REGLAMENTO DE LA LEY SOBRE ARRENDAMIENTOS Y ENAJENACIONES DE INMUEBLES EN MONEDA EXTRANJERA

Acuerdo Ministerial No. 374, Aprobado el 20 de Mayo de 1985.

Publicado en La Gaceta No.114 del 18 de Junio de 1985

EL MINISTRO DE VIVIENDA Y ASENTAMIENTOS HUMANOS

En uso de las facultades que le confiere el artículo 13 del la Ley sobre Arrendamientos y Enajenaciones de Inmuebles en Moneda Extranjera, Ley No. 6, publicada en los medios de comunicación social el 9 de Mayo de mil novecientos ochenta y cinco.

ACUERDA

El siguiente Reglamento de la Ley sobre Arrendamientos y Enajenaciones de Inmuebles en Moneda Extranjera:

CAPÍTULO I
DEFINICIONES

Artículo 1.- Para los efectos de la aplicación de la Ley que se Reglamenta se definen los siguientes términos:

a) Inmuebles:

Toda edificación o instalación, destinada en todo o en parte a vivienda, oficina, comercio, almacén o bodega, actividad industrial o agropecuaria, recreativa, social o cultural, así como toda clase de terrenos urbanos y rurales, cualquiera que sea su uso.

b) Arrendatarios:

1. Estados Extranjeros.
2. Misiones Diplomáticas y Consulares.
3. Misiones u Organismos Internacionales.
4. Personas Jurídicas Extranjeras con o sin fin de lucro.
5. Miembros del Personal Diplomático o Consular.
6. Representantes, Funcionarios, Empleados o Personal Contratado, de nacionalidad extranjera, de los Organismos señalados en los puntos 1, 2, 3, y 4.
7. Representantes, Funcionarios, Empleados o Personal Contratado, de nacionalidad nicaragüense, de los Organismos señalados en los puntos 1,2,3,y 4, que reciban su salario o cualquier otra clase de compensación en moneda extranjera.

c) Arrendadores:

Las personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, con domicilio en el país o fuera de él, propietarios de un inmueble que ocupe cualquier arrendatario mencionado en el acápite b) de este Artículo, incluyendo además a los usufructuarios, nudos propietarios, propietarios de mejoras o quienes de cualquiera otra manera tengan derecho a arrendar o apercibir total o parcialmente el canon de arrendamiento.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/7848

d) La Ley:

En este Reglamento la Ley de Arrendamientos y Enajenaciones de Inmuebles en Moneda Extranjera, se designará como "La Ley".

e) EL MINVAH:

En este Reglamento el Ministerio de Vivienda y Asentamientos Humanos se designará como "EL MINVAH".

CAPÍTULO II

De la autorización y Registro de los Contratos e Arrendamiento

Artículo 2.- Los propietarios de inmuebles que deseen arrendarlos a cualquiera de las personas señaladas en los Artículos 1 y 2 de la Ley, deberán presentar en el MINVAH, el Formato de Solicitud acompañado de los documentos que en él se indican.

Artículo 3.- Formato de Solicitud contendrá los siguientes elementos:

a) Generales del Arrendador y del Arrendatario propuesto.
b) Datos registrales, catastrales y ubicación física del inmueble.
c) Detalle del mobiliario a arrendarse, en su caso.
d) Canon mensual propuesto en dólares de los estados Unidos de América.
e) Fotocopia del Título de Dominio y del Poder, en su caso, debidamente razonadas.

Artículo 4.- EL MINVAH cerificará que arrendamiento cumpla con lo estipulado en el Artículo 3 de La Ley y que el canon propuesto no sea inferior al estipulado en el Artículo 6 de La Ley.

Artículo 5.- Si la solicitud cumple con lo establecido por La Ley, el MINVAH otorgará la autorización que será entregada al solicitante con validéz por 30 días para que dentro de este plazo las partes celebren el Contrato de Arrendamiento y el Arrendador lo presente al MINVAH en tres tantos.

En el caso de que se llenen los requisitos estipulados, se denegará la solicitud.

Artículo 6.- Las partes podrán acordar los términos del Contrato de Arrendamiento, según el derecho común; con las siguientes limitaciones:

a) El plazo no podrá ser menor de un año, excepto en casos de misiones transitorias por período menores debidamente justificados.

b) Si el plazo acordado fuere mayor de un año, se revisará anualmente el canon de arrendamiento, para cumplir con lo dispuesto en el Artículo 6 de La Ley.

c) Los canones de arrendamiento deberán ser pagados por períodos adelantados.

Artículo 7.- EL MINVAH revisará el Contrato de Arrendamiento y en caso de que se ajuste a lo dispuesto en La Ley y en este Reglamento, lo autorizará razonándolo al pie del mismo, devolviendo al Arrendador dos tantos, uno de ellos para ser entregado al Arrendatario; el tercer tanto, foliado y numerado formará el Libro de Registro de los Contratos de Arrendamiento registrados y autorizados a que se refiere el Artículo 3 de La Ley.

Artículo 8.- Registrado el Contrato de Arrendamiento librará Oficio a la Delegación Regional del

Fuente: http://www.leybook.com/doc/7848

MINVAH correspondiente, con copia al Arrendador y al Arrendatario, a fin de que la Delegación Regional reciba el pago del canon conforme lo estipulado en el Artículo 4 de La Ley.

Artículo 9.- El recibo de pago que extenderá la Delegación Regional del MINVAH se librará en dos tantos:

a) El original que se entregará al Arrendatario para resguardo de sus intereses, tal como lo indica el Artículo 4 de La Ley.

b) La copia que se entregará al Arrendador, que le servirá de comprobante para que el Banco Central de Nicaragua le haga efectivo el pago en córdobas del canon de Arrendamiento conforme lo señala el artículo 4 de La Ley.

Artículo 10.- Tendrá lugar la restitución del Inmueble y por tanto, la rescisión anticipada del Contrato de Arrendamiento por las siguientes causales:

a) Retrasarse el Arrendatario más de 30 días en el pago del canon, después de requerido al efecto por el MINVAH, de oficio o a solicitud del Arrendador.
b) Causar el Arrendatario, las personas que con él convivan o sus empleados, daños en el Inmueble por valor mayor de una cuota de arrendamiento mensual y no proceder a repararlos 30 días después de requerido al efecto por el MINVAH, a solicitud del Arrendador.

d) Abandono del Inmueble.

Artículo 11.- Cumplido el término del Contrato de Arrendamiento o cuando el MINVAH resuelva la restitución del Inmueble y la rescisión anticipada del Contrato, deberá el Arrendatario devolver el Inmueble de inmediato al Arrendador en el estado en que lo recibió.

CAPÍTULO III

De la Sustitución de Contratos de Arrendamiento

Artículo 12.- Las personas señaladas en los artículos 1 y 2 de La Ley, que al 9 de Mayo de 1985 ocuparen Inmuebles serán considerados Arrendatarios, y los propietarios de dichos Inmuebles serán considerados Arrendadores. Arrendatarios y Arrendadores deberán presentar Declaración al MINVAH dentro del plazo de 15 días de la entrada en vigencia del presente Reglamento. Se presumirá el arrendamiento por la mera ocupación del Inmueble aunque no exista Contrato escrito o verbal, según lo dispone el Artículo 1 de La Ley.

Artículo 13.- Las Declaraciones del Arrendatario y del Arrendador contendrán los siguientes elementos:

a) Generales del Arrendatario y del Arrendador y del Apoderado, en su caso, así como la dirección de los mismos.

b) Ubicación Física del Inmueble Arrendado.

c) Clase de relación entre el Arrendador y el Arrendatario:
- Contrato escrito
- Contrato verbal
- Mera ocupación.

d) Canon de arrendamiento acordado, señalando si se paga en córdobas o en moneda extranjera, la que

Fuente: http://www.leybook.com/doc/7848

se deberá especificar.

e) Forma en que se realizan los pagos.

f) Si el arrendamiento incluye mobiliario o no.

g) Pago anticipado que se haya realizado, indicando el monto y período pagado y la clase de moneda en que se efectuó.
h) Fotocopia del Contrato de Arrendamiento, si lo hubiere.
i) En el caso del Arrendatario, copia del último recibo de pago.

Artículo 14.- Las partes continuarán cumpliendo sus obligaciones en la forma estipulada en los respectivos Contratos de Arrendamiento durante el plazo de 90 días, a partir del 9 de Mayo del presente año, fecha que entró en vigor La Ley.

Los Contratos de Arrendamiento vencidos o por vencerse antes del 9 de Agosto del presente año, se tendrán por prorrogados hasta esa fecha con su mismas cláusulas y estipulaciones.

Artículo 15.- Si de la información suministrada por el Arrendatario y el Arrendador se determina que se han realizado pagos anticipados por períodos posteriores al 9 de agosto del presente año, se procederá de la siguiente manera:

a) En el caso de que los pagos anticipados fueran en córdobas, el Banco central de Nicaragua, conforme el Artículo 10 de La Ley, teniendo como comprobante la constancia extendida por el MINVAH, reembolsará al Arrendatario el pago anticipado a cargo del total de los pagos que deba efectuar al Arrendador hasta la cancelación de la suma reembolsada al Arrendatario.

b) Si los pagos anticipados fueron en dólares de los Estados Unidos de América, en el nuevo Contrato de Arrendamiento se establecerá el período pagado por anticipado. Si los pagos anticipados fueron en otra moneda extranjera, el MINVAH, previa consulta al Banco Central, determinará el monto equivalente en dólares de los Estados Unidos de América.

Artículo 16.- Los Arrendadores, conjuntamente con la Declaración a que se refiere el artículo 13 de este Reglamento, deberán presentar el Formato de Solicitud a que se refiere el Artículo 3 de este Reglamento, para dar inicio a los trámites de la autorización y registro del nuevo Contrato de Arrendamiento.

Artículo 17.- En el caso de que no se autorice la suscripción de un nuevo Contrato de Arrendamiento el MINVAH librará Constancia de ello y si el Arrendatario hubiere efectuado pagos anticipados, el Arrendador quedará obligado a devolver al Arrendatario los anticipos recibidos en la misma moneda en que los recibió.

Artículo 18.- Cuando el Arrendador no cumpla con lo dispuesto en el Artículo 12 de este Reglamento. el MINVAH suscribirá con el Arrendatario el nuevo Contrato de Arrendamiento en representación del Arrendador.

En este caso las copias de los recibidos de pago a que se refiere el inciso b) del Artículo 9 de este Reglamento, quedarán retenidas en la Delegación Regional del MINVAH hasta tanto el Arrendador no se presente a retirarlas.

CAPÍTULO IV

De la Transferencia de Derechos Reales Sobre Inmuebles

Fuente: http://www.leybook.com/doc/7848

Artículo 19.- Los propietarios de inmuebles que deseen transferir derechos reales a favor de las entidades y personas a que se refiere el Artículo 1 de La Ley, deberán solicitar la autorización del MINVAH presentado el Formato de Solicitud acompañado los documentos que en él se indican.

Artículo 20.-El Formato de Solicitud contendrá los siguientes elementos:

a) Generales del propietario y del comprador propuesto.
b) Datos registrales, catastrales y ubicación física del inmueble.
c) Detalle del mobiliario incluido en la compraventa, en su caso.
d) Precio de la compraventa en dólares de los Estados Unidos de América.
e) Fotocopia del título de dominio y del poder, en su caso, debidamente razonados.
f) Libertad de gravamen del inmueble.
g) Si el inmueble se encuentra ocupado, generales del ocupante y el carácter de su ocupación.

Artículo 21.- El MINVAH verificará que la transferencia cumpla con lo estipulado en el Artículo 7 de La Ley y que el precio propuesto no sea inferior al avalúo del inmueble más el mobiliario, en su caso, según los criterios de valuación establecidos en el Artículo 6 de La Ley.

Artículo 22.- Si la solicitud cumple con lo establecido por La Ley, el MINVAH otorgará la autorización al solicitante en original y copia, con validez por 90 días, para que dentro de ese plazo las partes celebren el Contrato correspondiente, llenando todas las formalidades que señalan las leyes ordinarias.

Dentro de ese mismo plazo, el comprador deberá presentarse con la copia de la autorización al Banco Central de Nicaragua, a enterar el precio de la venta en la forma que estipula el Artículo 8 de La Ley.

En caso de que no se llenen los requisitos estipulados por La Ley se denegará la solicitud.

Artículo 23.- El Banco Central entregará al comprador recibo en 3 tantos:

a) Original que conservará el comprador para resguardo de sus intereses.
b) Primera Copia, que deberá entregar el comprador al vendedor y que servirá a éste de comprobante para reclamar al Banco Central el precio de la venta en córdobas, en la forma estipulada en el Artículo 8 de La Ley.

c) Segunda Copia, que deberá presentar el comprador conjuntamente con el original de la autorización extendida por el MINVAH, el testimonio de la escritura y los demás documentos que requieran las leyes para la inscripción de la transacción en el correspondiente Registro de la Propiedad Inmueble, como lo estipula el Artículo 9 de La Ley.

Artículo 24.- Las escrituras de transferencia de Derechos Reales presentadas en los Registros Públicos con anterioridad al 9 de Mayo de 1985, seguirán la tramitación normal hasta su inscripción registral.

CAPÍTULO V

Procedimientos

Artículo 25.- Para todas las tramitaciones que por disposición de La Ley o de este Reglamento competan al MINVAH, actuará como Secretario de Actuaciones el Responsable de la División Legal del MINVAH, ante quien los interesados presentarán sus solicitudes e interpondrán sus escritos.

Artículo 26.- El Formato de Solicitud a que se refiere el Artículo 3 del Capítulo I, y el Formato para las

Fuente: http://www.leybook.com/doc/7848

Declaraciones a que se refiere el Artículo 13 del Capítulo lll, así como el Formato de Solicitud a que se refiere el Artículo 19 del Capítulo IV, serán retirados por los interesados en la Secretaría de Actuaciones, salvo el caso de los dispuesto en el artículo 36 de este Reglamento.

Artículo 27.- La Secretaría de Actuaciones tendrá las siguientes funciones:

a) Notificar a los interesados las autorizaciones o denegaciones de las solicitudes a que hace referencia el Artículo 5 del Capítulo ll. de este Reglamento.

b) Razonar al pie del Contrato de Arrendamiento la aprobación del mismo, según lo dispone el Artículo 7 del Capítulo ll de este Reglamento.

c) Formar, foliar y conservar el Libro de Registro de los Contratos de Arrendamiento a que hace referencia el párrafo final del Artículo 7 del Capítulo ll de este Reglamento.

d) Remitir a las Delegaciones Regionales del MINVAH el Oficio a que se refiere el Artículo 8 del Capítulo ll de este Reglamento.

e) Extender la Constancia en los casos de pagos anticipados a que se refiere el artículo 8 del Capítulo lll de este Reglamento.

f) Extender la negativa de autorización de suscripción de un nuevo Contrato a que se refiere el Artículo 17 del Capítulo lll de este Reglamento.

g) Elaborar el Contrato de Arrendamiento en sustitución del Arrendador según se estipula en el Artículo 18 de Capítulo lll de este Reglamento y completar los trámites que correspondería realizar al Arrendador.

h) Notificar las autorizaciones o denegaciones que señala el Artículo 22 del Capítulo IV de este Reglamento.

i) Recibir los escritos y notificar a los interesados las Resoluciones del Ministro del MINVAH cuando competa.

Artículo 28.- El Ministro del MINVAH conocerá en única instancia de las solicitudes que presenten las partes en cumplimiento con lo dispuesto en La Ley y en este Reglamento y resolverá autorizándolas o denegándolas.

Igualmente conocerá de los reclamos o diferencias que expresen tanto los Arrendadores como los Arrendatarios por conflictos que surjan entre ellos y de las solicitudes de restitución de inmuebles y rescisión anticipada del Contrato de Arrendamiento a que se refiere el Artículo 10 de este Reglamento.

Artículo 29.- El Ministro del MINVAH podrá usar todos los medios que estime oportunos para determinar el avalúo de los inmuebles a que se refiere el Artículo 6 de La Ley.

Artículo 30.- De los escritos presentados por alguna de las partes se dará traslado a la otra para que conteste dentro del plazo de 6 días después de notificada.

Artículo 31.- Con la contestación o sin ella, pasado el plazo a que se refiere el artículo anterior, se abrirá el caso a pruebas por un plazo, de 8 días.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/7848

Artículo 32.- En los asuntos que le competa conocer, el Ministro del MINVAH para mejor proveer podrá acordar cualquier medio de prueba que estime conveniente para el esclarecimiento de los hechos. Las partes tendrán en la ejecución de lo acordado la intervención que él estime pertinente.

Artículo 33.- El Ministro del MINVAH deberá fallar emitiendo la Resolución que corresponda dentro del término de 15 días después de vencido el término de pruebas.

Artículo 34.- Contra las Resoluciones del Ministro de Reposición que deberá pedirse ante el propio Ministro dentro del término de 15 días, el que se resolverá dentro del mismo término señalado en el artículo anterior.

Artículo 35.- Para el cumplimiento de sus Resoluciones el Ministro del MINVAH liberará Oficio por Secretaría al Ministro del Exterior o a las autoridades de Policía, en sus caso, sin perjuicio del las inmunidades y privilegios establecidos en los Convenios Internacionales.

Artículo 36.- Cuando se trate de las personas u Organismos señalados en el Artículo 11 de La Ley, la Secretaría de Actuaciones tramitará las Notificaciones y Resoluciones a través de la Dirección General de Protocolo del Ministro del Exterior, en donde también deberán retirar los Formatos a que se refiere el Artículo 26 de este Reglamento.

Estas personas deberán interponer sus gestiones ante la Secretaría de Actuaciones del Ministro del MINVAH, a través de la Dirección General de Protocolo del Ministerio del Exterior.

Artículo 37.- Este Reglamento 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 veinte días del mes de Mayo de mil novecientos ochenta y cinco. - **MIGUEL ERNESTO VIRIL ICAZA,** Ministro.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/7848