o pasare por cualquier otra causa a distinto dueño, quien gozará de los mismos derechos que la ley concede al dueño anterior, y serán también aplicables a las municipalidades y al Distrito Nacional

Fuente: http://www.leybook.com/doc/5664

cuando éstos fueren arrendadores.

Artículo 18.- Esta ley empezará a regir desde su publicación en “La Gaceta”, y su aplicación se hará efectiva inmediatamente, aun en los casos pendientes en cualquier estado en que se encuentren, y deroga el decreto No. 14 de 28 de Septiembre de 1939 y sus reformas contenidas en los decretos Nos. 34 y 84 de 14 de Noviembre de 1939 y 8 de Agosto de 1940, respectivamente.

Dado en el Salón de Sesiones de la Cámara de Diputados. Managua, D. N., 25 de Agosto de 1942. **E. Aguado,** D. P. **Andrés Largaespada**, D. S., **Henri Pallais B.**, D. S.

Al Poder Ejecutivo. Cámara del Senado. Managua, D. N., 27 de Agosto de 1942. **Crisanto Sacasa**, S. P., **J. Solórzano Díaz**, S. S., **Luis Salazar**, S. S.

Por Tanto: Ejecútese. Casa Presidencial. Managua, D. N., veintinueve de Agosto de mil novecientos cuarenta y dos. **A. SOMOZA**, Presidente de la República. **LEONARDO ARGUELLO**, Ministro de la Gobernación y Anexos.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/5664