REGLAMENTO PARA LA ADMINISTRACIÓN DE VIVIENDAS

No. 49 Aprobado el 28 de mayo de 1981

Publicado en La Gaceta No. 131 de 16 de junio 1981

Miguel Ernesto Vijil Icaza

MINISTRO DE VIVIENDA Y ASENTAMIENTOS HUMANOS

En uso de sus facultades,

Acuerda:

Aprobar el siguiente Reglamento para la Administración de Viviendas que hayan sido adjudicadas por este Ministerio o que se encuentren bajo su responsabilidad.

Reglamento para la Administración de Viviendas:

Artículo 1.- Significado de los términos empleados.

1. **"Familia"** Es la constituida por una pareja y los hijos comunes de ambos, menores de edad y mayores incapacitados y la constituida por la madre y sus hijos menores incapacitados que vivan con ella. También formará parte de la familia los hijos de uno cualquiera de los miembros de la pareja, que convivan bajo el mismo techo, con los otros miembros anteriormente especificados, y sean igualmente menores de edad o mayores incapacitados.

2. **"Patrimonio Familiar"** Son los bienes inmuebles que se separan del patrimonio particular de una persona y se vincula directamente a una familia de escasos recursos económicos, con el fin de asegurar la mejor satisfacción de sus necesidades.

3. **"Adjudicación"** Debe entenderse por ésta la capacidad, en este caso del MINVAH, de otorgar, proporcionar o suministrar una vivienda, para que ésta sea habitada por una familia constituida, con el objeto de darle el uso adecuado y definido en el presente documento.

4. **"Traspasos**" Traslación de un derecho. Es la facultad de ceder los derechos y obligaciones que se tienen sobre un bien inmueble, de una persona a otra, bien sea a título gratuito u oneroso.

Artículo 2.-El Derecho de Adjudicación de una vivienda se otorgará a nombre de la pareja, pero el derecho sobre el inmueble lo tendrá la totalidad del cuadro familiar que presente el adjudicatario (Patrimonio Familiar).

Artículo 3.-En caso de desavenencias conyugales, el derecho de adjudicación del

Fuente: http://www.leybook.com/doc/9100

inmueble, le corresponde a los hijos, con el cónyuge o compañero que se encargue de ellos, o el tutor en su defecto, según acuerdo mutuo o sentencia judicial.

Artículo 4.-En caso de ser los hijos mayores de edad y habiendo algún problema de desavenencia familiar, el derecho legal del inmueble corresponderá a los hijos que habitan la vivienda y tengan más necesidad según los requerimientos, considerados por el MINVAH, como prioritarios.

Artículo 5.Son requisitos prioritarios para ser susceptibles de adjudicación los siguientes:

a) La existencia de hijos menores de edad;

b) Capacidad económica que satisfaga el precio de la vivienda;

c) No ser dueño de otra vivienda.

Artículo 6.-Son susceptibles de recuperación por parte del MINVAH, las viviendas cuando:

a) El adjudicatario posea más de una vivienda;

b) Desocupación de la vivienda, por parte del Adjudicatario, sin autorización del MINVAH;

c) El cuadro familiar presentado por el adjudicatario al formalizar el contrato no coincida con las personas que en un momento dado estén habitando el inmueble sin haber sido autorizados los cambios por el MINVAH. Esto no afecta a los futuros descendientes;

d) Exista una mora por más de tres meses. (Después de la reestructuración mayo 80, conforme el Decreto de Regulación de Pagos);

e) Por causar daño al inmueble y no proceder a repararlo;

f) Aquellas viviendas cuyos adjudicatarios las utilicen con los siguientes propósitos:

f.1. Fines lucrativos (alquiler, subarriendo o negocio sin habitar la vivienda).

f.2 Que sea utilizada para negocios ilícitos (cantinas, prostitución, sala de juegos, etc.).

f.3 Que sea utilizada exclusivamente para organizaciones de cualquier tipo, sean: Políticas, religiosas o sociales, sin mediar la aprobación del MINVAH.

Artículo 7.-Se mantendrán los derechos de adjudicación a los adjudicatarios que por

las siguientes razones, tengan que dejar el inmueble por un tiempo:

a) **Causas de Salud**: Tratamiento prolongado, intervención quirúrgica, algún impedimento físico que lo obligue a convivir por un tiempo definido con otros familiares en el país o fuera de él;

El período de tiempo que el Ministerio autorizará a estos casos, será de seis meses prorrogables, en casos claramente justificados;

b) **Causas de trabajo o estudios**: Fuera del sitio donde se encuentra su vivienda.

1. Aquellos adjudicatarios que deban realizar estudios fuera del sitio donde se encuentra su vivienda, justificando ante el MINVAH, dicha situación. El período de permiso será el mismo de los estudios.

2. Aquellos adjudicatarios que justifiquen que por razones de trabajo han tenido que dejar el inmueble previo permiso del MINVAH. El permiso autorizado será de un año solamente, salvo excepciones consideradas por el MINVAH.

c) Aquellos adjudicatarios que por razones políticas, clandestinidad o seguridad personal (pre-insurrección) hayan tenido que abandonar sus viviendas, y actualmente estén habitadas por refugiados.

En los casos de los incisos a) y b) se autorizará al adjudicatario a dar en arriendo o en ocupación temporal la vivienda.

Artículo 8.-El Ministerio se reserva el derecho de realizar inspecciones periódicas para asegurar el cumplimiento de los requisitos fundamentales que mantienen el derecho de adjudicación.

Artículo 9.-Para otorgar los permisos considerados en los incisos a) y b) del Artículo 7, se elaborará un contrato entre el MINVAH, el adjudicatario y el ocupante temporal, que regulará los deberes y obligaciones de las partes.

Artículo 10.-El Ministerio será el único que autorizará los traspasos. El MINVAH, no reconocerá traspasos realizados fuera del Ministerio con fecha posterior a la insurrección nacional por lo que se reservará el derecho de recuperación en casos de violación de ésta cláusula.

Artículo 11.- Causales para Traspasos:

a) Por traslado de trabajo, necesidad manifestada por el adjudicatario, previa comprobación de la compañía donde labora;

b) Cuando el adjudicatario se traslade al extranjero únicamente por las causales de

salud o estudio que le impida continuar con la obligación contraída con el MINVAH, éste estará facultado para considerar la situación socio-económica del cuadro familiar registrado por el adjudicatario.

c) Por tener otra vivienda y habiendo realizado mejoras en la vivienda del MINVAH, el adjudicatario podrá traspasarla a familiares en primer y segundo grado que llenen los requisitos para ser adjudicatarios del MINVAH;

d) Por separación de cónyuges y su cuadro familiar no manifiesta interés en el inmueble;

e) Cuando el adjudicatario ha realizado mejoras que excedan de un tercio del costo original de la vivienda.

Artículo 12.-Exceptuando el caso de traspasos a padres, hijos o hermanos de cualquiera de los cónyuges o compañeros, el MINVAH, al autorizar los traspasos fijará al nuevo adjudicatario una cuota que estará determinada por el valor actualizado de la vivienda, excluyendo las mejoras, y deduciendo las amortizaciones al principal efectuadas por el adjudicatario original.

El MINVAH, otorgará para el pago del saldo, plazo igual al originalmente establecido y fijará una tasa de interés de acuerdo con la vigente al momento del traspaso para proyectos similares. En todo caso el nuevo adjudicatario deberá llenar los requisitos establecidos por el MINVAH, para ser adjudicatario de vivienda.

Artículo 13.-Para el caso de los traspasos que se encuentren en tramitación a esta fecha y que por falta de algún requisito en la documentación del nuevo adquirente no se hayan formalizado oficialmente, se dará un plazo hasta el 30 de junio de 1981 para que completen la documentación pendiente.

En caso contrario quedarán sujetos a las nuevas disposiciones establecidas en este reglamento.

Managua, veintiocho de mayo de mil novecientos ochenta y uno.- Miguel Ernesto Vijil Icaza, Ministro.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/9100