(LEY DE INQUILINATO)

DECRETO No. 299, Aprobado el 02 de Agosto de 1944

Publicado en La Gaceta No. 166 del 11 de Agosto de 1944

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA

A sus habitantes

Sabed:

Que el Congreso ha ordenado lo siguiente:

DECRETO No. 299

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 y Decretos posteriores que lo renuevan o mantienen, los inquilinos de casas, departamentos o piezas de habitación de la jurisdicción del Distrito de Managua que paguen a la vigencia de la presente ley un canon de arrendamiento mensual no mayor de Cien Córdobas (C$ 100.00); los inquilinos de las clases de fundos enunciados en León, Chinandega, Corinto, Masaya, Jinotepe, Diriamba, Bluefields, Jinotega, Boaco, Rivas, Matagalpa y Granada que paguen un canon mensual no mayor de Treinta Córdobas (C$ 30.00); y los inquilinos de las mismas clases de fundos en las demás ciudades y poblaciones de la República que pagan un canon mensual inferior a Veinte Córdobas (C$ 20.00), no podrán ser desahuciados ni lanzados mientras satisfagan el pago del correspondiente canon.

Los inquilinos a que el Inciso anterior se refiere podrán ser desahuciados a lanzados por faltar al pago del canon de arrendamiento dentro de los diez días subsiguientes al vencimiento de cada período mensual de arrendamiento. En este caso se les aplicarán las demás disposiciones de esta ley para la efectividad del lanzamiento.

Artículo 2.- Mientras dure el Estado de Emergencia Económica a que se refiere el artículo anterior, los contratos de arrendamientos de casas o predios urbanos escritos o no actualmente en vigor y cuyo canon sea mayor de Cien Córdobas (C$ 100.00) mensuales en la jurisdicción del Distrito Nacional de Managua, y mayor de las cantidades fijadas en el artículo anterior en los Departamentos de la República, se considerarán prorrogados a voluntad de los inquilinos, y obligatoriamente para los arrendadores sin alteración de ninguna de sus cláusulas salvo la que se dispone en los artículos siguientes.

Artículo 3.- Se exceptúa 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 fueren calificados por el Distrito Nacional o los Alcaldes en los respectivos Municipios.

Artículo 4.- Durante la vigencia de la presente ley se reputará como pago indebido cualquier excedente a la cantidad que en concepto de canon de arrendamiento cobraren los arrendadores fuera de lo

Fuente: http://www.leybook.com/doc/617

estipulado en el contrato original, o en el ampliado o prorrogado según la misma ley. Exceptúense los aumentos en compensación del mayor valor de los impuestos que gravan directamente el predio arrendado o de los servicios de luz, agua, etc., cuando estuvieren a cargo del arrendador.

Artículo 5.- 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%) del canon vigente.

Artículo 6.- Los beneficios de la prórroga establecida por esta ley alcanzarán en caso de fallecimiento del arrendatario, si se tratase de local destinado a viviendas, a sus padres, cónyuges, hijos legítimos o ilegítimos reconocidos que habitualmente vivían con él o a sus herederos cuando fuere ocupado con algún negocio para continuar éste.

Artículo 7.- El canon de arrendamiento de los contratos sujetos a prórroga podrá ser revisado ante la Comisión de Control a solicitud del arrendador para el efecto de que se resuelva si procede o no su elevación y con tal que su valor no hubiere sido aumentado durante los dos años anteriores a dicha solicitud de revisión. Tal aumento no podrá exceder del 20% (veinte por ciento) del canon anterior.

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 hubiere.

Artículo 8.- 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 de lanzamiento en los casos siguientes:

a) Por el hecho de no pagar el arrendatario dentro de los diez días subsiguientes al vencimiento del canon establecido, legal o convencional, una vez que para el efecto fuere requerido judicialmente. Si dentro de veinticuatro (24) horas de requerido no verificare el pago, podrá el arrendador pedir que se haga efectivo el lanzamiento quince (15) días después de requerimiento, a lo que accederá el juez si no hubiere habido oposición. Esta solo podrá fundarse en la excepción de pago; excepción que deberá ser puesta dentro de las veinticuatro (24) horas del requerimiento y si fuere caso de tener que abrir a pruebas el juicio, lo será por ocho (8) días con todos cargos. Después de este período, sin más trámite, el Juez ordenará o no el lanzamiento y si éste fuere ordenado, se efectuará después de quince (15) días de dictada la sentencia.

b) Cuando el arrendatario subarriende total o parcialmente el inmueble sin autorización del propietario, entendiéndose que esta autorización existe cuando hubieren pasado dos (2) meses en que el subarrendatario estuviere ocupando el fundo públicamente. También terminará el contrato si el arrendatario diere en comodato el todo, o parte del fundo arrendado a otra persona.

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

Artículo 9.- El arrendador podrá pedir la restitución del inmueble en los casos siguientes:

a) Cuando quisiere reconstruir o reformar esencialmente o hacer reparaciones extraordinarias y de importancia en la casa, o construir en predio vacío, salvo que éste haya sido arrendado concediéndose al

inquilino el derecho de construir en él;

b) Cuando el propietario quisiera habitarlo o que la habiten sus padres cónyuges, o hijos legítimos o ilegítimos reconocidos. Cuando el propietario lo fuere de uno o más fundos destinados a ser alquilados, y que lo hubiere sido en un período de tres (3) años anteriores a la demanda, el propietario no podrá hacer uso del derecho que en este inciso se le concede, si habitare en casa propia, o si los deudos a que se refiere dicho inciso habitaren casa perteneciente al solicitante, o a dichos deudos.

Para la comprobación de las causales consignadas en el ordinal a) de este artículo y en el c) del artículo 8º, 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 si se hubiere hecho por el arrendador con anterioridad, igual petición a otros inquilinos y se hubiere accedido a la solicitud.

Artículo 10.- En caso de que el arrendador se negare a recibir el canon del arrendamiento, podrá el arrendatario depositarlo ante el Juez competente, acompañando a su solicitud el último recibo de la renta que se le hubiere extendido, o la constancia de depósito judicial anterior sobre la misma cuestión; y este depósito surtirá los efectos de pago si dentro de veinticuatro (24) horas de notificado el arrendamiento no hiciere oposición, la que se tramitará sumariamente.

El arrendador que por más de una vez se negare a recibir injustificadamente el arrendamiento, será multado en el veinticinco por ciento (25%) del valor del monto de dicho arrendamiento a beneficio de la Junta de Beneficencia de la localidad. El Juez deducirá este monto del depósito respectivo y lo enviará a la tesorería de dicha Junta.

El arrendador que se negare a otorgar el recibo correspondiente al canon de arrendamiento, o que se negare a expresar el monto del mismo en dicho recibo, deberá ser multado por la Junta de Control de Precios y Comercio o sus delegatarios en una cantidad no mayor del doble del canon mensual a beneficio de la Junta de Beneficencia.

Artículo 11.- En los casos de los ordinales a) y b) del artículo 99, de esta ley se fijará al inquilino el plazo de dos meses para la desocupación del inmueble; y debe el arrendador previamente a la entrega del mismo garantizar al arrendatario el pago de un (1) año de la renta convenida y efectuarlo, si no principia la reconstrucción o reforma, o las reparaciones extraordinarias y de importancia dentro de dos (2) meses a contar de la fecha en que fuere devuelta voluntaria o forzosamente. Si el propio arrendador, sus padres, cónyuge, hijos legítimos o ilegítimos reconocidos no se pasaren a habilitarla dentro de ese 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 (6) meses, también contados desde la fecha de la entrega o si no construyese en el predio vacío durante ese mismo tiempo, a menos que la obra emprendida estuviere ya muy avanzada y requiriese prudencialmente mayor tiempo para su terminación. Se entenderá 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 fuere ocupado a cualquier título por otras personas o pasa otros unos.

Artículo 12.- 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, calificadas por el Juez, quien será subsidiariamente responsable de las mismas con sus propios bienes y con una tercera parte de su sueldo mensual.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/617

Para resolver sobre la entrega del inmueble, el juez deberá tener a la vista los documentos que justifiquen las garantías indicadas.

Artículo 13.- 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 e irretenible, lo mismo que la cantidad asegurada con fianza o hipoteca.

Artículo 14.- La certificación del acta de depósito o de la constancia bancaria del mismo, de la fianza personal y el testimonio de la hipoteca constituida tendrá fuerza ejecutiva contra el arrendado para exigirle el cumplimiento de las garantías cuando sea acompañada además de una constancia del Juez, de que el arrendador obligado no ha concurrido al juzgado después de dos meses de la entrega del inmueble con las pruebas de haber principiado la reconstrucción o reforma o las reparaciones extraordinarias y de importancia o de que la casa 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 iniciado formalmente las modificaciones o reparaciones invocadas, o la construcción o desocupación conforme lo prescribe el artículo 11.

En estos casos queda expedita a las partes la vía ordinaria para hacer uso de sus derechos.

Artículo 15.- El Juez ordenará la devolución del depósito o cancelará la hipoteca o fianza en su caso, tan luego compruebe el interesado que se ha derribado la antigua construcción, o terminado la modificación o reparación alegada o hecha la nueva construcción en el predio vacío.

Artículo 16.- Los contratos escritos o no de arrendamiento de predios urbanos que se hubieren celebrado después del treinta (30) de Abril de 1942 y los que en lo futuro se celebraren, quedan sometidos a todas las prescripciones de la presente ley especialmente a las del artículo 2º.

Artículo 17.- Las acciones a que se refiere la presente ley se tramitarán sumaria o verbalmente según la cuantía. Para determinarla en esta clase de juicios, se estará a lo que dispone sobre el particular el Código de Procedimiento Civil.

Artículo 18.- Las disposiciones de la presente ley tendrán siempre aplicación aunque la propiedad fuere vendida o pasare por cualquier otra causa o 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 cuando éstos fueren arrendadores.

Artículo 19.- Mientras esté en vigor la presente ley, el Ministerio de Justicia designará un abogado para que concurra diariamente a los Juzgados Locales de esta ciudad, el cual tendrá la obligación de dirigir, aconsejar y representar, a voluntad de los interesados, a los demandados en juicios de menor cuantía por desocupación de casas de habitación. Se asigna para dicho abogado el sueldo de Ciento Cincuenta Córdobas (C$ 150.00) mensuales que serán tomados de la partida de Imprevistos Generales.

Dicho abogado no devengará ningún honorario de los inquilinos que fueren demandados, y el Ministerio que lo nombrare tiene la supervigilancia de su actuación lo mismo que los Jueces de Distrito en las cabeceras departamentales de las otras ciudades. El representante del Ministerio Público está obligado a aconsejar y dirigir a los demandados en esta e ase de juicios en las mismas condiciones y sin tener derecho a cobrar honorarios a los inquilinos demandados ni devengar ningún sueldo especial, pero si hubiere condenatoria en costas a favor del demandado, y él se hubiere personado en el juicio como apoderado, aunque fuere apud-acta, tales costas le pertenecerán. En las mismas condiciones pertenecerán al abogado en este distrito judicial de Managua, las costas en que saliere condenada la

parte demandante.

Tanto el abogado especial como los representantes del Ministerio Público actuarán en las mismas condiciones en las diligencias de depósito en los juicios de menor cuantía a que esta ley se refiere.

Artículo 20.- Los preceptos de esta ley son irrenunciables y todo lo que se pactare contra sus disposiciones no tendrán ningún valor. Se aplicará a todos los juicios en los cuales no haya recaído sentencia definitiva firme; reforma el Decreto Legislativo No. 214 de 29 de Agosto de 1942 y principiará a regir desde su publicación en “La Gaceta”.

Dado en el Salón de Sesiones de la Cámara de Diputados. Managua, D. N., 2 de Agosto de 1944. **A. Montenegro**, D. P. **Juan M. Zamora**, D. S. **J. B. Morales**, D. S.

Al Poder Ejecutivo. Cámara del Senado. Managua, D. N., 2 de Agosto de 1944. **Carlos A.** Velázquez, S. P. **J. Solórzano Díaz**, S. S. **Luis Salazar**, S. S.

Por Tanto: Ejecútese. Casa Presidencial. Managua, D. N., cuatro de Agosto de mil novecientos cuarenta y cuatro. **A. SOMOZA**, Presidente de la República, **Aníbal Ibarra Rojas**, Ministro de la Gobernación y Anexos, por la ley.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/617