LEY SOBRE ARRENDAMIENTOS Y ENAJENACIONES DE INMUEBLES EN MONEDA EXTRANJERA

Ley No. 6, Aprobado el 30 de Abril de 1985

Publicado en La Gaceta No. 94 del 21 de Mayo de 1985

EL PRESIDENTE EN FUNCIONES DE LA REPÚBLICA DE NICARAGUA

Hace saber al Pueblo Nicaragüense que:

LA ASAMBLEA NACIONAL DE LA REPÚBLICA DE NICARAGUA

Considerando:

I

Que es conocida la difícil situación por la que atraviesan todos los países de menor desarrollo económico, que integran el llamado Tercer Mundo, como consecuencia de las condiciones desiguales en el Comercio Internacional; agravado en el caso de Nicaragua, como consecuencia de la Agresión que sufre nuestro pueblo por parte de la actual administración de los Estados Unidos.

II

Que para hacer frente a esta situación, el Gobierno Revolucionario ha tomado una serie de medidas conducentes a la reestructuración de la economía del país en todos sus aspectos, canalizando hacia sectores prioritarios de la misma los recursos en moneda extranjera que ingresan a nuestro país.

Por tanto:

En uso de sus facultades,

HA DICTADO:

La siguiente:

Artículo 1.-La presente Ley regulará los Contratos de Arrendamientos de Inmuebles, tanto los existentes al momento de su entrada en vigor como los que se celebren en el futuro, así como las Transferencias de Derechos Reales a cualquier Título que fuere cuando los arrendatarios o adquirentes fueren un Estado Extranjero, Misión Diplomática, Misión u Organismo Internacional, personas jurídicas extranjeras, así como miembros del personal Diplomático o Consular, representantes, funcionarios o empleados de nacionalidad extranjera de las entidades mencionadas en este artículo. La ocupación del inmueble por estas entidades o personas hará presumir el arriendo de mero derecho.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/1073

Artículo 2.-Así mismo, la presente Ley regulará los Contratos de Arrendamientos cuando el arrendatario sea un nicaragüense, funcionario o empleado de las entidades u organismos mencionados en el artículo anterior, que perciba su salario o cualquier otra clase de compensación en moneda extranjera. Se presumen estos Contratos de mero derecho.

Artículo 3.-Los contratos de arrendamientos a que se refiere esta ley, deberán ser autorizados y registrados por el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos. Para la autorización, dicho Ministerio tomará en cuenta que la transacción no afecte el interés social y que atienda a las disposiciones urbanísticas.

Artículo 4.-El Arrendatario deberá pagar al arrendador el canon de arrendamiento en moneda dólar de los Estados Unidos de América, a través del Ministerio de la Vivienda y Asentamientos Humanos que a su vez lo remitirá al Banco Central de Nicaragua, a fin de que éste lo convierta en moneda Nacional, al tipo de cambio que el Consejo Directivo de dicha Institución establezca, el cual no podrá ser inferior al tipo de cambio oficial. El recibo extendido por el Ministerio de Vivienda y Asentamientos humanos surtirá los efectos de pagos ante el arrendador. El Banco Central de Nicaragua pagará en córdobas al arrendador los cánones pagados por el arrendatario, a la presentación del comprobante respectivo.

Artículo 5.-Los Contratos de Arrendamiento a los que se aplique la presente Ley no estarán sujetos a las disposiciones de la Ley de Inquilinato, Decreto No.216, publicado en "La Gaceta", Diario Oficial No. 1 del 2 de Enero de 1980 y sus Reformas. En el reglamento de esta Ley, el Ministerio de la Vivienda y Asentamientos Humanos establecerá las disposiciones que los regularán, incluyendo las causales para pedir la restitución del inmueble.

Artículo 6.-El canon de arrendamiento mensual no podrá ser inferior al 1% del valor del inmueble que determine el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos, en base a los costos de reposición de las construcciones, los valores catastrales de los terrenos y cualquier otra característica urbanística, que de acuerdo con las condiciones de mercado incidan de una u otra forma en la determinación del valor total del inmueble arrendado. En caso de que se incluyan bienes muebles, estos deberán ser tomados en consideración, en la determinación del valor total del inmueble arrendado.

Para determinar el canon de arrendamiento, se aplicará el tipo oficial de cambio fijado por el Banco Central de Nicaragua.

Artículo 7.-Para las transferencias de derechos reales sobre inmuebles a favor de las entidades y personas a que se refiere el artículo primero se presumirán de mero derecho como oneroso y se requerirá la autorización del Ministerio de la Vivienda y Asentamientos Humanos, que la otorgará cuando se cumplan las siguientes condiciones:

Fuente: http://www.leybook.com/doc/1073

a) Que se trate de una transferencia a cualquier Titulo cuyo precio no sea inferior al que resulte de la aplicación de los criterios de valuación que se señalan en el artículo anterior.

b) Que la transacción no afecte a otro inquilino, y

c) Que la transacción no afecte el interés social y que atienda a las disposiciones urbanísticas.

Artículo 8.-en el caso de las transferencias de derechos reales a que se refiere el artículo anterior, el comprador deberá enterar el precio de la venta en dólares de los Estados Unidos de América, de contado, al Banco Central de Nicaragua. El Banco pagará al vendedor el precio estipulado en córdobas, al tipo de cambio que el Consejo Directivo del Banco Central de Nicaragua establezca, y que no podrá ser inferior al tipo de cambió oficial.

Artículo 9.-Los registradores de la Propiedad Inmueble de la República no inscribirán las escrituras de transferencias de derechos reales a favor de las entidades y personas mencionadas en el artículo primero de la presente Ley, si no acompaña la autorización señalada en el artículo séptimo y el comprobante de entero del precio de venta en el Banco Central de Nicaragua. La inscripción realizada en contravención a esta Ley se considerará nula.

Artículo 10.-Los contratos de arrendamientos vigentes al momento de entrar en vigor la presente Ley, se rescindirán de mero derecho, noventa (90) días después y serán sustituidos por nuevos contratos de conformidad con las disposiciones contenidas en la presente Ley.

Los cánones de arrendamiento pagados por anticipado en moneda nacional, serán reembolsados por el Banco Central de Nicaragua al arrendatario a cargo de los pagos que deba efectuar al arrendador, según los términos de la presente Ley.

Artículo 11.-En las transacciones en que sean parte un Estado Extranjero, Misión Diplomática o Consular, Misiones u Organismos Internacionales o Miembros de su Personal, las gestiones que deban realizarse ante el Ministerio de la Vivienda y Asentamientos Humanos, serán canalizadas a través de la Dirección General de Protocolo del Ministerio del Exterior.

Artículo 12.-Las contravenciones a la presente Ley, serán sancionadas de conformidad con lo establecido en el Decreto No. 835, publicado en "La Gaceta", No. 237 del 20 de Octubre de 1981, Ley del Delito Cambiario.

Artículo 13.-Se faculta al Consejo Directivo del Banco Central de Nicaragua para emitir las disposiciones cambiarias y monetarias a que se refiere esta Ley y al

Fuente: http://www.leybook.com/doc/1073

Ministerio de la Vivienda y Asentamientos Humanos para reglamentar los demás aspectos aquí contemplados.

Artículo 14.-Esta Ley es de orden público, prevalecerá sobre cualquier disposición que se le oponga y entrará en vigencia a partir de la fecha de su publicación por Cualquier medio de comunicación social, sin perjuicio de su posterior publicación en "La Gaceta", Diario Oficial.

Dado en la ciudad de Managua, a los treinta días del mes de Abril de mil novecientos ochenta y cinco .- "Por la paz, todos contra la Agresión"..- (f) **CARLOS NUÑEZ TELLEZ**, Presidente de la Asamblea Nacional.-(f) **RAFAEL SOLIS CERDA,** Secretario de la Asamblea Nacional.

Por Tanto:

Téngase como Ley de la República.- Ejecútese y Publíquese.-Managua, seis de Mayo de mil novecientos ochenta y cinco..-"Por la Paz, Todos contra la Agresión" .-**SERGIO RAMIREZ MERCADO,** Presidente de la República en Funciones.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/1073