LEY DE INQUILINATO

DECRETO No. 281; Aprobado el 18 de Octubre de 1957

Publicado en La Gaceta No. 248 del 01 de Noviembre de 1957

EL PRESIDENTE DE LA REPUBLICA,

A sus habitantes,

SABED:

Que el Congreso ha ordenado lo siguiente.

DECRETO No. 281

La Cámara de Diputados y la Cámara del Senado de la República de Nicaragua,
DECRETAN:

La siguiente Ley de Inquilinato:

Artículo 1.- La presente Ley se aplicará a los contratos de arrendamientos de predios urbanos, escritos o no, cuyo canon mensual sea al día en que entre en vigencia, igual o inferior a Setecientos Córdobas (C$ 700.000) en la ciudad de Managua, Distrito Nacional; a Cuatrocientos Córdobas (C$ 400.000) en las ciudades de León, Chinandega, Corinto, Masaya, Jinotega, Diriamba, Jinotepe, Estelí, Bluefields, Boaco, Rivas, Matagalpa, Granada, Somoto, y Juigalpa, y a Cien Córdobas (C$ 100.000) en las demás poblaciones de la República.

Artículo 2.- Tales contratos de arrendamiento se clasifican en tres categorías: A), B), y C).

Corresponden a la categoría A) aquellos cuyo canon mensual exceda del límite establecido en la categoría B).

Corresponden a la categoría B) aquellos cuyo canon mensual sea igual o inferior a Trescientos Córdobas (C$ 300.000) en la ciudad de Managua, Distrito Nacional; a Cien Córdobas (C$ 100.000) en las ciudades de León, Chinandega, Corinto, Masaya, Jinotega, Diriamba, Jinotepe, Bluefields, Boaco Rivas , Matagalpa, Estelí, Granada, Somoto y Juigalpa; y a Sesenta Córdobas (C$ 60.00) en las demás poblaciones.

Corresponden a la Categoría C) los contratos cuyo canon mensual sea igual o inferior a Ciento Cincuenta Córdobas (C$ 150.000) en la ciudad de Managua, Distrito Nacional y a Cincuenta Córdobas (C$ 50.00) en las demás poblaciones.

Artículo 3.- Los Jueces y Tribunales no darán curso a las demandas de desahucio y restitución referentes a los contratos de arrendamiento especificados en los artículos anteriores, salvo en los casos previstos en esta misma ley.

De las Demandas

Artículo 4.- El arrendador tan sólo podrá pedir la restitución del inmueble, en cualquiera de los casos siguientes:

a) Cuando el arrendatario no haya pagado el canon de arrendamiento, veinte días después de ser exigible;

b) Cuando se destinare el inmueble a uso distinto del convenio, sin que se entienda que se le da uso diferente, cuando conforme a la costumbre, se ocupare parte del inmueble arrendado para depositar productos del arrendatario que no sean peligrosos o perjudiciales al inmueble;

c) Cuando el Inmueble arrendado se use para mancebías, Cantinas, o se ocupe en actividades prohibidas por la Ley;

d) Cuando el arrendatario subarriende parcial o totalmente el inmueble sin autorización escrita del arrendador o lo diere en comodato, salvo en el caso de los inmuebles cuyo canon de arrendamiento mensual sea de Doscientos Córdobas (C$ 200.000) o menos en el Distrito Nacional y de Cien Córdobas (C$ 100.00) o menos en las demás poblaciones del país;

e) Cuando el predio del arrendador no este sirviendo de vivienda al arrendatario y se tratare de construcciones provisionales;

Fuente: http://www.leybook.com/doc/583

f) Cuando el arrendador vaya a construir totalmente de nuevo;

g) Cuando el propietario necesite el inmueble para habitarlo o para que lo habiten sus abuelos, padres o hijos legítimos o ilegítimos reconocidos;

h) Cuando por culpa del arrendatario o de las personas que con él habiten, se causen daño al inmueble arrendado, por valor excedente a una mensualidad de la renta y no lo reparase dentro de un mes de requerido al efecto por la Oficina de Inquilinato, ante quien se comprobará el daño causado.

Excepciones

El propietario no podrá hacer uso de la causal establecida en el inciso g) si habitare casa propia en la misma localidad, o si sus abuelos, padres o hijos legítimos o ilegítimos reconocidos habitaren en casa propia o perteneciente al demandante.
Lo dispuesto en el inciso f) no tendrá aplicación para los contratos de la categoría a no ser en los casos que esta misma Ley contempla.

De la Demanda por falta de Pago

Artículo 5.- Las demandas por falta de pago, se tramitarán en la siguiente forma:

1) Cuando se trate de contratos de la categoría A) la notificación de la demanda se hará conforme las reglas ordinarias del Código de Procedimiento Civil, y el Inquilino tendrá el plazo de cuatro días para oponerse. Si hubiere oposición, se abrirá a pruebas de oficio por ocho días para, con todos cargos, y transcurridos, si la oposición es procedente, el Juez declarará sin lugar la demandada, y si no lo fuere, o el inquilino no se opusiere, se declarará con lugar, concediéndole cuatro días para que desocupe su pena de librar el quinto día la orden de lanzamiento respectivo.

Si no pudiera notificarse la demanda de acuerdo con las reglas ordinarias del Código de Procedimiento Civil, se hará la notificación en la forma establecida para el desahucio en el Arto. 1430 de ese mismo Código; pero en este caso, el inquilino tendrá el término de cinco días para oponerse, siguiéndose en los demás trámites lo establecido en el párrafo anterior.

2) Cuando se trate de contratos de la categoría B) el demandante deberá presentar en duplicado su libelo, el que se notificará al inquilino personalmente, haciéndole entrega del duplicado, debiendo el Secretario poner constancia del día, hora y lugar en que se haga la notificación y entregue la copia. Si en la primera diligencia en busca del inquilino, no fuere encontrado, se estará a lo dispuesto en el Arto. 1430 Pr. Una vez notificada en forma la demanda, el inquilino tendrá el plazo de seis días a partir de la notificación, para oponerse entablada la oposición, de oficio se abrirá a pruebas por diez días con todos cargos y transcurridos, si la oposición es procedente, el juez declarará sin lugar la demanda y si no lo fuere, o el inquilino no se opusiere, se declarará con lugar, pero no podrá hacerse efectivo el lanzamiento hasta después de veinte días a contar de la sentencia.

3) Cuando se trate de contratos de la categoría C) no se podrá interponer demanda sin que antes sea discutido el caso en la Oficina de Inquilinato, de acuerdo con lo prescrito en el Arto. 22 de Esta ley.

Artículo 6.- El Inquilino podrá pagar las mensualidades vencidas en cualquier estado del juicio, quedando suspenso todo procedimiento y automáticamente prorrogado el contrato. Este derecho lo podrá ejercer aún hasta en el momento de practicarse el lanzamiento; pero en todo caso, además de pagar lo adeudado, deberá depositar antes el juez un 5% más para responder a las costas.

De las otras demandas

Artículo 7.- La acción de restitución intentada con base en las causales b), c), d), e), f), g), h) del Artículo 4, por lo que hace a los contratos de las categorías A) y B), se tramitarán en juicio sumario, observándose las siguientes reglas:

1) Para la comprobación de las causales b), c), e), y h), el juez deberá recibir prueba pericial o testifical en su caso;

2) Para la comprobación de la causal d), el juez deberá recibir la prueba testifical o documental, en su caso;

3) Para la comprobación de la causal f), se requiere la presentación del título y de los planos respectivos, aprobados por las oficinas administrativas correspondientes;

4) Para demostrar la calidad de parientes a que se refiere la causal, g) se exigirán las certificaciones de las partidas del Registro del Estado Civil de las personas, o en su defecto, cualquier otro se prueba.

Cuando las demandas se refieran a los contratos de la categoría C), no se podrán interponer sin que antes sea discutido el caso en la Oficina de Inquilinato, de acuerdo con lo prescrito en el Arto. 22 de la presente ley.

Artículo 8.- Cuando se declare con lugar la demanda, con base en cualquiera de las causales consignados en los acápites f) y g9 del artículo, se concederán dos meses al inquilino para que desocupe el inmueble.

Dentro de tercero día de dictada la sentencia, si se tratara de casas en la ciudad de Managua, Distrito Nacional, deberá el propietario verificar depósito, rendir fianza de persona abonada y de arraigo comprobado debidamente, o hipoteca por la cantidad de Tres Mil Córdobas (C$ 3,000.00) o de un año de la renta convenida, si esta suma fuere mayor.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/583

Si se tratare de casas en las ciudades de León, Chinandega, Corinto, Masaya, Jinotepe, Diriamba, Bluefields, Jinotega, Boaco, Rivas, Matagalpa, Estelí, y Granada, el depósito, la fianza o hipoteca será de Dos Mil Córdobas (C$ 2,000.00) o un año de renta si ésta fuere mayor; en todos los casos enumerados para garantizar al inquilino lo siguiente:

En el caso del original f) que la edificación principiará a más tardar dos meses después de vencido el término señalado para la desocupación del inmueble y deberá concluirse dentro de diez meses que comenzarán a contarse al vencerse el término concedido al arrendador para empezar los trabajos, salvo que el valor de la edificación fuere de Cien Mil Córdobas (C$ 100,000.00) o más, en cuyo caso el juez señalará un aumento prudencial del plazo dentro del cual deben terminarse los trabajos.

En el caso del ordinal g), que el propio arrendador, sus abuelos, padres, cónyuge, hijos legítimos o ilegítimos reconocidos se pasarán a habitar el inmueble dentro de dos meses, contados desde que el arrendatario lo desocupare y que lo habitarán durante un año.

El juez cancelará el depósito, la fianza o hipoteca en su caso, tan luego compruebe que el propietario ha hecho las construcciones, o que el mismo o sus familiares han vivido un año en el inmueble.

En cualquier caso de incumplimiento el inquilino podrá reclamar el pago de la suma garantizada al propietario o a su fiador, mediante escrito, al cual acompañará certificación de la sentencia respectiva. Del acta de deposito, de fianza o del testimonio de la hipoteca. El juez hará notificar la demanda y el demandado tendrá cuatro días para contestarla, abriéndose después el juicio a prueba por quince días, y con su resultado, fallará el juez conforme a derecho.

Artículo 9.- Con toda demanda de restitución, para tramitarla, debe acompañarse constancia de que fue declarado el inmueble como capital en la manifestación correspondiente, y de que la renta figura en la manifestación hecha ante la Oficina del Impuesto sobre la Renta.

DE LA COMPETENCIA Y LOS RECURSOS

Artículo 10.- La competencia en todos los casos contemplados en esta ley se determinará de acuerdo con el derecho común. Las apelaciones deberán promoverse y tramitarse en la forma y dentro de los términos señalados por el Código de Procedimiento Civil, para los juicios sumarios.

DE LA CONSIGNACIÓN Y SUS EFECTOS

Artículo 11.- Cuando el arrendador se negare a recibir el pago del arriendo, podrá el arrendatario o cualquier persona a su nombre, depositarlo ante el juez competente, verbalmente, sin necesidad de presentar escrito, acompañado indispensablemente el recibo del arrendador o la constancia de la consignación judicial debidamente notificada, relativos al mes anterior al que se pretende pagar. Esta consignación surtirá los efectos del pago si dentro de cuarenta y ocho horas de notificado el arrendador no dedujere oposición; y si la hubiere, se tramitará sumariamente. Cuando se tratare de arrendamiento de las categorías A) y B) el arrendador deberá presentar en duplicado su oposición, la que se notificará al inquilinato no entregándole el duplicado en la forma ya establecida por esta ley.

Artículo 12.- El cambio de inquilinato no dará motivo para el alza del canon si el nuevo arrendatario fuere abuelo, padre, cónyuge, hijo legitimo o ilegitimo reconocido, concubina o concubina del anterior arrendatario, para que el arrendador pueda alzar el canon anterior, será necesaria autorización de la Oficina de Inquilinato, previa comprobación de causa justificada.

Artículo 13.- Con excepción del caso a que se refiere el artículo anterior, en los contratos contemplados en esta ley, no podrá exigirse aumento de canon y en ningún caso podrá reclamarse el canon por adelanto.

Artículo 14.- Los beneficios de la presente ley alcanzarán en caso de fallecimiento del arrendatario, a sus abuelos, padres, cónyuge, concubino o concubina e hijos, siempre que unos u otros hubieren vivido con él, si se trataré de inmueble destinado para la habitación, y a sus herederos legales si se refiere a un local destinados para negocio, siempre que tales herederos continúen con el mismo negocio.

Los beneficiarios a que se refiere el párrafo anterior, perderán el derecho si en el término de quince días contados desde el fallecimiento del arrendatario, no manifestaren ante la Oficina de Inquilinato o Jefe Político o Alcalde Municipal, en su caso, la voluntad de seguir arrendando el inmueble para lo cual deberán acompañar el estado respectivo que compruebe su calidad de beneficiario. Los que se presenten serán responsables solidariamente en el pago del canon. Si durante ese término no se presentare ningún beneficiario, la autoridad respectiva librara la constancia del caso para los efectos consiguientes.

Artículo 15.- En ningún momento, mientras la casa esté ocupada, podrá el propietario o arrendador, pedir que se suspendan los servicios de luz y fuerza y los de agua que estén a su cargo.

En caso el arrendador dejare de cubrir el valor de estos servicios, inquilino podrá pagarlos, deduciendo su importe del monto del alquiler de la casa, o local y la empresa que preste aquellos servicios estará obligada a recibir del arrendatario el pago en referencia, aunque él no cubra la totalidad de lo que el propietario o arrendador adeuda por dichos servicios.

Artículo 16.- Ningún propietario, arrendador o subarrendador podrá retirar materiales integrantes de la casa o local arrendado durante la vigencia de esta Ley. El que infrinja esta disposición será castigado con una multa de Veinticinco (C$ 25.00) a Quinientos Córdobas (C$ 500.00) por la Oficina de Inquilinato, Jefe Político o Alcalde Municipal, en su caso, y deberá reponer dentro del término de ocho días los materiales que hubiere restado a la casa o local; si no lo hiciere así, dicha autoridad tendrá derecho para mandarlos reponer por cuenta del infractor.

Artículo 17.- La renta por arrendamiento de las viviendas declaradas oficialmente insalubres por la autoridad sanitaria departamental, queda reducida transitoriamente, hasta su cierre, demolición o reparación, en un cincuenta por ciento (50%) del canon vigente.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/583

Si la autoridad sanitaria departamental del lugar donde esté situado el inmueble, como una necesidad, declarare insalubre una vivienda y además exigiere su desocupación del predio, no pudiendo el propietario en este caso volver a arrendar el inmueble, sin antes cumplir con las prescripciones sanitarias que se le indiquen.

Artículo 18.- Cuando un arrendador diere en arriendo parcial o totalmente un predio urbano del cual no es propietario, habrá presunción legal de que obra por encargo o mandato del dueño en los casos siguientes.

a) Cuando acostumbra dar en arriendo varios predios urbanos de una misma persona;

b) Cuando es cónyuge, descendiente, ascendiente o hermano del dueño del predio.

Artículo 19.- El Inquilino que subarrendare parte del inmueble en que habita, puede pedir la restitución por falta de pago o por la causal g) del artículo 4.

Si un inquilino desocupare voluntariamente el inmueble o fuese obligado a ello por falta de pago, el arrendador esta obligado a respetar el subarriendo, siempre que al subarriendo compruebe ante el Juez estar al día en el pago de su canon, y ser éste proporcional a la parte del inmueble subarrendado, en cuyo caso deberá recibir el canon al subarrendatario a partir del día de la desocupación de su inquilino.

De la Oficina de Inquilinato

Artículo 20.- Para la protección de los inquilinos en la ciudad capital, crease una Oficina de Inquilinato, que tendrá a su cargo el conocimiento de todos los casos relativos a los contratos de arrendamiento de la categoría C), y los asuntos que la presente ley le someta.

Esta Oficina estará compuesta por un jefe y el personal que sea necesario

Artículo 21.- El Jefe de la Oficina actuará a verdad sabida y buena fe guardada y tendrá las funciones de amigable componedor. Sus resoluciones serán obligatorias para las partes cuando ellas solicitaren sus oficios. En otros casos, tan luego el arrendador o el arrendatario solicitaren la intervención de la Oficina de Inquilinato, el Jefe de ésta por medio de un oficial notificador citará, con un día de anticipación, a las partes con señalamiento de día, hora, y lugar para un comparendo.

Si alguna de las partes no concurriere a la primera citación, se les volverá a citar por última vez, con un día de anticipación y si no comparece alguna de ellas, ni alegare causa justa a juicio del jefe de la Oficina de Inquilinato, que la exima de la comparecencia, el jefe de esa Oficina librará al interesado la constancia a que alude el artículo 22 de esta ley, o dictara en su caso las disposiciones que juzgue convenientes. Estas notificaciones se harán como lo prescribe el Título IV del Libro I del Código de Procedimiento Civil.

Artículo 22.- Los Jueces darán curso a ninguna demanda de desahucio o restitución que se refiera a los contratos de arrendamiento de la categoría C), si la demanda no va acompañada de una constancia o certificación del Jefe de la Oficina de Inquilinato, en la cual conste que las partes no ha arreglado, podido arreglar o definir sus diferencias en dicha Oficina. Todo lo que se actúe sin este requisito será nulo.

Artículo 23.- Las demandas en los casos de la categoría C), se sujetaran a lo preceptuado para la categoría B).

Artículo 24.- La Oficina de Inquilinato tendrá también funciones de conciliadora en todas las cuestiones de inquilinato, cuando sean solicitados sus oficios con tal objeto, poniéndose ambas partes de acuerdo.

Artículo 25.- Los actos de conciliación, convenios o resoluciones que se hagan o dicten la oficina, tendrán fuerza de sentencia ejecutoriada, si así lo han pedido expresamente las partes.

Artículo 26.- Las solicitudes y actitudes en la Oficina de Inquilinato, se tramitaran en papel común.

Artículo 27.- Todos los gastos que ocasione la Oficina de Inquilinato serán tomados de la partida de Nivelación o de la que señale el Presupuesto General de Gastos.

Artículo 28.- En las cabeceras departamentales los Jefes Políticos y en las otras poblaciones, los Alcaldes Municipales, tendrán las atribuciones que la presente ley confiere al jefe de la Oficina DE Inquilinato de Managua.

Disposiciones Finales

Artículo 29.- Los Derechos de este ley son irrenunciables, y lo que se pactare en contravención a ella, no tendrá valor ni efecto.

Artículo 30.- El arrendador o subarrendador, en su caso, que a partir de la vigencia de esta ley alzare el canon de arriendo de los contratos comprendidos en esta ley, pagara como pena al inquilino, el doble del canon, quedando, además, obligado a devolverle el exceso o excesos cobrados en losa últimos tres meses.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/583

Artículo 31.- A partir de la vigencia de esta ley en ningún caso podrá arrendarse o subarrendarse un inmueble o parte de él, sino tuviere servicios higiénicos.

En los inmuebles arrendados con anterioridad a esta ley, que no tuvieren servicios higiénicos, los dueños del inmueble están en la obligación de mandar colocar los servicios higiénicos necesarios, a mas tardar treinta días después de ser publicada esta ley en La Gaceta, Diario Oficial. Si después de este término no lo hicieren, incurrirán en una multa de cinco córdobas diarios a beneficios de la respectiva Junta Local de Asistencia Social.

Artículo 32.- Cuando el inmueble arrendado se transfiera a otra persona a cualquier título, el inquilino pagará el canon al nuevo dueño, a partir de la fecha en que fuese notificado en forma auténtica por el anterior arrendador o por el Juez correspondiente.

Artículo 33.- La Oficina de Inquilinato quedará adscrita al Ministerio de la Gobernación y Justicia.

Artículo 34.- En lo no previsto en esta ley, se observaran las disposiciones aplicables del derecho común.

Artículo 35.- Esta Ley deroga las anteriores de inquilinato promulgadas durante el Estado de Emergencia Económico y entrará en vigor desde su publicación en La Gaceta, Diario Oficial.

Dado en el Salón de Sesiones de la Cámara de Diputados.- Managua, D. N., 18 de Octubre de 1957.- **ULISES IRÍAS**, D. P.- (f) **J. J. MORALES MARENCO**, D. S.- (f) **SALVADOR CASTILLO**, D. S.

Al Poder Ejecutivo.- Cámara del Senado, Managua, D. N., 24 de Octubre de 1957.- **LUIS MANUEL DEBAYLE**, S. P.-(f) **FERNANDO NÚÑEZ MATUS**, S. S.-(f) **JOSÉ M. ZELAYA C**., S. S.

Por Tanto: Ejecútese.- Casa Presidencial, Managua, D. N., veinticuatro de Octubre de mil novecientos cincuenta y siete.- **LUIS A. SOMOZA D**., Presidente de la República.- **JULIO C. QUINTANA**, Ministro de la Gobernación y Anexos.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/583