



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE NICARAGUA  
UNAN - LEON  
FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES**



**MONOGRAFIA PARA OPTAR AL TITULO  
DE LICENCIADO EN DERECHO**

**TEMA: EL CONTRATO DE ARRIENDO**

**TUTOR: DR. LUIS MANUEL MAYORGA SIRERA**

**AUTORES: BR. KASSANDRA ISABEL RIVERA ROMERO  
BR. JACKELINE DEL SOCORRO VALDIVA AGUILAR**

**LEON, 20 DE JUNIO 2,005.**



## **DEDICATORIA**

A Dios, Padre celestial por haberme iluminado, fortalecido y ayudado a lograr ésta meta tan importante en mi vida.

A mis Padres: Salomón Rivera y Luvy Romero por su confianza, apoyo y constantes palabras de aliento, las cuales me ayudaron a lograr este sueño.

A mi Hermano: Danny Rivera Romero y a mi Tía Koralia Romero que con mucho esmero y cariño me dieron su apoyo incondicional.

**Br. Kassandra Isabel Rivera Romero**



## DEDICATORIA

A Dios: Omnipotente todo poderoso por haberme dado la vida y la oportunidad de empezar y poder concluir mi meta, iluminándome y fortaleciéndome espiritualmente.

A mis Padres: Especialmente a mi Madre Evangelina Aguilar Morales por haberme traído al mundo, dirigirme y guiarme por el buen camino y así salir adelante.

A mi Hijito: Christopher Nahiroby Olivas Valdivia por ser de mi existencia e inspiración.

A mi Compañero: Dr. Claudio Benito Olivas López por darme su apoyo incondicional, entusiasmo, comprensión y amor para llegar a obtener éste título.

A mis hermanos (a): Que siempre han estado conmigo.

**Br. Jackeline del Socorro Valdivia Aguilar.**



## **AGRADECIMIENTO**

Esta Monografía es una pequeña, pero muy significativa muestra de gratitud y agradecimiento para aquellos que nos dieron su apoyo para que lográramos escalar los peldaños que la vida nos depara, ellos como una recompensa a su abnegación y sacrificio.

A Dios: Por habernos dado la fortaleza necesaria e iluminado y guiado espiritualmente para lograr éste triunfo.

A nuestro Tutor: Dr. Luís Manuel Mayorga Sirera por habernos guiado en nuestro trabajo y brindarnos su apoyo en el desarrollo de esta monografía.

Br. Kassandra Isabel Rivera Romero

Br. Jackeline del Socorro Valdivia Aguilar.



## INTRODUCCIÓN.

El presente trabajo “El Contrato de Arriendo o Locación” reviste interés tanto para el lector en general, como para los estudiantes de derecho, permitiendo a estos un mayor conocimiento a fin de que en la práctica brinden una asesoría amplia y clara a la sociedad en general acerca del valor, objeto y trascendencia legal de dicho contrato.

Queremos que nuestro trabajo sirva a las generaciones futuras como auxilio de sus investigaciones, ya que hemos tratado de extraer lo fundamental para ser presentado lo que ofrecemos en tal sentido.

Hemos programado presentar históricamente, el origen del arrendamiento o locación desde el derecho romano hasta lo que es el arrendamiento en nuestro derecho positivo.

Este contrato de arriendo o locación es muy importante ya que al igual que otros contratos las obligaciones que nacen tienen fuerza de ley entre las partes contratantes y deben cumplirse al tenor de él para garantizar dicho contrato.

Del arrendamiento no nace un derecho real, si no un derecho de crédito, ejercitable frente a la persona concreta del arrendador – locutor. El arrendatario es simple detentador y consiguientemente, no goza de la protección interdictal acordada en beneficio del poseedor.



El arrendamiento puede recaer sobre toda clase de cosas, con tal que sean inconsumibles de tal manera que nuestro Código Civil lo define: Como el contrato por el cual dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el uso o goce de una cosa, o a ejecutar una obra o a prestar un servicio; y la otra a pagar por este uso, goce, obra o servicio un precio determinado y cierto. Se llama arrendador o locutor el que da la cosa en arrendamiento y locatario, arrendatario o inquilino el que la recibe. Arto. 2810 C.

En el presente estudio nos centraremos dentro del marco de una investigación de tipo documental, así mismo en los temas que trataremos, se pretende brindar un panorama general de los aspectos más relevantes del contrato de arriendo o locación en el derecho nicaragüense ajustándose a nuestra legislación civil vigente.

Este trabajo consta de tres capítulos en el primero se abordará generalidades del contrato de arriendo o locación, tratando los antecedentes del arriendo y su naturaleza jurídica.

En el segundo capítulo desarrollaremos el contrato de arriendo o locación así como su definición y concepto, los conceptos legales dentro del derecho positivo, objeto del arriendo o locación, constitución del arriendo o locación, clasificación del arriendo o locación, caracteres del arriendo o locación, elementos del arriendo o locación, contenido del arriendo o locación.

En el tercer capítulo titulado: Aspectos de las disposiciones normativas del arriendo, en el que utilizaremos nuestro Código Civil vigente y la ley de



inquilinato con respecto a su registro, cláusulas que garantizan las obligaciones y derechos del arriendo, extinción del arriendo, diferencia con otros contratos.

Esperamos que nuestro esfuerzo sea de bastos conocimientos y de consultas útiles para futuras generaciones.



## CAPÍTULO I: GENERALIDADES.

### I. Antecedentes del Contrato de Arriendo o Locación.

En el derecho romano el contrato de arriendo o locación estaba integrado en la categoría de los contratos consensuales, siendo aquellos para cuya validez no se requeriría ni la observancia de una forma<sup>1</sup> ni la datio re<sup>2</sup>, sino únicamente el consentimiento de las partes, tanto presentes, cuanto ausentes, ya lo manifiesten de modo expreso o tácito, de palabras per epistolam o per nuntium, siendo dominado por el principio de buena fe nacido dentro de la corriente del Jus Gentium.

Los romanos establecieron que en los contratos además del consentimiento, para formalizarlo, debía tener una causa, es decir, cosa presente del cual nació la obligación.

Así mismo dividieron los contratos, en bilaterales y unilaterales, según que uno de los contratantes era el obligado o lo eran los dos.

Además establecía, que unos contratos como el mutuo, comodato, depósito y prenda, se perfeccionaban con la entrega de la cosa y les llamaron a estos contratos reales y otros se perfeccionaban con sólo el consentimiento y

---

<sup>1</sup> Iglesia Juan, Derecho Romano Instituciones de Derecho Privado, editorial: Ariel S.A. Barcelona 1989. Pág. 430

<sup>2</sup> Idem.



los llamaban consensuales y eran compra y venta, locación (arrendamiento) y conducción, enfiteusis, sociedades y mandatos<sup>3</sup>.

De los contratos consensuales desprendidos del derecho romano nos ocuparemos del contrato de arriendo o locación por ser el tema a desarrollar en nuestra monografía.

La definición utilizada por los romanos fue la siguiente: El arrendamiento<sup>4</sup> es un contrato consensual, por el que a cambio de una merced o remuneración, un sujeto se obliga a procurar a otro el uso o el uso y disfrute de una cosa – locatio conductio rei, o el prestarle determinados servicios – locatio conductio operarum, o a realizar una obra – locatio conductio operis; estas tres figuras de arrendamiento (locación) se muestran conforme a la doctrina moderna, antes que con el propio derecho romano; frente a lo que hoy ocurre, no conocían estas diversas especies de arriendo o locación, sino una relación unitaria, un tipo contractual único.

Así el origen o cuando menos el precedente romano del arriendo o locación suele verse en la convención celebrada entre el arrendador y el arrendatario.

Ni Gallo, en las escasas letras dedicadas a la locatio conductio<sup>5</sup>, ni Ulpiano y Paulo, en su comentario sistemático a la materia, tratan separadamente las cosas que los intérpretes modernos agrupan en categorías,

---

<sup>3</sup> Iglesia Juan, Derecho Romano Instituciones de Derecho Privado, editorial: Ariel S.A. Barcelona 1989. Pág. 430

<sup>4</sup> Idem. Pág. 441

<sup>5</sup> Idem.



según las ideas romanas, es locutor de un lado el arrendador de la cosa – locatio conductio rei – y el que presta los servicios – locatio conductio operis, ya que éste es el que suministran los materiales con que se ejecuta el opus, tratándose de locatio conductio operis. El contrato versa sobre los materiales que locat una persona, para que otra realice con ellos una obra determinada – opus faciendum, locare<sup>6</sup>, también se considera locutor al ejecutor del opus puesto que realiza una prestación y; a cambio de ella, recibe una merced lo cual consiste en una suma cierta de dinero, esto es, determinante al concluir el contrato, porque si no hay dinero, sería un contrato innominado y no arrendamiento<sup>7</sup>.

En nuestro sistema, podemos decir que la base o fuente del contrato de arriendo o locación está basado en el principio romano, que luego fueron desarrollados en toda su plenitud durante el transcurso del tiempo hasta nuestros días, imponiendo la forma y contenido del mismo, lo que se mantiene hasta hoy con algunas modificaciones en el sentido de la inscripción del contrato de arriendo o locación en aquellos casos en que se haya hecho en escritura pública por mandato de la ley ya que de éste contrato de arriendo o locación surgen a favor del locatario un derecho personal contra el locador un jus in personan<sup>8</sup>.

---

<sup>6</sup> Iglesia Juan, Derecho Romano Instituciones de Derecho Privado, editorial: Ariel S.A. Barcelona 1989. Pág. 442

<sup>7</sup> Idem. Pág. 443

<sup>8</sup> Bendaña Guerrero Guy, Estudio de los contratos, Ediciones de la Universidad Americana UAM – Managua, Septiembre 2001, Pág. 220.



Según Duranton, un jus ad rem, a la cosa dice mercadé es un crédito consistente en una obligación de dar y una obligación de hacer y que por lo tanto no es un derecho real<sup>9</sup>.

Como vemos este contrato de arriendo o locación es importante ya que hasta el estado ha tenido que intervenir porque se encuentra en juego la vivienda y el trabajo, elementos vitales en la sociedad moderna.

## **II. Naturaleza Jurídica.**

El arriendo o locación está sujeto directamente a los derechos personales que ostentan los individuales; o sea es un derecho de crédito, consistente en una obligación de dar y obligación de hacer.

Aquí se destaca la doctrina del derecho real llamado también teoría clásica, basada en la tradición histórica, de que en roma el derecho del arrendatario era estrictamente personal para proteger ante todo los derechos del dueño y por tanto, éste podía en cualquier momento desalojar al inquilino aunque no se hubiera vencido el término del contrato indemnizando los daños y perjuicios sufridos.

El principal fundamento o razón del arriendo, reside en que según el Arto. 1743 del Código Civil francés<sup>10</sup> semejante al Arto. 2949 de nuestro Código Civil<sup>11</sup> y semejante Casi a todos los códigos, los derechos del locatario, lo mismo que la servidumbre, usufructo o la hipoteca que gravan un

---

<sup>9</sup> Bendaña Guerrero Guy, Estudio de los Contratos, Ediciones de la Universidad América UAM-Managua, Septiembre 2001, Pág. 220.

<sup>10</sup>Idem.

<sup>11</sup> Código Civil de la Republica de la Republica de Nicaragua, Tomo II.



inmueble es oponible al sucesor del locador, al adquirente y nuevo propietario de la cosa arrendada, es decir que el arrendamiento sigue al inmueble al pasar éste del patrimonio del locador al patrimonio del adquirente y ello significa que la locación confiere al locatario un verdadero jus in re.

El Código de Napoleón nos remite a su Arto. 1743 C y dice que el adquirente de un inmueble sometido a un arrendamiento está obligado a respetarlo a pesar de no haber sido parte en el contrato de locación, de no haber prometido nada ni constituido obligación alguna. Salvo pacto en contrario una vez enajenado el objeto arrendado cesaba la locación no pasaba al adquirente y nuevo propietario de la cosa locada y el derecho del locatario se limitaba a reclamar de su locador una indemnización de los daños y perjuicios sufridos.

El Arto. 2949 de nuestro Código Civil en su fundamento lógico – jurídico expresa que las obligaciones no sólo pueden derivar de un contrato expreso sino también de un contrato tácito y de la ley y que esta ley en interés de la propiedad y por razones económicas y sociales obliga al sucesor del locador a respetar la locación vigente sobre la cosa locada, sin admitir pruebas en contrario que al adquirir el bien locado él ha consentido implícitamente en mantener al locatario en el arrendamiento o en el goce de la cosa.

En principio el arrendamiento es un derecho personal asume el carácter de real por el hecho de la inscripción, es decir que la inscripción del contrato de arrendamiento en el registro lo hace oponible a terceros; esto se funda en el



hecho de que no sólo los derechos reales se inscriben en el registro sino también la constitución de personas morales, el testamento, la demanda sobre un bien litigioso, etc.

## **CAPÍTULO II. EL CONTRATO DE ARRIENDO.**

### **I. Definición y Concepto:**

Como en toda figura jurídica existen diversas definiciones acerca del contrato de arriendo o locación, haremos mención de la definición que señala Ihering: Locación es una palabra que proviene del latín *locare*, la cual es sinónimo de ofrecer públicamente, pues deriva a su vez de *locus*, lugar y significa colocar o poner una cosa en un lugar a disposición de alguien, dar en alquiler, arrendar, procurar el goce de una cosa o de un trabajo mediante una retribución.

La definición que nos ofrece Guillermo Cabanellas de Torres, de arriendo “La acción de arrendar, contrato por el que se arrienda, también denominada locación, precio del mismo conocido igualmente como renta o alquiler”<sup>12</sup>, es un contrato en el cual una de las partes cede temporalmente algo que puede ser una cosa o una actividad a cambio del pago que esto hace por ese uso”<sup>13</sup>.

---

<sup>12</sup> Cabanellas de Torres, Guillermo, Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual, Tomo II, editorial: Heliasta, SRL Argentina, 1986, Pág. 368.

<sup>13</sup> Idem. Tomo I, Pág. 268.



Otra definición es la que nos da “El pequeño Larrousse”: Arrendamiento, arriendo acción de arrendar, precio en que se arrienda, renta, ceder o adquirir el aprovechamiento y uso temporal de una cosa<sup>14</sup>.

El tratadista Arturo Alessandri Rodríguez dice: Derechos Personales o crédito son los que solo pueden reclamarse de ciertas personas que por un hecho suyo o la sola disposición de la ley, han contraído las obligaciones correlativas<sup>15</sup>; es decir un vínculo entre dos personas, en virtud del cual, una de ellas, el deudor debe realizar un provecho de otra, el acreedor, una prestación, que pueda consistir en dar, hacer o no hacer una cosa<sup>16</sup>, también dice que el derecho personal es más complejo que la del derecho real, porque supone tres elementos: Acreedor, deudor y cosa debida, mientras que el derecho real solo entraña dos elementos: El titular y la cosa<sup>17</sup>.

De aquí que el derecho personal es casi siempre antecedente del derecho real<sup>18</sup>.

Es importante mencionar el concepto que nos brindan los autores españoles como RJ Pothier y dice que el contrato de arrendamiento en general es consensual, se perfecciona con el simple consentimiento de las partes; antes de que se haya ejecutado por una u otra parte; desde el momento en que los contratantes están de acuerdo entre sí, ya sea sobre el precio o acerca del alquiler o renta<sup>19</sup>.

---

<sup>14</sup> Pequeño Diccionario Larrousse. Pág. 105

<sup>15</sup> Alessandri Rodríguez, Arturo, Curso de Derecho Civil, segunda edición, Santiago de Chile, editorial: Naciente, volumen II. Pág. 119

<sup>16</sup> Idem.

<sup>17</sup> Idem.

<sup>18</sup> Idem. Pág. 120

<sup>19</sup> R. J. Pothier, Tratado de los Contratos, editorial Atalaya, Buenos Aires, Argentina, Tomo II. Pág. 292.



Otro concepto es el que nos da Pascual Marín Pérez y dice: Que el arrendamiento es un contrato consensual, bilateral, oneroso, conmutativo, por el que una persona arrendador, se obliga a entregar a otra, el arrendatario, mediante precio, el goce o disfrute de una cosa, a realizar una obra o a prestar algún servicio<sup>20</sup>.

Guy Bendaña Guerrero hace críticas a la definición que se le da al contrato de arriendo y considera que el uso del verbo conceder, da a entender que se trata de una acción instantánea y no la acción continua duradera o de tracto sucesivo; además de omitir el carácter temporalidad de uso y goce de la cosa por el locatario<sup>21</sup>.

El Dr. Iván Escobar Fornos nos ofrece un concepto diciendo que existe arrendamiento cuando una persona se obliga a entregar el uso o goce de una cosa o a ejecutar una obra o servicio a otra que a su vez se obliga a pagar un precio determinado y cierto<sup>22</sup>.

Nuestra legislación en comparación con las demás definiciones que hemos mencionado no existe mucha diferencia ya que siempre se da el carácter del derecho personal o derecho de crédito sobre las cosas que quedan arrendada.

---

<sup>20</sup> Bendaña Guerrero Guy, Estudio de los contratos, ediciones de la Universidad Americana UAM – Managua, Septiembre 2001, Pág. 218

<sup>21</sup> Idem.

<sup>22</sup> Escobar Fornos, Iván. Curso de Contratos, tercera edición. Managua – Nicaragua, editorial: Hispamer 2001, pág. 95.



El Arto. 2810 C define el arrendamiento o locación como el contrato por el cual dos partes se obligan recíprocamente, la una a conceder el uso o goce de una cosa o a ejecutar una obra o a prestar un servicio; y la otra a pagar por este uso, goce, obra o servicio un precio determinado y cierto<sup>23</sup>.

## II. Objeto del Arriendo.

Desde la edad media se distinguían ya lo que eran los derechos reales y derechos personales o de crédito o derecho de obligaciones, en dicha época se empleó por primera vez la expresión Jus in rem (derechos reales) y Jus ad rem<sup>24</sup> (derechos personales o de créditos), la frase Jus in rem la encontramos usada en el sumario del derecho Justiniano elaborado en Lombardía a comienzos del siglo XII<sup>25</sup>.

La división de los derechos patrimoniales en derechos reales y personales fue recogida por el Código Francés y de ahí pasó a los demás códigos modernos<sup>26</sup>.

Del arrendamiento no nace un derecho real, sino un derecho de crédito<sup>27</sup>, que puede recaer sobre toda clase de cosas con tal de que sean inconsumibles<sup>28</sup>, en

---

<sup>23</sup> Código Civil de la República de Nicaragua, Tomo II.

<sup>24</sup> Pérez Lasala, José Luís. Derechos Reales y Derechos de Crédito, ediciones de Palma, Buenos Aires, Argentina. 1967. Pág. 22

<sup>25</sup> Idem.

<sup>26</sup> Idem.. Pág. 23

<sup>27</sup> Iglesia Juan, Derecho Romano Instituciones de Derecho Privado, editorial: Ariel S.A Barcelona, 1989. Pág. 442.

<sup>28</sup> Idem. Pág. 442 – 443.



donde no se excluye la posibilidad de arrendar el usufructo, la habitación y la superficie.

El contrato de arriendo o locación, acordado entre las partes debe recaer sobre la cosa objeto del arrendamiento que puede ser mueble e inmueble, corporal e incorporal, susceptible de figurar en el patrimonio de los particulares.

El Dr. Iván Escobar Fornos dice que todas las cosas muebles (menos las fungibles o consumibles) e inmuebles pueden ser objeto de arrendamiento, siempre que estén en el comercio.

El objeto debe ser determinado y real y para conocer éstas cualidades deben aplicarse todas las normas de la compra venta según el Arto. 2811 C y según éste artículo pueden arrendarse el usufructo y la servidumbre, pero ésta última no puede ser arrendada en forma independiente sino como parte del predio dominante.

Nuestra legislación regula el contrato de arriendo o locación con respecto al objeto y dice que las cosas muebles no fungibles<sup>29</sup> y no consumibles y las raíces sin excepción, pueden ser objeto de arrendamiento.

El profesor de derecho civil de la Universidad de Chile Manuel Somarriba Undurraga, dice que el objeto del contrato es respetable sólo

---

<sup>29</sup> Petit Eugenio, Derecho Romano; segunda edición: Managua – Nicaragua. 2001, editorial: Hispamer. Pág. 340 – 341.



cuando se ha hecho por escritura pública debidamente inscrita<sup>30</sup>. Como dice Planiol cuando se habla del objeto de los contratos, se refiere al objeto de las obligaciones<sup>31</sup>.

Nuestra legislación regula al objeto del arrendamiento o locación de la siguiente manera. Que puede ser materia de éste contrato<sup>32</sup> todas las cosas muebles que estén en el comercio, con tal que no sean fungibles ni consumibles.

Además, de conocer y determinar cuales son los objetos susceptibles de arrendarse, también es importante que se trate de cosas (muebles e inmuebles) de los cuales pueda disponer libremente el dueño o el que ofrece este derecho personal o derecho de crédito.

Por último, el arrendatario no puede subarrendar la cosa en todo o en parte sin el consentimiento del arrendador<sup>33</sup>, sino hasta que haya vencido el plazo convenido al momento de contratar<sup>34</sup>.

En resumen se ha establecido que el objeto o materia de arriendo pueden ser todas las cosas muebles no fungibles y no consumibles y las raíces sin excepción<sup>35</sup>, el usufructo y las servidumbres<sup>36</sup>.

### **III. Constitución del Arriendo o Locación.**

---

<sup>30</sup> Somarriba Undurraga, Manuel. Tratado de las Cauciones; editorial: Nacimiento Santiago de Chile. 1943. Pág. 539.

<sup>31</sup> Idem. 1943. Pág. 372 – 373.

<sup>32</sup> Código Civil de la República de Nicaragua Tomo II

<sup>33</sup> Idem.

<sup>34</sup> Idem.

<sup>35</sup> Idem.

<sup>36</sup> Idem.



### 3.1. Constitución.

Para que exista el contrato de arriendo o locación se requiere de antecedentes: En primer lugar que haya el mutuo consentimiento entre las partes para que exista obligación recíprocamente, es decir que una persona se haya obligado con respecto a la otra (dar, hacer o no hacer una cosa), porque de no estarse ante una conducta jurídicamente exigible no tiene razón de ser el contrato de arriendo o locación que tiene un carácter de principal.

En el contrato de arriendo o locación se debe ofrecer un bien propio o un bien ajeno siempre y cuando éste tenga la facultad de celebrar este contrato ya en virtud de autorización expresa del dueño o por disposición de la ley.

El contrato de arriendo o locación garantiza al arrendador o locatario como el arrendatario, locatario o inquilino el importe del precio como de la cosa<sup>37</sup>.

#### a) Condiciones de fondo:

**Capacidad.** Solo pueden arrendar los que válidamente puedan obligarse (contratar). Para que se constituya el contrato de arrendamiento o locación es necesario ser propietario de las cosas, de ahí que el arriendo constituido

sobre una cosa ajena, sólo será válido en virtud de autorización expresa del dueño<sup>38</sup>.

---

<sup>37</sup> Código Civil de la República de Nicaragua Tomo II



**Especialidad:** Vista desde 2 puntos:

**En cuanto a la cosa:** Debe recaer sobre cosas muebles no fungibles y no consumibles; y las raíces sin excepción pueden ser objeto de arrendamiento, también el usufructo y las servidumbres.

**En cuanto al precio:** Es lo que constituye la renta o el monto de la obligación que puede consistir en una suma de dinero o en cualquier cosa equivalente con tal que sea cierta y determinada que deberá pagar en el tiempo y forma convenida.

**b) Condiciones de forma:**

Debe constar en instrumento público cuando se constituya por cuatro años o más<sup>39</sup>.

Debe otorgarse por escrito cuando la renta mensual anual o la cantidad determinada que por él se fije pase de cien pesos<sup>40</sup>.

Los títulos en que conste el arrendamiento puede o no inscribirse, es decir que se inscribirá el contrato de arrendamiento de bienes raíces por tiempo determinado que exceda de un año, también deberá inscribirse para garantizar el respeto del arrendamiento a como lo establece el Arto. 2949 C.

---

<sup>38</sup> Código Civil de la República de Nicaragua Tomo II

<sup>39</sup> Idem.

<sup>40</sup> Idem.



Para Guy Bendaña Guerrero, la inscripción del contrato de arrendamiento en el registro no le da carácter real y sólo lo hace oponible a terceros; funda ésta opinión en el hecho de que no los derechos reales se inscriben en el registro, sino también la constitución de personas morales, el testamento, la demanda sobre un bien litigioso, etc<sup>41</sup>.

Según nuestra legislación pueden dar y recibir en arrendamiento los que pueden contratar<sup>42</sup>.

### **III. Clasificación del Arriendo o Locación.**

Nuestro Código Civil bajo el título XIV del Libro II, abarca varios tipos de arrendamientos: El arrendamiento de cosas muebles e inmuebles (locatio rerum); arrendamiento de servicios (locatio operarum) y el arrendamiento de obra (locatio operis).

A continuación pasaremos hacer un breve estudio de cada uno de ellos:

#### **4.1. Arrendamiento de cosas muebles e inmuebles:**

Todas las cosas que son o pueden ser objeto de apreciación se consideran como bienes muebles o inmuebles; la distinción no es meramente escolástica, sino que posee gran trascendencia jurídica<sup>43</sup>.

##### **a) Arrendamiento de cosas muebles:**

---

<sup>41</sup> Bendaña Guerrero Guy, Estudio de los Contratos, ediciones de la Universidad Americana UAM – Managua, septiembre 2001. Pág. 222.

<sup>42</sup> Código Civil de la República de Nicaragua Tomo II

<sup>43</sup> Díaz Picazo, Luís y Gullón Antonio, Sistema de Derecho Civil, Sexta edición, Tomo I. Volumen I, editorial. Tecnos S. A 1988. Pág. 403.



Pueden ser materia éste contrato todas las cosas muebles que están en el comercio, con tal que no sean fungibles ni consumibles, son susceptibles de desplazamiento de un lugar a otro, y son de menor envergadura y valor que los inmuebles.

Este contrato se regirá por las disposiciones sobre arrendamiento, en la parte compatible con la naturaleza de los objetos muebles<sup>44</sup>.

El arrendamiento de cosas muebles terminará en el plazo convenido y si en el contrato no se hubiere fijado plazo ni se hubiere expresado el uso a que la cosa se destina el arrendatario será libre para devolverla cuando quiera, y el arrendador no podrá pedirla si no después de cinco días de celebrado el contrato.

Si la cosa se arrendó por años, meses, semanas o días, la renta se pagará al vencimiento de cada uno de esos términos<sup>45</sup>.

#### **b) Arrendamiento de cosas inmuebles:**

Los inmuebles son bienes de situación fija e inmodificable en el espacio y tienen mayor valor que los muebles.

Para el tráfico jurídico de éstos bienes inmuebles existe el registro de la propiedad con el que aquel tráfico debe contar<sup>46</sup>.

---

<sup>44</sup> Código Civil de la República de Nicaragua Tomo II

<sup>45</sup> Idem.

<sup>46</sup> Díez Picazo Luís y Gullón Antonio, Sistema de Derecho Civil, Sexta edición, Tomo I, Volumen I, editorial: Tecnos S.A. 1988. Pág. 403.



Se consideran bienes inmuebles los siguientes:

a) Inmuebles por naturaleza: Estos son:

- Las tierras o fincas rústicas y urbanas.
- Las minas, canteras y escoriales.

b) Inmuebles por incorporación:

- Los edificios, caminos y construcciones de todo género adheridos al suelo.
- Los árboles, plantas y frutas pendientes, mientras estuvieren unidos a la tierra o formará parte integrante de un inmueble.
- Todo lo que esté unido a un inmueble de una manera fija.

c) Inmuebles por destino:

A diferencia de los inmuebles por incorporación, en los inmuebles por destino no existe la adherencia o inseparabilidad esos inmuebles son:

- Las estatuas, relieves, pinturas u otros objetos de uso u ornamentación, colocados en edificios o heredados por el dueño del inmueble en tal forma que revele el propósito de unirlos de un modo permanente al fondo.
- Las máquinas, vasos, instrumentos o utensilios destinados por el propietario de la finca o la industria o explotación que se realice en un edificio o heredad y que directamente concurren a satisfacer las necesidades de la explotación misma.
- Los viveros de animales, palomares, colmenas, estanques de peces o criaderos análogos, cuando el propietario los haya colocado o los conserve



con el propósito de mantenerlos unidos a la finca y formando parte de ella de un modo permanente.

- Los abonos destinados al cultivo de una heredad, que estén en las tierras donde hayan de utilizarse.
- Los diques y construcciones que, aún cuando sean flotantes, estén destinados por su objeto y condiciones a permanecer en un punto fijo de un río, lago o costa.

Sin embargo, y a efectos mercantiles, los objetos en cuestión se consideran como bienes muebles.

#### **d) Inmuebles por analogía:**

Por analogía se consideran como inmuebles las concesiones administrativas y las servidumbres y demás derechos reales sobre inmuebles. El común denominador de ésta categoría es que son bienes de naturaleza incorporal o derechos<sup>47</sup>.

## **4.2. El Arrendamiento de Servicios:**

### **4.2.1. Concepto y Características:**

En el arrendamiento de servicios, una de las partes se obliga a prestar a la otra un servicio por precio cierto.

El desarrollo normativo sólo regula el servicio de criados y trabajadores asalariados, como si estos servicios fuesen los únicos susceptibles de arrendar,

---

<sup>47</sup> Díez Picazo Luís y Gullón Antonio, Sistema de Derecho Civil, Sexta edición, Tomo I, Volumen I, editorial: Tecnos S.A. 1988. Pág. 404 – 406.



con terminología del Código y en la actualidad ocurre que la prestación de servicios de los trabajadores asalariados ha salido del Código Civil y ha creado una nueva disciplina jurídica: El derecho del trabajo.

De la definición legal resulta que el contrato es consensual, pues se perfecciona por el mero consentimiento. No pierde ésta característica ni aún en el supuesto de que para realizar el servicio deba entregarse alguna cosa al arrendatario, es decir, no se transforma en un contrato real. También es bilateral, producto de obligaciones recíprocas (realización del servicio a cambio de una contraprestación).

#### **4.2.2. Objeto:**

Lo constituye la prestación de un servicio. En la práctica en cambio, resultará en ocasiones dudoso sin un determinado contrato ha de ser calificado como arrendamiento de obras o de servicio.

Es evidente que al contratar un servicio persigue un resultado luego es preciso encontrar un adecuado criterio de calificación.

En el arrendamiento de servicios se trata de desenvolver una actividad, mientras que en el arrendamiento de obra se persigue el resultado útil de aquella actividad.

Los servicios objeto de contrato no tienen necesariamente que ser



materiales. Es interesante hacer notar que los servicios de las profesiones liberales no son siempre y en todo caso objeto de un contrato de arrendamiento de servicios.

En otras palabras, que en ocasiones estaremos en presencia del contrato de locación de obra. Piénsese en el letrado que se obliga a realizar un dictamen mediante una remuneración o en el dentista que tiene que realizar y colocar una prótesis, etc.

#### **4.2.3. Capacidad de las partes:**

No determina el Código Civil ninguna capacidad especial para la celebración de este contrato, por lo que se aplicaron las disposiciones relativas a la capacidad para contratar en general.

#### **4.2.4. Obligaciones del arrendatario:**

Su obligación principal consiste en la prestación del servicio en la realización de un *facere*, regido por los principios de las obligaciones de hacer.

Como regla general se ha de prestar el servicio personalmente, porque es usual la celebración de éste contrato en contemplación a las cualidades del que ha de prestarlo, y de una manera que sea conforme a los usos profesionales. Tales usos integran en gran medida el contenido contractual, por no ser normal la redacción previa del modo en que el arrendatario ha de



prestar el servicio. La prestación personal no excluye la posibilidad de valerse de auxiliares o colaboradores, pero bajo la directa supervisión o responsabilidad del arrendatario.

Del mismo modo, la diligencia exigible en el cumplimiento de la obligación no es la del buen padre de familia, sino las reglas del arte o profesión.

De ahí que el profesional responde si no aplica las técnicas conocidas o no se adecua su conducta al estado actual de la ciencia que practica.

Teniendo en cuenta que se trata de una responsabilidad contractual, no rige el principio de incurrirse en ella por culpa levísima, propio de la responsabilidad extracontractual.

Al acreedor le corresponde la prueba de la negligencia. Si lo que se discute es si los servicios se prestaron o no, al arrendatario corresponde probar que se prestaron.

#### **4.2.5. Obligaciones del Arrendador.**

Su obligación principal es la de pagar la contraprestación, “Precio cierto”.

El precio cierto existe no sólo cuando está pactado expresamente, sino también cuando es conocido por costumbre o uso frecuente en el lugar en que se prestan los servicios.



En caso de incumplimiento, el deudor que no pueda ejecutar por ello tendrá abierto el camino para la resolución contractual con las correspondientes indemnizaciones.

#### **4.2.6. Duración:**

Con referencia al servicio de los criados y trabajadores asalariados puede contratarse sin tiempo fijo, por cierto tiempo o para una obra determinada. El arrendamiento hecho por toda la vida es nulo, porque sería depresivo el pacto para la libertad individual. Esta misma prohibición debe regir para otra clase de servicios y no se vulnera por ser el arrendamiento por tiempo indefinido.

#### **4.2.7. Extinción:**

A parte de las comunes de extinción de todo contrato, la muerte del deudor del servicio será una causa específica si se contrató con él en atención a sus cualidades personales, no con su empresa.

Si la relación se contrata sin sujeción a plazo, puede darse concluido a voluntad del arrendador, cumpliendo lo que se hubiese pactado para ese evento.

#### **4.2.8. Regulación legal del arrendamiento de servicios en el Código Civil.**

Nuestro Código se ocupa tan sólo del servicio de criados y trabajadores; se considera el trabajo doméstico como una relación laboral especial sujeta a disposiciones específicas.

También la regulación de los trabajadores asalariados cede hoy ante la realidad floreciente de la nueva disciplina del derecho del trabajo que ha



pasado a ser de un ordenamiento jurídico de aquellos a un derecho que regula el trabajo libre por cuenta ajena y, más aún, nuevas corrientes doctrinales tratan de configurarlo como un derecho de la actividad profesional.

### **4.3. Arrendamiento de obra.**

#### **Naturaleza y Caracteres.**

Es un contrato por el que uno de los contratantes se obliga frente a otro ejecutar una obra por un precio cierto.

En este tipo de contrato se habla de dueño o propietario para el acreedor del resultado y de contratista para referirse al que lo debe. Parece más adecuado designar como comitente al que encarga la ejecución de la obra, y de contratista al que se obliga a ejecutarla y al contrato como de obra.

Se distingue netamente del arrendamiento de servicios, porque en aquel el contratista promete el resultado de una labor, de una actividad.

El contrato de obra es consensual, productor de obligaciones recíprocas. No existe disposición alguna en cuanto a la necesidad de forma, por lo que rige el principio de libertad de forma.

#### **4.3.2. El suministro de materiales para la realización de la obra.**

##### **Problemática.**

La materia con la que se ejecutará la obra puede ser del comitente o del propio contratista. En este segundo caso nace la debatida cuestión de determinar si estamos en presencia de un contrato de obra puro y simple o ante



otro contrato distinto: Venta de cosa futura. Incluso se ha pensado en la existencia de un contrato mixto de obra y compraventa, con la consecuencia de aplicar armónicamente las normas de ambos en función de fin perseguido por las partes. Ante todo se impone la interpretación de la voluntad de los contratantes.

Normalmente, en el contrato celebrado para la elaboración o construcción de una cosa específica, la prestación de hacer para conseguir un resultado es más relevante que la prestación de dar, específica de la compraventa.

También será índice de la voluntad de las partes el que el artífice o contratista haga con la materia una nueva cosa y no se limite sólo a realizar obras accesorias en ella. La construcción, por ejemplo, de un coche de carreras bajo diseños especiales es arrendamiento de obra.

La problemática del contrato de obra con suministro de materiales surge cuando éstos, a la mayor parte, son del contratista. En cambio, si el comitente los suministra, poniendo otros el contratista que son accesorios, el contrato es de obra claramente.

#### **4.3.3. Obligaciones del contratista:**

La obligación fundamental del contratista es la realización de la obra de acuerdo a lo convenido en el contrato.

En su cumplimiento ha de actuar de acuerdo no sólo con lo que en él



esté especificado, sino también con las reglas de su profesión y sus usos.

La ejecución de la obra puede convenirse de dos formas: Bien señalando como objeto la totalidad, bien fraccionándola en ejecuciones parciales, por piezas o por medidas.

Es usual el establecimiento por las partes de un plazo límite de ejecución de obra, susceptible de alteración convencional por ellas. Toda modificación o ampliación del proyecto inicial implica, aunque no se disponga expresamente derogación tácita del término fijado para aquel.

Como cumplimiento de su actividad incumbe al contratista o artífice la entrega de la obra, o al menos, la puesta a disposición del comitente.

#### **4.3.4. Obligaciones del comitente:**

**a) Pago del precio:** Debe ser cierto y no es indispensable que se concrete en el momento de celebrar el contrato, por ser suficiente con que su determinación pueda llevarse a efecto con posterioridad por los propios interesados, por un tercero, o a través de tasación pericial.

La fijación del precio se realiza usualmente por los siguientes sistemas:

- 1) Por ajuste a precio alzado: Esta modalidad es la preferentemente tomada en cuenta por el legislador y significa la realización de la obra por un precio global.
- 2) Por piezas o medidas: Envuelve el señalamiento de un precio por unidad de obra.
- 3) Por administración o economía: Se efectúa cuando el contratista



- 4) compromete su actividad en orden a la consecución de un resultado (la obra); más en la adquisición de materiales a mano de obra opera únicamente en nombre del comitente o por cuenta de éste simplemente, pero no es su nombre.

Si no hubiere pacto o costumbre en contrario, el precio de la obra deberá pagarse al hacerse la entrega. En la práctica, las partes suelen estipular pagos parciales, en atención al adelanto de la obra o al tiempo, que no significa de modo alguno una aceptación tácita de lo hecho hasta aquel momento.

#### **b) Recepción de la obra y sus consecuencias jurídicas. Responsabilidad por vicios ocultos.**

Es otro de las obligaciones fundamentales del comitente, paralela a la del contratista de entregar la obra y que se deduce de los principios generales en materia de pago: El deudor necesita de la cooperación del acreedor para liberarse de su obligación. Pero el comitente solo está obligado a recibirla si es conforme a lo pactado. Esa conformidad implica un examen de la obra, una verificación de que se ha hecho de acuerdo con lo proyectado.

Es claro que, sobre todo en obras de gran complejidad, su examen para ver si cumplen lo convenido es operación que no se puede hacer simultáneamente con el recibo material. Por eso se pacta lo que se llama una dualidad de recepciones: La provisional y la definitiva. Hay un lapso de tiempo entre ellas para proceder a aquel examen.

La provisional no libera al contratista de ninguna clase de defectos de la



obra. Transcurrido el plazo entre la recepción provisional y definitiva y no denunciado por el comitente ningún vicio, debe proceder a esta última, que no liberará al contratista sino de los vicios que pudo conocer o conoció el comitente en el espacio temporal anterior.

La recepción puede ser expresa o tácita. La primera es el resultado de una declaración de voluntad del comitente. La segunda es la deducida de actos que implican necesariamente una aprobación. En principio pueden estimarse como tales el pago del precio sin ninguna reserva. La utilización de reservas (cuando no se ha pactado la recepción provisional) y el silencio del comitente a la intimación del contratista para que proceda a la recepción definitiva cuando se ha practicado la provisional.

Cuando se conviniere que la obra se ha de hacer a satisfacción del propietario, se entiende reservado la aprobación a falta de conformidad, al juicio pericial correspondiente. Si la persona que ha de aprobar la obra es un tercero, se estará a lo que éste decida. El árbitro del propietario debe ser justo. Pero no impide que el contratista discrepe de su apreciación y haya que recurrir al juicio pericial que determine si la obra se ajusta o no a lo pactado.

La recepción tiene como consecuencias, que el contratista se libere de los vicios aparentes, salvo que los hubiese dolosa o fraudulentamente ocultado al comitente. Precisamente son los más corrientes en las obras y no se descubren sino con el paso del tiempo.



**c) Obligaciones:**

El comitente debe poner al contratista de hacer la obra y ello mediante la entrega de los materiales (si ha de suministrárselos él), obtención de las autorizaciones administrativas oportunas e incluso mantenerle en la pacífica posesión de los terrenos (en la edificación), indemnizándole de los daños que sufriera por la oposición de terceros.

**4.3.5. Los riesgos en el contrato de obra:**

Antes de la entrega de la obra al comitente puede destruirse total o parcialmente como consecuencia de acontecimientos no imputables al ejecutar o artífice de la misma. En tal caso habrá que averiguar quien soportará el riesgo en punto al precio concertado: Si el comitente ha de abonarlo pese a no haber recibido la obra, o si por el contrario, el contratista pierde el derecho de reclamarlo. Además, queda por resolver otra cuestión fundamental: La pérdida de los materiales usados en la obra.

En el supuesto de que el contratista no ponga más que su trabajo o industria, pierde derecho a su retribución, salvo si ha habido morosidad en recibirla o cuando la obra se ha destruido por la mala calidad de los materiales, con tal de que haya advertido el contratista al comitente esta circunstancia.

Si los materiales los puso el contratista, él debe sufrir la pérdida antes de la entrega de la obra, salvo si hubo morosidad en recibirla.



#### **4.3.6. Causas específicas de extinción del contrato de obra.**

A parte de las generales de todas las obligaciones, el Código Civil reconoce el desistimiento unilateral del contratista, su muerte y la imposibilidad de acabar la obra.

El comitente puede desistir por su sola voluntad de la construcción de la obra, aunque se haya empezado, indemnizando al contratista de todos sus gastos, trabajo y utilidad que pudiera obtener de ella. La indemnización al contratista comprende la utilidad total que le hubiera reportado la obra.

La muerte del contratista es causa de rescisión del contrato, si la obra se le encargó por razón de sus cualidades personales. En este caso, el comitente debe abonar a los herederos del constructor, a proporción del precio convenido, el valor de la parte de obra ejecutada y de los materiales preparados, siempre que de estos materiales reporte algún beneficio.

Le reportará algún beneficio al comitente cuando sean útiles para la continuación de la obra o porque los pueda enajenar.

#### **4.3.7. Responsabilidad por ruina de la obra:**

- a) Concepto de ruina: Inmediato y actual derrumbamiento o destrucción total o parcial de la obra. Abarca un contenido más amplio y lato, extensivo a la estimación de tan graves defectos de construcción, que hacen temer la próxima pérdida de la misma sin inmediatamente no se sustituye, como impropia e inútil para la finalidad a que se destinó.



b) Vicios ruinógenos: Su imputabilidad.

Se distinguen tres clases de vicios: De la construcción, de la dirección y del suelo. Responsabiliza al arquitecto que dirige la construcción de estos dos últimos y al contratista del primero. Es claro el fundamento de la responsabilidad del director de la obra, pues no ha tenido el adecuado control de la ejecución del proyecto, ni el debido conocimiento del suelo sobre el que se va a edificar. Pero el vicio es en realidad de proyecto, ya que para su confección se ha debido tener en cuenta necesariamente el asentamiento de la construcción.

El arquitecto que proyectó debe responder conjuntamente con el director, pues éste, por razón de su profesión, debe conocer si el proyecto es realizable en un determinado suelo, pero esta obligación profesional no autoriza al primero para eludir la suya: Proyectar con arreglo a las reglas del arte de construir.

El vicio de la construcción se refiere a la actividad del contratista en la ejecución material de la obra (mala calidad de los materiales, mezclas mal hechas, defectuosas, colocación, etc).

c) Plazo de ejercicio de la acción:

Si la ruina tuviere lugar dentro de diez años contados desde que concluyó la construcción el contratista responde de los daños y perjuicios, igual responsabilidad y por el mismo tiempo, tendrá el arquitecto que la dirige.

No está claro si los diez años es un plazo de garantía respecto de unos



vicios muy especiales (los ruinógenos), en el sentido de que dentro de él deben aparecer, no mencionando el plazo de ejercicio de la acción por estimar que debe ser el general del incumplimiento de obligaciones contractuales, o bien es un plazo de garantía y ejercicio al mismo tiempo.

Si se interpreta que el plazo de diez años es de garantía y ejercicio, no tiene sentido que un incumplimiento de las reglas de la profesión esté menos sancionado que un específico incumplimiento contractual.

El plazo decenal comienza desde que se concluyó la obra, pero hay que interpretar necesariamente que se refiere a una liquidación de la obligación del constructor, lo que se produce cuando la obra es aceptada por el comitente, sería absurdo que comenzase el plazo no habiendo cumplido todavía su obligación de entrega el obligado.

d) Legitimación activa y pasiva.

La tiene evidentemente el comitente, si el comitente ha transmitido la propiedad de la obra, no está legitimado pasivamente cuando el adquirente ejercita la acción. En cambio, si está legitimado el llamado promotor, del que ha adquirido el accionante.

La figura del promotor inmobiliario es conocida en la práctica, pero tiene una perfecta oscuridad en el mundo jurídico.

Se describe, en éste sentido, al promotor como la persona que reúne el carácter del propietario del terreno, que se convierte en su propio constructor o contratista y concierta contratos separados con los diferentes



gremios que han de intervenir en la construcción, para vender seguidamente de concluida la obra, e incluso a la vista del plano.

El promotor sería, pues, una persona física o jurídica que construye para sí, a fin de vender a terceros.

Pero al igual que el concepto de ruina, el de promotor va perdiendo sus proporciones jurídicas para tener un sentido económico, que lo identifica con la empresa vendedora de numerosos pisos, aunque existan indudables contratos de construcción con otras.

e) Solidaridad de los responsables:

En principio, las responsabilidades de los contratistas y técnicos demandados por ruina de la construcción son individuales. Ello significa que la causa de la ruina debe de resultar específica y propia de cualquiera de ellos. Existir+ a una responsabilidad conjunta y por igual de todos los demandados, cuando no se puede discernir la proporción en que las faltas de cada uno haya incidido en la realidad de los daños.

#### **4.3.8. Responsabilidad del contratista por hechos ajenos.**

El contratista es responsable del trabajo ejecutado por las personas que ocupare en la obra.

#### **4.3.9. Protección legal de los créditos nacidos del contrato de obra.**

a) **Acción directa:** Los que ponen su trabajo y materiales en una obra ajustada alzadamente por el contratista, no tiene acción contra el dueño (comitente) de



ella, sino hasta la cantidad que éste adeude a aquel cuando se hace la reclamación.

No hay indicio legal de que la acción sea subsidiaria o en otras palabras, que se exija la insolvencia del contratista para proceder contra el comitente.

- c) **Derecho de retención:** Es la facultad que tiene el poseedor o el tenedor de una o varias cosas para retenerlas mientras le paga el deudor lo que le debe por razón de ellas y, en caso de negativa, adjudicarse o realizar los bienes para pagarse con el derecho de prelación propio de la prenda o hipoteca, según sean muebles o inmuebles. Del derecho de retención pueden usar tanto el que toma la cosa con ánimo de dueño con el simple tenedor (depositario, etc.).

El que ha ejecutado una obra en cosa mueble tiene derecho a retenerla en prenda hasta que se le pague. Pese a la expresión legal “retener en prenda”, no se consagra un auténtico derecho real de esta categoría, sino simplemente un derecho de retención.

La retención tiene sentido cuando el artífice no ha construido ex novo, si no que se ha limitado a reparar la que se le ha entregado, sea o no propiedad del que encarga el trabajo. En el primero caso basta el negarse a cumplir la obligación porque la contraparte no cumple la suya, como en cualquier relación jurídica sinalagmática de cumplimiento simultáneo.

Se considera que el derecho de retención tiene un carácter sui generis, ya que posee ciertos efectos propios de los derechos reales como su oposición a



terceros y preferencias en el pago.

Nuestro sistema se ajusta a esta tesis, pues el Arto. 1426 Pr. equipara el derecho legal de retención a la hipoteca o prenda para los efectos de la realización y preferencias. Tiene todas las características de un derecho real de garantía, menos la persecución. Si tuviera esta característica sería un derecho real.

Cierto sector doctrinal sostiene que el derecho de retención es de derecho estricto y, como consecuencia, únicamente procede cuando expresamente lo contempla la ley.

Podría pensarse que el Arto. 1424 Pr. consagra este sistema al suponer en su texto que el derecho de retención solo cabe en ciertos casos establecido en la Ley, pero no es así. Esta es una posición adjetiva, que no puede regular intereses sustantivos como los regulados al contemplar la ley, la retención.

La opinión mayoritaria al igual que nuestra legislación piensa que basta la conexidad, o sea, que el crédito nazca con ocasión de la retención de la cosa. No exige al texto expreso que lo contemple.

Nuestro código civil contempla varios casos de derecho legal de retención de los cuales los mencionaremos y nos enfocaremos en el de nuestro interés:

- a) Poseedor de buena fe
- b) El mandatario



- c) El depositario
- d) comprador bajo pacto de retroventa
- e) El arrendador y arrendatario: Según los Artos. 2840 y 2848 C. el arrendatario tiene derecho de retener la cosa arrendada, si el contrato no debiera continuar en los siguientes casos:
  - a) cuando el arrendador autorizo y se obligo a pagar los gastos y mejoras hechas por el arrendatario en la cosa arrendada.
  - b) cuando sin ser autorizado inicialmente los gastos y mejoras, posteriormente se obligo a pagarlo el arrendatario.
  - c) cuando las reparaciones y gastos corresponden al arrendador, pero el arrendatario tuvo que hacerlas por urgencias.

También tiene derecho de retención hasta el pago de mejoras y gastos en los casos siguientes:

- a) si fuere necesario o útiles y sin cumpla del arrendatario se resolviere el contrato, aunque el arrendador no se hubiera obligado a pagarlos ni autorizados para hacerlos.
- b) si fueren voluntarias las mejoras y por cumpla del arrendador se resolviere el arrendamiento.
- c) si en el arriendo por tiempo determinado se autoriza al arrendatario hacer los gastos y mejoras y al pedir la restitución el arrendador, el arrendatario no ha disfrutado de ellas.

En todos los casos expuestos el arrendador esta obligado a pagar las mejoras y gastos hechos por el arrendatario en la cosa arrendada y la Ley le concede a este el derecho de retención hasta el pago de ellas.



Para que el derecho de retención sea eficaz es preciso que se solicite por la parte interesada y posteriormente se conceda judicialmente, esto es así para evitar la justicia por sí mismo, con el agravante de retener cosas bajo pretextos de supuestas deudas. Pero antes de su declaración lógicamente se autoriza una etapa de autodefensa al detentador para poder mantener su status mientras lo amparan los tribunales, es decir que esto se hace por declaración judicial.

Este derecho de retención produce efecto tanto para el retenedor como para el propietario de la cosa arrendada:

a) Retenedor: Retener la cosa hasta el pago de su crédito, se deriva de la esencia misma de la retención. Retener para presionar al deudor a pagar. Esta retención es indivisible.

- realizar la cosa retenida si su dueño no le paga. Para los efectos de realización y preferencia se consideran los bienes retenidos como prendados e hipotecados según sean muebles o inmuebles.

- defender su posición o tenencia.

b) El propietario: Exigir al retenedor la entrega de la cosa una vez que haya pagado el crédito en virtud del cual se ejerce la retención.

- Pedir en su caso el secuestro cuando se abusare de la cosa.

De conformidad con nuestro código de procedimiento civil el derecho de retención se tramita : como embargo preventivo cuando se pide como medida prejudicial; en juicios ordinarios junto con la reclamación del crédito en virtud del cual se pide la retención; o en la vía incidental.



De conformidad con el Arto. 1439 Pr. el arrendatario hará valer el derecho de retención dentro de los cuatros días que tiene para oponerse al juicio especial de desahucio. Se tramita y falla junto con el juicio de desahucio. No es una oposición al desahucio, solo sirve para detener la ejecución de la sentencia, pues no se podrá ejecutar el lanzamiento hasta que le pague al arrendatario.

El derecho de retención se puede extinguir por vía consensual o principal.

Será por vía consensual cuando se extinga la obligación principal ya que la retención es de carácter accesorio. Todos los modos de extinguir las obligaciones producen la extinción de la retención: pagos, compensación, novación, revisión, etc.

Es conveniente advertir con relación a la novación, que ni aun por convenio de las partes se puede mantener la retención si la nueva obligación carece de conexidad con la cosa.

Vía principal: se extingue por vía principal por falta de posesión de la cosa en virtud de haber sido entregada o abandonada. Por renuncia del derecho de retención.

En los dos casos subsiste el crédito pero se extingue la garantía que representan la retención.

Se extingue la retención sobre la cosa retenida, cuando se sustituya la



retención por otra caución, pero esta goza de las referencias establecidas en el Arto. 1426 Pr.

**c) Privilegio del crédito por construcción, reparación o conservación.**

Respecto de los bienes inmuebles hay ciertamente una protección del crédito refaccionario, pero no es claro su concepto. El que parece predominar en la ley hipotecaria, entiende que lo es el préstamo que se destina a la refacción, o sea a la construcción, reparación o conservación de un inmueble. En realidad, y atendiendo a la naturaleza del crédito refaccionario, posee esta característica todo crédito surgido de la refacción de la cosa.

**VI. Caracteres del Arriendo o Locación.**

- 1) Bilateral.
- 2) Oneroso.
- 3) Conmutativo.
- 4) Principal.
- 5) Tracto sucesivo.
- 6) Consensual.
- 7) Nominado.
- 8) No es formal.
- 9) Es temporal.

**6.1. Es un Contrato Bilateral:**

Porque existen prestaciones recíprocas, el arrendador da el uso y goce e la cosa arrendada y el arrendatario el común correspondiente.



## **6.2. Es a Título Oneroso:**

El locador concede al locatario el uso y goce de la cosa que da en locación por que el locatario le paga un precio por ese uso o goce y a su vez el locatario le paga ese precio para obtener el uso o goce de la cosa locada. Así como lo dispone el Arto. 2811 C., todo lo dispuesto sobre el precio, consentimiento y demás requisitos esenciales de la compraventa se aplican al contrato de locación<sup>48</sup>.

## **6.3. Es un Contrato Conmutativo:**

Por que existe una equivalencia entre las prestaciones de los contratantes quienes pueden calcular desde su celebración los provechos y pérdidas que piensa obtener y donde saben el valor de la prestación.

## **6.4. Es un Contrato Principal:**

Existe por sí mismo sin necesidad de ningún otro contrato.

## **6.5. Es un Contrato de Tracto Sucesivo:**

La obligación del locador, de proporcionar al locatario el uso y goce de la cosa dada en locación se cumple a cada instante, continuadamente así como recíprocamente el locatario cumple su obligación de pagar el precio de la locación.

## **6.6. Es un Contrato Consensual.**

Esto significa que basta el simple consentimiento de los contratantes para su perfeccionamiento y por tanto hay libertad para celebrarlo de palabras o por escrito (documento privado o público).

## **6.7. Es un Contrato Nominado:**

Por que tiene un nombre especial.

---

<sup>48</sup> Bendaña Guerrero Guy, Estudio de los Contratos, ediciones de la Universidad Americana UAM – Managua, septiembre 2001. Pág. 219.



### **6.8. No Formal:**

El consentimiento de las partes puede expresarse por escrito, verbalmente y aún de forma tácita.

### **6.9. Es un Contrato Temporal:**

Es decir de duración limitada que no puede ser mayor de 10 años, se rechaza el arrendamiento a perpetuidad según Arto. 2820 C.

## **VII. Requisitos del Arriendo o Locación:**

El contrato de arriendo o locación debe reunir los elementos o requisitos de todo contrato como son:

- Consentimiento.
- Objeto. (Suministro de la cosa o servicio).
- Precio.

### **7.1. Consentimiento:**

Pueden celebrar el contrato de arriendo o locación a los que les está permitido contratar; o sea los que son capaces y la ley presume la capacidad siempre; el consentimiento debe recaer sobre el objeto arrendado y su precio además debe estar libre de vicios<sup>49</sup>, también debe recaer sobre el uso para el cual es la cosa arrendada o locada; y sobre el tiempo o duración del arriendo o locación y sobre la naturaleza misma del contrato<sup>50</sup>.

---

<sup>49</sup> Escobar Fornos, Iván. Curso de Contratos, Tercera edición. Managua – Nicaragua, editorial: Hispamer 2001. Pág. 99.

<sup>50</sup> Bendaña Guerrero, Guy. Estudio de los Contratos, ediciones de la Universidad Americana UAM – Managua, septiembre 2001. Pág. 225.



## 7.2. Objeto:

Las cosas fungibles y consumibles no pueden ser objeto del contrato de arriendo o locación, sino las cosas muebles no fungibles y no consumibles y las raíces, el usufructo y la servidumbre<sup>51</sup>, el objeto de todo contrato como el de arrendamiento o locación ha de ser posible, lícito y determinado, no solo como la cosa en sí misma, sino con referencia al uso o goce que al arrendatario o locador se le concede<sup>52</sup>.

## 7.3. Precio:

Debe ser determinado y cierto se puede determinar como en el caso de la compraventa; el precio lo pueden determinar las partes, un tercero o referirse a otra cosa cierta, pero no podrá fijarse por el arrendador o arrendatario como tampoco el aumento del precio queda al árbitro del arrendador<sup>53</sup>.

Si falta el precio no puede existir arrendamiento o locación, cuando existe una verdadera intención de celebrar el arriendo o locación y el arrendatario entra en posesión de la cosa habrá arriendo y el precio de esta se fijará posteriormente por las partes o en su defecto por el juez.

## VIII. Efectos del Arriendo o Locación.

El arriendo o locación se constituye sobre bienes muebles e inmuebles, que conlleva a un contenido pecuniario del arrendatario o locatario a favor del arrendador o locutor, es decir, es aquí donde surgen las obligaciones y deberes recíprocas de los contratantes al expresar su consentimiento al momento de

---

<sup>51</sup> Código Civil de la República de Nicaragua, Tomo II.

<sup>52</sup> Idem.

<sup>53</sup> Idem.



contratar y por tanto nos encontramos en este caso con múltiples efectos del contrato de arriendo o locación los cuales los enfocaremos.

- 1) Con respecto al objeto arrendado.
- 2) Con respecto a terceros.
- 3) Obligaciones de los contratantes.

### **8.1. Con respecto al objeto arrendado o locado.**

Como es sabido este contrato es sinalagmático perfecto que produce al igual que la venta obligaciones recíprocas a cargo de ambas partes<sup>54</sup>, es decir que el arrendatario o locatario está obligado a pagar un precio por la cosa y el arrendador o locador a entregarla, o sea, aquí hay un desplazamiento de la cosa objeto del contrato que pasa de manos del arrendador a manos del arrendatario, la cual será entregada en el lugar convenido y a falta de éste en el lugar del inmueble y si se trata de muebles en el lugar del contrato<sup>55</sup>.

### **8.2. Con respecto a los terceros:**

Uno de los principales efectos en el contrato de arriendo o locación es que los contratantes adquieren obligaciones recíprocas y que al tener por objeto bienes inmuebles, deberá constar en escritura pública cuando el contrato sea por seis o más años, siempre y cuando deban de perjudicar a terceros adquirentes lo que sucederá cuando se inscriban en el registro de la propiedad<sup>56</sup>; si hubiese el caso que el arrendador vende la cosa entonces el

---

<sup>54</sup> Petit Eugenio. Derecho Romano; segunda edición; Managua – Nicaragua 2001. Editorial: Hispamer. Pág. 341.

<sup>55</sup> Código Civil de la República de Nicaragua, Tomo II.

<sup>56</sup> Díez Picazo Luís y Gullón Antonio, Instituciones de Derecho Civil, Quinta edición, Tomo I, volumen II, editorial. Tecnos S.A. 1988. Pág. 282.



adquirente no puede expulsar al arrendatario que se halle en posesión de un contrato notarial de arrendamiento y cuya fecha es cierta, salvo que el arrendador no le haya reservado éste derecho en el contrato de arrendamiento, de este modo, y por virtud de la simple formalidad de la adquisición de fecha cierta, formalidad de hecho que se encuentra siempre, ya que los arrendamientos están en la mayor parte de los casos inscritos en el registro, el derecho del arrendatario adquiere la propiedad de surtir efectos contra terceros exactamente igual que si se tratase de un derecho real; es decir que el arrendatario no dispone de una acción ejercible frente a la generalidad de los terceros, sino únicamente frente a un tercero específico.

### **8.3. Obligaciones y Derechos de los contratantes:**

Existen diferentes clases de obligaciones; dependiendo de su origen pueden ser obligaciones presentes, futuras y obligaciones eventuales de hacer y no hacer, de tal forma que cualquiera que sea la obligación estará sujeto a los requisitos de todo contrato, pues es aquí en donde surgen los derechos y obligaciones recíprocas de los contratantes de las cuales las señalaremos de la siguiente manera:

#### A) Obligaciones del arrendador:

Colin y Capitant resumen en tres fases las obligaciones del arrendador como son: Entregar, mantener y sanear<sup>57</sup>. Pero nuestro sistema dice que este está obligado aunque no haya pacto expreso:

- a) A entregar al arrendatario la finca arrendada con todas sus pertenencias (llaves, instalaciones eléctricas, servidumbres, etc) y en estado de servir

---

<sup>57</sup> Colin Ambrosio y H. Capitant. Curso Elemental del Derecho Civil, Segunda edición, Tomo IV, Editorial: Reus, 1949. Madrid. Pág. 292.



para el uso convenido y a falta de esta para aquel a que por su misma naturaleza estuviera destinada<sup>58</sup> conforme al Arto. 2826 C, inc. 1º, dice que el arrendador tiene la obligación de entregar la cosa con todos sus accesorios en condiciones de servir para el uso convenido, sino se convino sobre el uso, debe ser entregada en condiciones de servir para el uso que por su naturaleza estuviere destinada<sup>59</sup>, si el arrendador no cumpliera con la obligación de entregar la cosa, el arrendatario puede pedir el cumplimiento o la resolución del contrato y en ambos casos, tiene derecho a los daños y perjuicios que le ocasione el incumplimiento del contrato.

- b) A conservar la cosa arrendada en el mismo estado durante el arrendamiento, haciendo para ello todas sus reparaciones necesarias<sup>60</sup>.

Para que el arrendador cumpla con su obligación no solo debe entregar la cosa en condiciones de servir para el uso convenido o el que resultare de su naturaleza sino también mantenerla en esa situación durante el arriendo para que el arrendatario pueda gozar de ella a cuyos efectos debe hacer las reparaciones necesarias que serían los deterioros derivados del caso fortuito o fuerza mayor de la calidad propia de la cosa y de sus vicios o defectos, del efecto natural del uso o goce estipulado, de su culpa o de sus agentes o dependientes<sup>61</sup>.

---

<sup>58</sup> Código Civil de la República de Nicaragua, Tomo II.

<sup>59</sup> Escobar Fornos, Iván. Curso de Contratos, Tercera edición. Managua – Nicaragua, editorial: Hispamer 2001. Pág. 101.

<sup>60</sup> Código Civil de la República de Nicaragua, Tomo II.

<sup>61</sup> Idem.



Las reparaciones de los deterioros causados por el uso de la cosa están a cargo del arrendador y las reparaciones de menor cuantía están a cargo del inquilino. Cabe el pacto por el que se estipule el arrendatario será cargo de ellos, así como la carga de notificar al arrendador la necesidad de las reparaciones necesarias en más breve plazo posible, siendo responsable de los daños y perjuicios que le causen a este último por su negligencia<sup>62</sup>.

- c) A no estorbar ni embarazar de manera alguna el uso de la cosa arrendada a no ser por causa de reparaciones urgentes e indispensables<sup>63</sup>.

El arrendador debe respetar el uso la cosa hacer el arrendatario, para la cual se abstendrá de entorpecer el ejercicio de ese derecho, sin embargo el arrendatario no puede oponerse a que el arrendador realice las operaciones urgentes e indispensables, por cuanto así se evitan daños y perjuicios a ambos.

Como regla general, no debe permitirse al arrendador visitar la finca arrendada, salvo que tuviere causa justa para ello<sup>64</sup> como tampoco será permitido durante la vigencia del arrendamiento, mudar la forma de la cosa arrendada.

---

<sup>62</sup> Díez Picazo Luís y Gullón Antonio. Sistema de Derecho Civil, sexta edición. Tomo I, Volumen I, editorial: Tecnos S.A. 1988. Pág. 351 – 352.

<sup>63</sup> Código Civil de la República de Nicaragua, Tomo II.

<sup>64</sup> Escobar Fornos, Iván. Curso de Contratos. Tercera edición, Managua – Nicaragua, editorial: Hispamer 2001. Pág. 103.



El arrendatario está legitimado para ejercitar las acciones posesorias en contra del arrendador a fin de proteger su derecho al goce de la cosa<sup>65</sup>. Estas obligaciones constituyen las garantías del arrendador, lo que consiste en asegurarle al arrendatario el uso de la cosa<sup>66</sup>.

- d) Garantizar el uso y goce pacífica de la cosa por todo el tiempo del contrato<sup>67</sup>. El arrendador debe garantizar al arrendatario contra los derechos incompatibles, con el uso de la cosa que pretenden los terceros, refiriéndose a las turbaciones del derecho; el arrendatario debe llamar a juicio al arrendador y puede pedir que la excluyan del juicio<sup>68</sup>.

Esta garantía del saneamiento por evicción no comprende a las turbaciones de hecho de terceros ni a los ejecutados en virtud de abuso de la fianza, pues el arrendatario tiene a su favor las acciones posesorias<sup>69</sup>.

Del Arto. 1810C, se desprende que las acciones se desprende que las acciones posesorias las ejerce el arrendatario, tanto en contra del arrendador como en contra de terceros y dispone que el arrendador de esas acciones; tenemos el Arto. 2829C que se aplica para el cumplimiento de estas garantías, para el cumplimiento de la acción, esto significa en términos generales que el arrendador debe asumir la defensa y ejecutar las acciones pertinentes. Si se pierde el uso de la cosa a causa

---

<sup>65</sup> Código Civil de la República de Nicaragua, Tomo II.

<sup>66</sup> Escobar Fornos, Iván. Curso de Contratos, Tercera edición. Managua – Nicaragua, editorial: Hispamer 2001. Pág. 103.

<sup>67</sup> Código Civil de la República de Nicaragua, Tomo II.

<sup>68</sup> Idem.

<sup>69</sup> Escobar Fornos, Iván. Curso de Contratos. Tercera edición, Managua – Nicaragua, editorial: Hispamer 2001. Pág. 104.



del juicio debe pagar los daños y perjuicios, quedando también extinguido el contrato.

- e) A responder de los perjuicios que sufra el arrendador por defectos o vicios ocultos, de la cosa anterior al arrendamiento<sup>70</sup>.

Dice el Dr. Escobar Fornos al respecto: Al igual que el vendedor, el arrendador responde de los vicios ocultos, debiendo aplicarse las reglas que regulan ésta materia en la compraventa<sup>71</sup>.

Es nulo el contrato que se exime o extinga la responsabilidad del arrendador proveniente de los vicios ocultos, si éste dolosamente ocultó el vicio y que estos son los que dan lugar a las acciones redhibitorias y estimatorias<sup>72</sup>.

- f) Obligación de pagar las mejoras:

El arrendador debe pagar las mejoras y gastos hechos por el arrendatario<sup>73</sup>. Si en el contrato con posterioridad autorizó a hacerlo y se obligó a pagar las mejoras y gastos, aunque se obligue o no a hacerlos el arrendatario; si existe éste convenio, el arrendador debe pagar las mejoras hechas por el arrendatario, ya sean necesarias, útiles o voluntarias; si actuando en concordancia con los Artos. 2841 al 2844 C que concurren las condiciones siguientes:

---

<sup>70</sup> Código Civil de la República de Nicaragua, Tomo II.

<sup>71</sup> Escobar Fornos, Iván. Curso de Contratos. Tercera edición, Managua – Nicaragua, editorial: Hispamer 2001. Pág. 104.

<sup>72</sup> Idem.

<sup>73</sup> Código Civil de la República de Nicaragua, Tomo II.



- a) Cuando se haya autorizado y obligado a pagar las mejoras y gastos.  
Cuando se haya establecido un máximo que el locatario pueda pagar y los alquileres que se aplicaron a ese objeto, en donde deberá constar por escrito.
- b) Cuando el arrendador no autorizó hacer las mejoras y gastos, pero después de estos se obligó a pagarlos.
- c) Cuando las reparaciones o gastos estuvieren a su cargo y se hicieren por el arrendatario en caso de exigencia, refiriéndose a las mejoras necesarias y urgentes, siendo preciso que el locatario de aviso al locador, a menos que no haya tenido posibilidad de hacerlo<sup>74</sup>.
- d) Cuando se trata mejoras o útiles y sin culpa del arrendatario se resolviera el contrato aunque el arrendador no se hubiere obligado a pagarlo, ni dado autorización para hacerlo; el arrendatario puede reclamar siempre y cuando el contrato se haya resuelto ante de su terminación normal, sin culpa, pero si fue culpa del arrendador o por caso fortuito o fuerza mayor, etc.
- e) Cuando las mejoras fueran voluntarias y por su culpa se resolviera el arrendamiento siendo justo que se conceda al arrendatario reclamar el pago de las mejoras voluntarias.

---

<sup>74</sup> Escobar Fornos, Iván. Curso de Contratos. Tercera edición. Managua – Nicaragua, editorial: Hispamer 2001. Pág. 106.



f) Cuando el contrato de arrendamiento, por tiempo indeterminado se autorizó hacer las mejoras y pidió la restitución de la cosa, no habiendo el arrendatario disfrutado de ella. El Arto. 2841 C, dispone. No basto para que el locador deba pagar las mejoras o gusto hecho por locatario, el haberle autorizado para hacerlo, si además de esto no constare expresamente que se obligó a pagarla.

g) Pagar las cargas y contribuciones:

El arrendador pagará las contribuciones impuestas a la finca, salvo convenio en contrario<sup>75</sup>, cuando la ley imponga las contribuciones al arrendador exigiendo su pago al arrendatario, le paga este con cargo a la renta. Así como se dará cuenta del arrendatario las contribuciones que se le imponga por razón de su persona o por el giro de su negocio.

Ahora mencionaremos algunos de los derechos que tiene el arrendador:

a) Goza del privilegio de retención para el pago de las rentas y demás cargos del arrendamiento<sup>76</sup>. Arto. 2835C, 1439 Pr.

b) El arrendador podrá impedir, aún sin la intervención del juez que se retiren las cosas gravadas en virtud de su derecho de retención pudiendo tomar posesión de ella y del local cuando el arrendatario la abandone, etc. Arto. 1429 Pr.

---

<sup>75</sup> Código Civil de la República de Nicaragua, Tomo II.

<sup>76</sup> Idem.



Ahora nos referimos a las obligaciones del arrendatario como son las siguientes: Se establece en los Artos. 2848, 2860, 2890 y 2892 C:

a) Establecer las rentas o precio en el tiempo convenido<sup>77</sup> de conformidad a los Artos. 2862C y 2863C.

b) Disfrutar de la cosa conforme el uso convenido o la naturaleza de ella; esto es que el arrendatario debe servirse de la cosa conforme el uso convenido y no en forma diferente, pues de hacerlo violaría esa obligación, pero si no existe convenio, puede usar la cosa conforme a su naturaleza, si el destino de la cosa no se ha convenido, ni se puede determinar por su naturaleza, debe atenderse al uso de la cosa a la costumbre de lugar y profesión del arrendatario<sup>78</sup>, el incumplimiento de esta obligación tiene por sanción la resolución del contrato y los daños y perjuicios de acuerdo a los Artos. 2933C, inc. 2 y 2934C.

c) Conservar la cosa en buen estado:

El arrendador se encuentra obligado a conservar la cosa en buen estado y a reparar los daños y perjuicios que causaren por su culpa.

El Código Civil nuestro de forma expresa consigna esta obligación, pero se desprende de varias disposiciones que la aplican en casos particulares en donde dice que el arrendatario se encuentra obligado a daños y perjuicios que la cosa arrendada sufra por su culpa o negligencia<sup>79</sup>, y el incumplimiento de esta obligación concede la acción al arrendador para

---

<sup>77</sup> Bendaña Guerrero, Guy. Estudio de los Contratos, ediciones de la Universidad Americana UAM – Managua, septiembre 2001. Pág. 228.

<sup>78</sup> Escobar Fornos, Iván. Curso de Contratos. Tercera edición. Managua – Nicaragua, editorial: Hispamer 2001. Pág. 109.

<sup>79</sup> Código Civil de la República de Nicaragua, Tomo II.



pedir la resolución del contrato junto con los daños y perjuicios. Arto. 1885C.

El arrendatario no responde del caso fortuito o fuerza mayor, salvo pacto en contrario.

No variar la forma de la cosa sin consentimiento del arrendador, si lo hace debe responder de los daños y perjuicios además debe restituirla al estado en que la encontró. Al hacer mejoras de menor cuantía y otros a que se obligó, pero debe hacer extensivo a todos los bienes arrendado.

Al no abandonar la cosa.

Es una obligación del arrendatario, con esto se trata de evitar que la cosa sufra perjuicio por falta de los cuidados necesarios para su conservación y de los actos de los terceros en el caso de abandono puede ser causa de resolución de cualquier tipo de arriendo. Arto. 1885C y 2910C.

Dar aviso al arrendador en el breve tiempo de toda usurpación o daño que el tercero haya hecho o se preparen para ello; así como de las separaciones que necesitan hacer en el inmueble, la negligencia del arrendatario, hace responsable a este de los daños y perjuicios.

d) Pagar el precio:



- e) El arrendatario está obligado a satisfacer la renta o precio en el tiempo y forma convenido, esta es la principal obligación del arrendatario, pues constituye su contra prestación por el uso y goza de la cosa<sup>80</sup>.

Cuando no se hubiere pactado época de pago deberá hacer por meses vencidos, si el predio fuere urbano y por tercios; si el predio fuese rústico<sup>81</sup>.

El arrendatario que no cumpliere con el pago de uno de los plazos señalados, no tiene el derecho a exigir el cumplimiento del contrato; en caso de existir convenio en cuanto al lugar del pago, se hará en el domicilio del arrendador o su representante o recomendado en la república<sup>82</sup>.

Si por caso fortuito o fuerza mayor se impide totalmente al arrendatario el uso de la cosa, no pagará mientras dure el impedimento, si este es parcial puede pedir la reducción de la renta a juicio del perito, por convenio el arrendatario puede renunciar a tal derecho<sup>83</sup>, en caso de evicción el arrendatario, no pagará la renta<sup>84</sup>.

- f) Restituir la cosa al concluir el arriendo:

Esta es una de las obligaciones principales del arrendatario y se funda en la misma naturaleza del arrendamiento; el arrendatario recibe la cosa

---

<sup>80</sup> Código Civil de la República de Nicaragua, Tomo II.

<sup>81</sup> Código Civil de la República de Nicaragua, Tomo II.

<sup>82</sup> Idem.

<sup>83</sup> Idem.

<sup>84</sup> Idem.



para usarla temporalmente y de devolverla al concluir el contrato, pues no se le ha traspasado el dominio. Arto. 2848C, 2890C y 2892C.

Así mismo, de que el arrendatario tiene obligación que cumplir, tiene sus derechos que hacer ante el arrendador que son:

- a) De retener la parte correspondiente al costo de las reparaciones cuando el arrendador no cumpla. Arto. 2839C.
- b) Si los trabajos fueren urgente puede ejecutarlos por cuenta del arrendador<sup>85</sup>.
- c) Puede pedir el cumplimiento de las obligaciones a la resolución del contrato.
- d) Puede mandar solamente el pago de los daños y perjuicios que le case la enajenación de la obligación del arrendador<sup>86</sup>.

### **Capítulo III: Aspectos de las disposiciones Normativas del Arriendo o Locación.**

#### **I- Registro del Arriendo o Locación**

En las doctrinas más recientes se han visto en la necesidad de reconocer la registración de los muebles y la probabilidad de que tengan acceso al registro derechos personales o no estrictamente reales: arrendamiento de casos; derecho de retorno arrendaticio<sup>87</sup>.

---

<sup>85</sup> Escobar Fornos, Iván. Curso de Contratos. Tercera edición. Managua – Nicaragua, editorial: Hispamer 2001. Pág. 102.

<sup>86</sup> Idem. Pág. 103.

<sup>87</sup> Amoros Guardiola Manuel, sobre el derecho inmobiliario registral y sus posibles autonomías, 1era. Edición, Editorial Talleres Gráficos, Bolaños y Aguilar 1867, Pág. 46.



Nuestro Código Civil establece en el Arto. 2951C. Inc. 2 y 3 que en el registro de la propiedad se inscribirán:

- Los títulos en que se constituyan, reconozcan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, habitación, servidumbre activa, anticresis y cualquier otros derechos reales diversos del de hipoteca.
- Los títulos en que conste el arrendamiento de inmuebles pueda o no inscribirse para los efectos del Arto. 2949C.

Se inscribirán los contratos de arrendamientos de bienes raíces por tiempo determinado que exceda de cuatro años o más Arto. 2483C., es decir que estos solo tendrán efectos contra terceros desde la fecha cierta de su inscripción en el registro, ya que los arrendamientos no registrados producen efectos en relación a un tercero específico y los arrendamientos registrados producen efectos erga omnes es decir contra cualquier tercero<sup>88</sup>.

En el Código Civil arto. 4 del reglamento del Registro Público dice que pueden inscribirse los documentos privados de cualquier naturaleza que sean, para los efectos que las leyes determinan, como la autenticidad de su fecha con relación a terceros.

De acuerdo al Arto. 2949C. al arrendamiento de bienes raíces podrá requerir por sí sólo la inscripción de dicha escritura es decir que el arriendo inscrito debe ser respetado. Como también podrá pedirse por quien tenga interés en asegurar el derecho que se trate de inscribir o por su representante o apoderado. Arto. 3944C.

---

88 Perez Lazala Jose Luis, Derechos Reales y Derechos de Crédito, Ediciones de Palma Buenos Aires Argentina, 1967  
pag 95.



Podemos concluir diciendo que el arrendamiento o locación que se ha otorgado por escritura pública u otra forma especial para hacer efectivas las obligaciones propias de éste contrato, podrá inscribirse en el registro público de la propiedad en lo que corresponde en la columna de las anotaciones preventivas, ya que no se le puede dar una inscripción propia por lo que no se está transfiriendo un derecho real sino el uso y goce pacifico de la cosa arrendada o locada (derecho personal o de crédito).

## **II- Cláusulas que garantizan las obligaciones y derechos del Arriendo.**

Estas cláusulas que garantizan el cumplimiento del contrato son aquellos que al momento de comparecer los contratantes arrendador – arrendatario consienten. 1) Sobre el objeto el cuál debe estar condiciones apropiadas para el uso convenido y por ende debe estar dentro del marco de las cosas lícitas, es decir que debe ser posible, cierto y determinado. 2) Además de consentir sobre la cosa se debe determinar el precio cierto del arriendo, el cuál viene a garantizar los derechos y obligaciones de los contratantes, ya que si hay incumplimiento del pago por parte del arrendatario el arrendador podrá pedir la resolución del contrato. 3) A parte de lo anterior los contratantes deben de acordar sobre el tiempo de duración del contrato, ya que éste es un elemento importante de esta relación contractual, porque si no acuerdan el tiempo de duración se estaría faltando a uno de los elementos, esencial para su perfeccionamiento.

De lo dicho anteriormente podemos afirmar que las cláusulas que garantizan



los derechos y obligaciones establecidas en el contrato van a girar en torno a los que las partes han convenido para la formalización del contrato, siempre y cuando éste no vaya en contra de las Leyes y la costumbre.

### **III- Extinción del Arriendo o Locación.**

Existen dos tipos de causas de conclusión o extinción del arrendamiento enumerados en el Arto. 2924C y otras que no las enumera.

De conformidad con el Arto. 2924C el arrendamiento termina:

#### **3.1- Por haberse cumplido el plazo fijado en el contrato:**

Si el arrendamiento se ha hecho por tiempo determinado, concluye el día prefijado sin necesidad de requerimiento o desahucio y habiéndolo hecho al día siguiente, está obligado a pagar el día de renta Arto. 2867C. Esta es la más natural de las causas de terminación del arriendo.

#### **3.2- Por convenio expreso:**

El arrendamiento al igual que todo contrato legalmente celebrado es una Ley para los contratantes, y no puede ser invalidado, sino por su consentimiento mutuo o por causas legales<sup>89</sup>; Este convenio no tendrá efecto contratos terceros adquirentes de la cosa protegidos por el registro o por el principio de que la posesión equivale a título, según lo confirma el Arto. 2930C.

#### **3.3- Por haberse satisfecho el objeto para que la cosa fue arrendada.**

Cuando el arrendamiento tenga un objeto expresado, se juzgará hecho por el tiempo necesario para llenar el objeto del contrato<sup>90</sup>, cumplido el objeto para

---

<sup>89</sup> Código Civil de la Republica de Nicaragua, Tomo II.

<sup>90</sup> Idem.



que fue arrendada la cosa se termina el arriendo, pues ya cumplió su fin negocial. Ejemplo: Si se alquila un local x para un determinado acto, concluido éste termina el contrato.

### 3.4- Por Nulidad:

#### **Nulidad Absoluta    Arto. 2201C.**

A falta de alguna de las condiciones esenciales para la formación y existencia del contrato habrá nulidad absoluta del mismo.

Cuando falta algún requisito o formalidad que la Ley exige para el valor de ciertos actos o contratos en consideración a la naturaleza del acto o contrato y no a la calidad o estado de la persona en que ellos interviene.

Cuando se ejecutan o celebran por personas absolutamente incapaces.

#### **Nulidad Relativa    Arto. 2202C.**

Si alguna de las condiciones esenciales para su formación o existencia es imperfecta o irregular. Cuando falta algunos de los requisitos o formalidades que la Ley exige, teniendo en mira el exclusivo y particular interés de las partes.

Si se ejecutan o celebran por personas relativamente incapaces.



### **3.5 – Por Rescisión:**

Se considera como un medio para poner fin al contrato, distinto del de la nulidad que es cuando se ha incumplido el contrato, es decir que aquí hay una condición resolutoria que va siempre implícita en los contratos bilaterales para el caso de que uno de los contratantes no cumpliera su obligación, y la que las ha cumplido demande la resolución del contrato es decir, el dejarlo sin efectos; la resolución del contrato de arrendamiento, por ser este de tracto sucesivo, tiene efectos para el futuro, pues carece del efecto retroactivo de la resolución de los contratos de ejecución instantánea<sup>91</sup>.

Nuestro código civil señala las forma de Rescisión en el Arto. 2933C de la siguiente manera: El arrendador puede pedir la resolución del contrato:

- Por falta de pago de la renta en los plazos convenidos.
- Por el uso no convenido en el contrato.
- Por subarriendo de la casa sin consentimiento del arrendador.

Forma de extinción no enumeradas en el código civil:

### **3.6 – Por Resolución del contrato (incumplimiento)**

El incumplimiento de las obligaciones fundamentales a cargo del arrendador y arrendatario, determina la sanción de que podrá pedirse respectivamente la resolución del contrato y de indemnización de daños y perjuicios, cuando alguno de los contratantes hubiese fallado a lo estipulado.

---

<sup>91</sup> Bendaña Guerrero Guy, estudios de los contratos, Edición de la Universidad American UAM – Managua, septiembre 2001, pag 242.



Casos en que el arrendatario puede demandar la resolución del contrato<sup>92</sup>:

- Por no entregar el dueño la casa.  
Si el dueño no entrega la casa en los términos estipulados en el contrato y de acuerdo al Arto. 2827C el arrendatario podrá rescindir el contrato y demanda al arrendador por daños y perjuicios.
- Por no hacer el arrendador las reparaciones necesarias.  
Si el arrendador no cumpliera con hacer las reparaciones necesarias para el uso a que esta destinada la casa, quedara a elección del arrendatario, rescindir el arrendamiento, u ocurrir al juez para que estreeche al arrendador al cumplimiento de su obligación. Arto. 2936C.
- Cuando a causa de las reparaciones pierde el uso total o parcialmente, si durare más de dos meses dichas reparaciones. Arto. 2938C.
- Por privar el arrendador al arrendatario del uso de las frutas o esquilmos o la perdida de estos provinieren de un hecho directo o indirecto de aquel. Arto. 294C.
- Por oponerse el arrendador al subarriendo al que tiene derecho el arrendatario. Arto. 2943C.

### **3.7 – Caso fortuito o fuerza mayor.**

Si durante el transcurso del arrendamiento la cosa arrendada es destruida en totalidad por caso fortuito, el arriendo se rescinde de pleno derecho; si

---

<sup>92</sup>Bendaña Guerrero Guy, estudios de los contratos, Edición de la Univesidad American UAM – Managua, septiembre 2001, pag. 243



solo queda destruido en parte, el arrendatario, según las circunstancias puede pedir una disminución del precio o la rescisión misma del arrendamiento, en uno y otro caso, no ha lugar. A ningún resarcimiento<sup>93</sup>.

Si por caso fortuito o fuerza mayor se impide totalmente al arrendatario el uso de la cosa arrendada no se causara renta mientras dure el impedimento<sup>94</sup>.

Nuestra legislación civil establece en el Arto. 2941C. que si la cosa se destruye totalmente por caso fortuito o fuerza mayor, el arrendamiento se rescindiré, salvo convenio en contrario.

A la pérdida o destrucción material debe equipararse la imposibilidad el goce de la cosa, que proceda de un obstáculo absoluto y objetivo, no de una simple situación o circunstancia<sup>95</sup>.

### **3.8 – Por confusión.**

Se termina el arriendo cuando se reúnen en una misma persona las calidades de arrendador y arrendatario, como cuando este adquiere de aquel o titulo oneroso o gratuito la cosa arrendada.

### **3.9 – Condición Resolutoria Expresa.**

Se entiende por condición resolutoria expresa, cuando se establece que por falta de pago del Canon o por incumplimiento de cualquiera de las

<sup>93</sup> Bendaña Guerrero Guy, estudios de los contratos, Edicion de la Univesidad American UAM – Managua, septiembre 2001, pag. 245

<sup>94</sup> Idem.

<sup>95</sup> Diez Picazo Luis y Gullon Antonio, sistema de derecho civil, Sexta edicion, Tomo II, volumen II, editorial: Tecnos, S.A. 1988, pag. 356.



cláusulas establecidas en el contrato de arriendo o locacion, se tendrá por resuelto este sin necesidad de recurrir a la vía judicial, resolver significa que se deja sin efecto el contrato, o sea el arrendatario tendrá que devolver el bien.

### **3.10 – Por extinción del derecho del Arrendador**

Extinguido el derecho del arrendador se extingue el arriendo derivado de el.

El arrendamiento puede extinguirse también con o sin culpa del arrendador; si se extingue por su culpa deberá daños y perjuicios (venta del dominio o cesión del usufructo o favor de terceros que no están obligados a respetar el arriendo), según lo dispone el Arto. 2948C. si ocurre lo contrario, no deberá los daños y perjuicios ( extinción del usufructo por vencimiento del plazo, muerte, etc.)

De acuerdo con el Arto. 2949 están obligados a respetar el arriendo: el adquirente a título gratuito; el que adquiere el inmueble a título oneroso, siempre que antes se haya inscrito el arriendo; los acreedores hipotecarios que adquieren el inmueble, siempre que con anterioridad al arriendo hayan inscrito su hipoteca.

Es conveniente advertir que el adquirente a título oneroso de una cosa sujeta a la ley de inquilinato debe respetar el arriendo aunque no se encuentre inscrito.



El que adquiere bajo el pacto de retroventa puede arrendar la cosa por el término concedido para el ejercicio del retracto. Si se arrienda por un término superior, quedar extinguido una vez que se ejercito el derecho de recuperar al cosa. Arto. 2950C.

El pacto no vender la cosa arrendada, solo da derecho al arrendatario para conservar su arriendo hasta su terminación natural. Pero si se vende la cosa arrendada, el comprador solo esta obligado a respetar el arriendo si con anterioridad constaba en instrumento público inscrito. Arto. 2951C.

### **3.11 – Acción del desahucio.**

#### **a – Concepto:**

Permite al arrendador desahuciar al arrendatario y recuperar la cosa mediante un procedimiento breve, rápido y sencillo<sup>96</sup>. Existiendo para esta acción causas para las que cabe el desahucio en los bienes inmuebles, pues para el de mueble no es admisible y de esas causas entre otras están: - Expiración del termino convenido.- Falta de pago del precio convenido.- Infracción de cualquiera de las cláusulas estipuladas en el contrato.- Destinar la cosa arrendada a uso servicios no pactados, etc.

El Dr. Escobar Fornos define que el desahucio es una forma unilateral de terminar el arrendamiento, mediante el aviso a la otra parte, que no tiene plazo de duración y este no puede determinarse por el servicio especial que se destina la cosa o por la costumbre, pudiendo hacer uso de este derecho

---

<sup>96</sup> Díez Picazo Luis y Gullon Antonio, sistema de derecho civil, Sexta edición, Tomo II, volumen II, editorial: Tecnos, S.A. 1988, pag. 356



tanto el arrendador como el arrendatario, de ser unilateral, requiere el consentimiento de la otra parte para poder ser revocado.

Al respecto conceptúa Guy Bendaña de conformidad al Arto. 2958C. que es una forma unilateral de poner fin al contrato de arrendamiento cuando no se ha fijado el tiempo para la duración del arriendo, o si el tiempo no es determinado por el servicio especial a que se destina la cosa arrendada o por la costumbre. En tal caso ninguna de las dos partes podrá hacerlo cesar, sino desahuciendo a la otra, esto es, notificándose anticipadamente. Esta anticipación se ajustara al periodo o medida de tiempo que regula los pagos si se arrienda a tanto por día, semana, mes, el desahucio será respectivamente de un día, de una semana, de un mes, Arto. 2958C<sup>97</sup>.

En España el desahucio no es una forma de terminar el contrato de arrendamiento, sino un medio de recobrar la cosa arrendada judicialmente, cuando aquel se acaba por la concurrencia de ciertas causas extintivas, Arto. 1569C<sup>98</sup>.

#### **b- Procedimiento de la acción del desahucio.**

La notificación de la acción del desahucio se da por dos vías, como son el procedimiento por la vía notarial y procedimiento por la vía judicial.

##### **- Procedimiento por la vía notarial:**

El que quiere poner fin a una relación de arrendador y arrendatario en este caso el arrendador busca a un notario autorizado y le presenta un escrito en

---

<sup>97</sup> Código Civil de la República de Nicaragua, Tomo II.

<sup>98</sup> Idem.



donde hace mención de su relación jurídica entre el y su arrendatario y de que quiere poner fin al contrato de arriendo señalando las causas por las que quiere terminar esa relación de arrendador y arrendatario, por la acción del desahucio.

Una vez introducido el escrito ante el notario este pone el presentado, luego dicta un protestado o auto, las cuales se las notificara al demandado a través de una cedula notarial, dándole cuatro días siguientes a la notificación para contestar la demanda, Arto. 1431 Pr.

Las diligencias realizadas por el notario las llevara a la oficina de distribución de causas en donde le dirán en que juzgado de lo civil se ventilara la demanda.

Si la parte demanda no contesta en los cuatro días hábiles el demandante le solicita al juez dicte la sentencia que en derecho corresponde, una vez dictada la sentencia, del demandante le pide al juez por medio de un escrito que dicte el correspondiente mandamiento y posteriormente la va a presentar otro escrito donde pide la ejecución de la sentencia o lanzamiento, dicha ejecución la puede realizar cualquier juez del país.

Si dentro de los cuatro días hay oposición el juicio se continuará por el trámite normal de la vía judicial.

Si el demando se opone dentro del termino de los cuatro días, en este periodo antes de la contestación de la demanda el juez los llama a mediación, aquí la parte demandada puede oponer cualquier tipo de



excepción dilatoria, si existiese alguna excepción esta se va a resolver al momento y el juez posteriormente tiene que abrir a prueba el juicio por el termino de ley de seis días Arto. 1431 Pr., en donde se prohíbe el aumento del termino ordinario Arto. 1432 Pr., y donde el demandante tendrá que demostrar todo lo dicho en su escrito y los demandados contrarrestar. Pasado el periodo probatorio viene la sentencia, una vez firme la sentencia la parte demandante solicita el mandamiento de la sentencia y luego pide la ejecutoria de dicha sentencia.

El juicio de comodato precario o desahucio la única forma como se desvirtúa es solamente con un contrato de arriendo o un titulo de igual o mejor derecho que el del demandante.

- **Procedimiento por la vía Judicial:**

en la vía judicial se da el mismo procedimiento que en la vía notarial, con la excepción que el escrito se presenta no ante el notario sino ante la oficina de distribución de causas y esta establecerá ante que juzgado se entablara la demanda.

**c – Naturaleza Jurídica de la acción del desahucio.**

El objeto de la acción del desahucio es recuperar la cosa sobre la que versa el contrato de arrendamiento y que el arrendatario se encuentra en posesión y por tratarse de bienes inmuebles debemos redeterminar el tribunal competente que en este caso seria el juez local o de distrito de lo civil según la cuantía, sea este donde se encuentra situado el bien, donde se



contrajo la obligación, o donde debe cumplirse la obligación; pero si en el contrato de arrendamiento o locacion se ha fijado un domicilio convencional, igual será competente el juez del domicilio convenido.

#### **d – Importancia de la acción del desahucio:**

Después de haber explicado en que consiste la acción del desahucio y cual es su procedencia es necesario conocer en que radica su importancia y podemos decir que este consiste en el hecho de que esta acción permite al dueño de inmueble además de recuperar su derecho real recupera su derecho posesorio sobre el objeto que versa la acción y así poder disponer libremente de el.

### **IV.- Diferencia con otros Contratos**

#### **4.1 Con la Compra-Venta:**

A pesar de tener sus semejanzas con el arrendamiento tales como: acuerdo, objeto, cosa cierta y precio y que portier haya dicho que en todo arrendamiento hay siempre una venta, en que el objeto vendido es el uso y disfrute de la cosa arrendada, tiene sus diferencias esenciales.

La Compra-Venta es un acto de disposición, trasmite la propiedad al menos implica a cargo del vendedor la obligación de hacer al comprador propietario; mientras que el arrendamiento es un acto de administración, no obliga al arrendador a proporcionar mas que uso y disfrute de la cosa arrendada, obligación que tiene carácter sucesivo que se ejecuta por actos



repetidos y recíprocos de disfrute y de pago de los alquileres hasta el extremo que si el uso y disfrute no puede llevarse a cabo no se debe el alquiler<sup>99</sup>.

#### **4.2 – Con el Usufructo.**

Ambos arrendatario y usufructuario usan y disfrutan de la cosa, la utilizan para sus fines, sin embargo, la diferencia entre el uno y el otro radica en que el usufructo es siempre un derecho real y el arrendamiento es un derecho personal. Podemos encontrar otra diferencia derivada de la relación del arrendador y del nudo propietario con el goce de la cosa por el arrendatario y el usufructuario; pues se dice que el arrendador hace gozar de la cosa al arrendatario, y el nudo propietario deja ese goce al que usufructa<sup>100</sup>.

El usufructo se extingue por la muerte del usufructuario; en cambio los derechos y obligaciones del locatario pasan a sus herederos.

El arrendamiento es esencialmente a título oneroso, mientras que el usufructo puede ser y casi siempre es a título gratuito.

El arrendamiento no puede exceder de diez años; en cambio el usufructo puede ser constituido sin término y en ese caso se extingue con la muerte del usufructuario.

---

<sup>99</sup> colin Ambrosio y H. Capitant, curso elemental de derecho civil, II edición, Tomo IV, editorial: Reus, 1949 Madrid, pag. 283 – 284.

<sup>100</sup> Sequeira Argeñal Horacio Ramon, el arrendamiento o locacion y la ley de inquilinato comparado, 19991 pag. 13



La locacion o arrendamiento solamente puede nacer de un contrato; el usufructo puede ser constituido por un auto de última voluntad.

El usufructuario puede renunciar a su derecho; el locador no puede renunciar a su arrendamiento y desvincularse del contrato sin consentimiento del locador<sup>101</sup>.

#### **4.3 – con el Comodato.**

La diferencia entre el arrendamiento y el comodato esta en que el arrendamiento conduce, por su gratuidad a una diversa valoración de las responsabilidades de las partes en relación con las respectivas obligaciones.

De esta gratuidad surge que a diferencia del arrendador, el comodante no es obligado a mantener en el disfrute al comodatario; entregada la cosa que se da en comodato, cesa por su parte toda obligación, mientras que en el arrendamiento se manifiesta la obligación, precisamente en sentido contrario, pues el arrendador debe mantener al arrendatario en el completo uso de la cosa que se da en arriendo<sup>102</sup>.

#### **4.4 – con el Depósito.**

En ambos contratos, se presenta la similitud de que tanto el locatario y el depositario son tenedores de cosa ajena. Sin embargo, son muchas sus diferencias.

<sup>101</sup> Bendaña Guerrero Guy, estudios de los contratos ediciones de la Universidad America UAM – Managua, septiembre 2001, pag. 224.

<sup>102</sup> Sequeira Argeñal Horacio Ramon, el arrendamiento o locacion y la ley de inquilinato comparado 1991, pag. 3.



- a) La locacion es un contrato consensual; el depósito es un contrato real.
- b) La locacion es un contrato a titulo oneroso; el deposito es por su naturaleza gratuito; pero el depositario puede sin embargo, estipular alguna gratificación, Arto. 3451C.
- c) La locacion confiere el locatario el uso y goce de la cosa, como finalidad misma del contrato; el deposito no confiere tales derechos al depositario, que es solo un custodio, Arto. 3449C.
- d) Las obligaciones y responsabilidades del locatario por la guarda y conservación de la cosa son mas severas que las del depositario<sup>103</sup>.

#### **4.5 – Con el Mutuo.**

En la locacion el locador debe garantizar al locatario, la posibilidad del aprovechamiento de que sea susceptible la cosa, a falta de pactos estipulados.

La locacion es consensual; el mutuo es un contrato real.

La locacion puede tener por objeto bienes muebles (no consumibles ni fungibles) e inmuebles; el mutuo solo puede tener por objeto cosas muebles consumibles o fungibles.

La locacion confiere al locatario el uso y goce de la cosa, la cual deber ser restituida en si misma el concluir la locacion; el mutuo transfiere la propiedad de la cosa al mutuario, quien queda obligado a devolver cosas de la misma especie, cantidad y calidad, Arto. 3390C.

---

<sup>103</sup> Bendaña Guerrero Guy, estudios de los contratos ediciones de la Universidad America UAM – Managua, septiembre 2001, pag. 224.



De la locacion deriva una continuada prestación del locador (mantener al locatario en el uso y goce de la cosa locada); en el mutuo la prestación del mutuante se cumple y agota con la entrega de la cosa dada en mutuo<sup>104</sup>.

#### **4.6 – Con el uso y habitación.**

Se diferencian en el carácter de derecho real, que tienen siempre los dos primeros, y además en que ni el usuario ni el que tiene el derecho de habitación pueden arrendar la cosa, lo cual no ocurre en el arrendamiento, donde el arrendatario tiene la facultad de subarrendar si no se le ha prohibido expresamente<sup>105</sup>.

#### **4.7 – Con el Arrendamiento Financiero.**

Para el jurista Mexicano Dr. Haime Levy el arrendamiento Financiero, es un contrato por medio del cual se obliga a una de las parte (arrendador)a financiar la adquisición de un bien inmueble, durante un plazo previamente pactado e irrevocable para ambas partes, que formara parte del activo fijo de otra persona física o moral. Al final de dicho plazo, el arrendatario deberá ejercer alguna de las tres opciones siguientes:

a) Transferir la propiedad del bien objeto del contrato mediante el pago de una cantidad determinada, que deberá ser inferior al valor de mercado del bien al momento de ejercer la opción.

---

<sup>104</sup> Bendaña Guerrero Guy, estudios de los contratos ediciones de la Universidad America UAM – Managua, septiembre 2001, pag. 224.

<sup>105</sup> Sequeira Argeñal Horacio Ramon, el arrendamiento y locacion y la ley de inquilinato comaparada 1991, pag. 15.



b) Prorrogar el contrato por un plazo cierto durante el cual los pagos serán por un monto inferior al que se fijó durante el plazo inicial del contrato.

c) Obtener parte del precio por la enajenación a un tercero del bien objeto de contrato.

La otra parte del contrato (el arrendatario) se obliga a pagar las cantidades que por concepto de rentas se estipulen en el contrato, y a ejercer alguna de las tres opciones mencionadas<sup>106</sup>.

El autor Pérez Idearte Garay encuentra diferencia entre el arrendamiento financiero y el arrendamiento o locacional señalar que en el arrendamiento lo esencial es proporcionar el uso de la cosa para un propósito determinado y previsto en el contrato a cambio de un precio, lo cual significa una serie de obligaciones a cargo del arrendador, tendientes a asegurar al arrendatario el uso del bien por lo que debe entregar y mantener la cosa en estado que permita el uso convenido, así como garantizar su uso específico y realizar las operaciones necesarias prestaciones todas ellas que no existen en un arrendamiento financiero.

Así mismo el jurista Rolin Serge, expresa que nos se trata de un arrendamiento tradicional porque el arrendatario financiero elige libremente del fabricante o proveedor, el material que requiere y que en el futuro tiene la posibilidad de comprar, mientras en el arrendamiento el fin perseguido es el suministro del servicio, en el arrendamiento financiero lo es la financiación, toda vez que el

---

<sup>106</sup> Acuña Morales Ivana Guadalupe, arrendamiento Financiero o Leasing 1998, pag. 31 – 32.



arrendador asegura el mantenimiento, reparación y el seguro del material. En el arrendamiento financiero, todo ello es a cargo del arrendatario financiero, añadiendo que en este contrato los cánones pueden ser regresivos, y no así en el arrendamiento en el que tiene como contra partida un servicio<sup>107</sup>.

Se puede considera que el arrendamiento financiero constituye un negocio jurídico de naturaleza crediticia y mercantil: - Crediticia por que se fundamenta en una apertura de crédito con destino específico, por lo cual debemos ubicarlo dentro de los contratos de créditos, por ser una técnica de financiamiento aplicada tanto a la adquisición de bienes y equipos como a la construcción de inmuebles.

- Mercantil, puesto que, en realidad, la empresa arrendadora participa como intermediaria en la operación por cuanto compra la mercancía para darle en arrendamiento y promover su venta, con inocultable propósito de especulación comercial o animo de lucro<sup>108</sup>.

#### **V – Ley de Inquilinato. Ley No. 118 de 6 de diciembre de 1990**

- Aplicación, Regulación y Funcionamiento.

La legislación inquilinaria en los países democráticos, o por lo menos en los países no comunistas, ha tenido tres notas bien marcadas:

- a) Ley de excepción, por construir una limitación a la libertad de contratar y a la libertad contractual que es la regla seguida en el código civil.

---

<sup>107</sup> Acuña Morales Ivana Guadalupe, arrendamiento Financiero o Leasing 1998, pag. 36

<sup>108</sup> Idem. Pag. 43.



- b) Protectora, porque su intención es defender a la parte débil que es el inquilino en el contrato de arrendamiento.
- c) Provisional, porque mediante ella se trata de hacer frente a situaciones temporales de carácter grave y transitorio.

La importancia de esta ley consiste en la posibilidad de prorrogar indefinidamente los arriendos en beneficio del arrendatario.

La ley de inquilinato No. 118 en su Arto. 1 regula el arrendamiento de bienes inmuebles utilizados para vivienda cuyo valor catastral sea inferior a treinta mil córdobas oro cuando estuviere situado en la ciudad de Managua y menor a veinte mil córdobas si estuviere en otro lugar de la republica, pero esta limitación en el valor de los inmuebles, no dice relación con el monto de la demanda, que seria en principio lo que daría base para determinar la competencia del juez por razón de la cuantía.

El Arto. 13 de la misa ley establece claramente: Para todo lo relativo a la presente ley serán jueces competentes indistintamente el juez de distrito o el juez local de lo civil del lugar en que se encuentre el inmueble cualquiera que sea la cuantía, esta cuantía se refiere al monto de la demanda de inquilinato no al valor del inmueble involucrado, que en el caso especifico de todo lugar fuera de Managua, debe ser menor de veinte mil córdobas para que pueda tener aplicación la ley de inquilinato.

Esta ley especial de inquilinato prevalece sobre el Pr. que es la ley general, por



tal razón dicha ley regula el canon mensual de arrendamiento, en donde no podrá ser mayor de las siguientes proporciones de acuerdo al Arto. 9 de esta Ley:

1 – El 1% del valor catastral actualizado de la vivienda, de cinco mil córdobas o menos.

2 – el 1 y 4% del valor catastral actualizado de la vivienda, mayor de cinco mil córdobas hasta diez mil córdobas.

3 – El 1 y ½ % del valor catastral actualizado de las vivienda con valor mayor de diez mil córdobas.

El Canon mensual es exigible a su vencimiento.

Arto. 10 de la ley de inquilinato establece que podrá revalorarse el cano de arrendamiento cuando se elevare el valor catastral del inmueble arrendado.

El consecuencia el juez local civil puede conocer lo mismo que el juez de distrito de cualquier demanda de inquilinato, cualquiera que sea su cuantía, siempre que por el valor total del inmueble involucrado este dentro de los límites de aplicación de la ley 118.

Para mayor abundamiento la Corte Suprema de Justicia aclara: Si el valor Catastral de los Inmuebles utilizados para vivienda, excede de los limites fijados en la ley 118, todo lo relativo al arrendamiento se registrá por lo



dispuesto en el código civil y el Pr., en lo pertinente, y en ese caso especial, la competencia del juez local por razón de la cuantía será determinada de conformidad a lo establecido en el Pr.<sup>109</sup>.

Como podemos observar esta ley No. 118 junto con sus normas y procedimientos fue aprobada en la asamblea nacional a los seis días del mes de diciembre de 1990 siendo una ley que responde a intereses diferentes.

Su la ley No. 118, nace como consecuencia de presiones de los casa tenientes hacia el gobierno de esa época, con quienes tenían intereses en común, ya que el objetivo de este gobierno era darle respuesta a la minoría en perjuicio de los pobres que era su interés principal en ese momento no existía ni podía existir puntos intermedio según la política de ese gobierno<sup>110</sup>.

Respecto a la ley No. 118 podemos decir que en la actualidad, en el contrato de arrendamiento no se aplica o sea que esta en deshuso a pesar de su vigencia ya que dicha ley no ha sido derogada y todo lo referente a celebración, regulación y aplicación del contrato de arrendamiento se rige por las disposiciones del contrato de la Compra-Venta y lo establecido en el código de procedimiento civil.

---

<sup>109</sup> Bendaña Guerrero Guy, estudios de los contratos, ediciones de la Universidad America UAM – Managua, septiembre 2001, pag. 232.

<sup>110</sup> Sequeira Aregeñal Horacio Ramon, el arrendamiento de locacion y la ley de inquilinato comparado 1991, pag. 65 – 67.



## CONCLUSION

La figura jurídica que constituye el contrato de arriendo es un derecho personal o de crédito (consensual) que recae sobre bienes muebles o inmuebles que es el objeto del contrato, el cual surgió para dar respuesta a las necesidades sociales, es decir a la libertad que tienen todos los individuos de celebrar todo tipo de contrato, siempre y cuando no sean contrario a la ley, moral y el orden público, o sea que estén dentro del tráfico jurídico de los hombres.

Es decir que este contrato de arriendo tiene que registrarse por lo que establece nuestro código civil vigente y el código de procedimiento civil, los cuales establecen que podrá constituirse dicho contrato por Escritura Pública e inscribirse en el competente registro de la propiedad para el conocimiento de terceros adquirentes, porque como es de nuestro conocimiento el registro es declarativo, lo que significa que este contrato debe de cumplir con los requisitos esenciales de todo contrato consensual para su validez.





## **RECOMENDACIONES**

Las cláusulas que se incorporan en el contrato de arriendo deben ser equitativas y aprovechosas para ambas partes, es decir no deben ser impuestas a ninguno de los contratantes ni deben ser contrarias a la ley.

El arrendador debe incluir cláusulas que le permitan la restitución del objeto arrendado sin tener que acudir a la vía judicial ni utilizar la fuerza coercitiva.

El estado debería crear normas publicitarias que consienten a los arrendatarios, a fin de que devuelvan el inmueble u objeto arrendado en el termino que estipule el contrato.



## BIBLIOGRAFIA

### **I – OBRAS GENERALES.**

Amorós Guardiola Manuel, sobre el derecho mobiliario registral y sus posibles autonomías, primera edición, Editorial: Talleres gráficos bolaños y Aguilar 1967.

Alessandri Rodríguez Arturo, curso de derecho civil, segunda edición, Santiago de Chile, Editorial: nacimiento, volumen II.

Bendaña Guerrero Guy, Estudio de los contratos, edición de la universidad Americana UAM – Managua, Septiembre 2001.

Cabanellas de Torres Guillermo, Diccionario enciclopédico de derecho usual, tomo II, Editorial: Heliasta S.R.L. Argentina 1986.

Colin Ambrosio y H. Capitán, curso elemental de derecho civil, segunda edición, tomo IV, Editorial: Reus 1949 Madrid.

Diez Picazo Luís y Gullón Antonio, Instituciones de derecho civil, quinta edición, tomo I, volumen II; sistema de derecho civil, sexta edición, tomo I, volumen I, Editorial: Tecnos S.A. 1988.

Escobar Fornos Iván, curso de contratos, tercera edición, Managua – Nicaragua, Editorial: Hispamer 2001



Iglesias Juan, Derecho Romano, Instituciones de derecho Privado, Editorial: Ariel S.a. Barcelona 1989.

Pequeño Diccionario Larousse.

Pérez Lasala José Luís, Derechos reales y derechos de crédito, ediciones de Palma buenos Aires Argentina 1967.

Petit Eugenio, Derecho Romano, segunda edición, Managua Nicaragua, Editorial: Hispamer 2001.

R. J. Pothier, tratado de los contratos, Editorial: Atalaya Buenos Aires Argentina 1944, Tomo II, Volumen II.

Somarraba Undurraga Manuel, tratado de las cauciones, Editorial: Nacimiento Santiago de Chile 1943.

## **II – MONOGRAFIAS**

Acuña Morales Ivana Guadalupe, Arrendamiento financiero o Leasing. Monografía previa a la opción al título en licenciado en derecho, León – Nicaragua 1998.

Sequeiro Argeñal Horacio Ramón, El arrendamiento o locacion y ley de Inquilinato comparado, Monografía Previa a la opción al título en licenciado en derecho, León – Nicaragua 1991.



### **III – TEXTOS LEGALES**

Código civil de la Republica de Nicaragua, Tomo I, Tomo II, tercera edición  
Managua – Nicaragua 1933.

Código de procedimiento civil de la Republica de Nicaragua, Tomo I, Tomo  
II, Quinta edición, editorial: Bitecsa, Managua – Nicaragua 1999.

Reglamento del Registro Publico.



# ANEXOS



## INDICE

### - INTRUDUCCION.

#### **Capítulo I:** Generalidades

I – Antecedentes del Contrato de Arriendo. . . . . 1

II – Naturaleza Jurídica. . . . . 4

#### **Capítulo II:** El Contrato de Arriendo. . . . . 6

I – Definición y Concepto. . . . . 6

II – Objeto del Arriendo. . . . . 9

III – Constitución del Arriendo. . . . . 1

3.1 – Constitución. . . . . 12

a- Condiciones de fondo. . . . . 12

b- Condiciones de forma. . . . . 13

**IV – Clasificación del Arriendo o Locación. . . . . 14**

4.1 – Arrendamiento de cosas muebles e inmuebles. . . . . 14

4.2 – Arrendamiento de servicios. . . . . 17

4.3 – Arrendamiento de obras. . . . . 22

V – Caracteres del Arriendo. . . . . 37

5.1 – Bilateral. . . . . 37

5.2 – Oneroso. . . . . 38

5.3 – Conmutativo. . . . . 38

5.4 – Contrato principal. . . . . 38

5.5 – Tracto sucesivo. . . . . 38



5.6 – Consensual. . . . .	38
5.7- Nominado. . . . .	38
5.8 – No es formal. . . . .	39
5.9 – Es temporal. . . . .	39
<b>VI – Requisitos del Arriendo. . . . .</b>	<b>39</b>
6.1 – Consentimiento. . . . .	39
6.2 – Objeto. . . . .	40
6.3 – Precio. . . . .	40
<b>VII – Efectos del Arriendo o Locación. . . . .</b>	<b>40</b>
7.1 – Con respecto al objeto arrendado. . . . .	41
7.2 – Con respecto a terceros. . . . .	41
7.3 – Obligaciones y Derechos de los Contratantes. . . . .	42
<b>Capítulo III: Aspectos de las disposiciones normativas del Arriendo. . . . .</b>	<b>52</b>
I – Registro del Arriendo. . . . .	52
II – Cláusulas que garantizan las obligaciones y derechos del arriendo. . . . .	54
III – Extinción del Arriendo. . . . .	55
3.1 – Cumplimiento del plazo fijado en el contrato. . . . .	55
3.2 – Por convenio expreso. . . . .	55
3.3. – Por haberse satisfecho el objeto para que la cosa fue arrendada. . . . .	55
3.4 – Por nulidad. . . . .	56



3.5 – Por Rescisión. . . . .	57
3.6 – Por resolución del contrato (incumplimiento). . . . .	57
3.7 – Caso fortuito o fuerza mayor. . . . .	58
3.8 – Por confusión. . . . .	59
3.9 Condición resolutoria expresa. . . . .	59
3.10- Por extinción del derecho del arrendador. . . . .	60
3.11 – Acción del desahucio. . . . .	61
a- Concepto. . . . .	61
b- Procedimiento de la acción del desahucio. . . . .	62
c- Naturaleza Jurídica de la acción del desahucio. . . . .	64
d- Importancia e la acción del desahucio. . . . .	65
IV – Diferencia con otros contratos. . . . .	65
4.1 – Con la compra-Venta. . . . .	65
4.2 – con el usufructo. . . . .	66
4.3 – Con el comodato. . . . .	67
4.4. – Con el depósito. . . . .	67
4.5 – Con el mutuo. . . . .	68
4.6 – con el uso y habitación. . . . .	69
4.7 – con el arrendamiento financiero. . . . .	69
V – Ley de Inquilinato. . . . .	71
5.1 – Aplicación, Regulación y funcionamiento. . . . .	71