LEY DE TRANSMISIÓN DE LA PROPIEDAD DE VIVIENDAS Y OTROS INMUEBLES PERTENECIENTES AL ESTADO Y SUS INSTITUCIONES

Ley No. 85 de 29 de marzo de 1990

Publicado en La Gaceta No. 64 de 30 de marzo de 1990

EL PRESIDENTE DE LA REPUBLICA DE NICARAGUA

Hace saber al pueblo nicaragüense que:

LA ASAMBLEA NACIONAL DE LA REPUBLICA DE NICARAGUA

Considerando:

I

Que el Arto. 64 de la Constitución Política reconoce a los nicaragüenses el derecho a una vivienda digna, cómoda y segura y compromete al Estado a la realización de este derecho.

II

Que a lo largo de los últimos años se han dictado medidas para transferir el dominio de viviendas propiedad del Estado y de otras instituciones públicas, a numerosos grupos de pobladores y que es indispensable ampliar la protección legal a los ocupantes que hasta ahora no han sido incluidos en los anteriores programas de transferencias de la propiedad de viviendas.

III

Que hay una gran cantidad de Asociaciones, sin ánimo de lucro, que cumplen una función social, al brindar un servicio a los trabajadores, las mujeres, los jóvenes, los productores agropecuarios, los artesanos, los profesionales, los técnicos, los intelectuales, los artistas, los religiosos, las comunidades de la Costa Atlántica y los pobladores en general, que ocupan inmuebles para garantizar el derecho de organización del pueblo nicaragüense, consignado en el Artículo 49 de la

Fuente: http://www.leybook.com/doc/1414

Constitución Política.

Por tanto:

En uso de sus facultades,

Ha Dictado:

La siguiente:

LEY DE TRANSMISION DE LA PROPIEDAD DE VIVIENDAS Y OTROS INMUEBLES PERTENECIENTES AL ESTADO Y SUS INSTITUCIONES

Artículo 1.- Con el fin de contribuir al orden social, la reconciliación nacional y la tranquilidad de los hogares nicaragüenses, el Estado garantizará el derecho de propiedad de todo nicaragüense que, al 25 de Febrero del corriente año, ocupaba por asignación, posesión, arriendo o cualquier forma de tenencia, casas de habitación propiedad del Estado y sus Instituciones, tales como Sistema Financiero Nacional, Banco de la Vivienda de Nicaragua, entes autónomos, organismo descentralizados, empresas propiedad del Estado y gobiernos municipales.

Artículo 2.- El Estado, igualmente garantizará el derecho de propiedad a las personas jurídicas que por su función social, ocupan por asignación, posesión, arriendo o cualquier forma de tenencia, casa propiedad del Estado y sus Instituciones, tales como Sistema Financiero Nacional, Banco de la Vivienda de Nicaragua, entes autónomos, organismos descentralizados, empresas propiedad del Estado y gobiernos municipales.

Artículo 3.- Para los efectos de la presente Ley, se entenderá que son propiedad del Estado, o de las instituciones mencionadas en el Artículo 1, no sólo los inmuebles que se encuentran en proceso de inscripción o pendiente de algún trámite o proceso administrativo, legal, judicial o en cualquier otra forma pendientes de legalización, así como los que el Estado administrara con ánimo de dueño; éstos últimos quedan expropiados por ministerio de la presente Ley.

Artículo 4.- Por la entrada en vigencia de la presente Ley, se transfiere el derecho de propiedad a las personas naturales o jurídicas que al 25 de Febrero del corriente año, hubieren estado ocupando, en los términos de la presente Ley, las viviendas e inmuebles comprendidos en los Artículos anteriores.

Artículo 5.- Las personas naturales o jurídicas cuyos bienes fueron administrados por el Estado con ánimo de dueño y que según la parte final del Artículo 3 resultaron expropiados para dar cumplimiento a la presente Ley, tendrán derecho a recibir una indemnización igual al avalúo catastral al momento del reclamo. El Estado creará un fondo de Compensación a través del Ministerio de Finanzas, ante quien los interesados deberán presentar sus reclamos.

Artículo 6.- La transferencia de inmuebles cuya área construida, según el título respectivo o declaración jurada en su defecto, sea igual o inferior a cien metros cuadrados de construcción, operará en forma gratuita. En caso de que el área construida fuese entre cien y doscientos metros cuadrados, los beneficiados pagarán como precio a la Institución vendedora, una suma igual a quinientos mil córdobas por metro cuadrado de construcción, precio invariable conforme el córdoba actual. Cuando el área construida fuese mayor de doscientos metros cuadrados, los beneficiados pagarán como precio a la Institución vendedora, una suma igual a un millón de córdobas por metro cuadrado de construcción, precio invariable conforme al córdoba actual. Se incluye dentro de este precio el valor del terreno, construcción, obras interiores y todo lo que contenga y le sea anexo o conexo.

Se deducirá de la suma resultante, en la forma que establece el párrafo anterior, las cantidades que el adquiriente haya abonado en concepto de amortización o arrendamiento.

En el caso de las personas que hubieran suscrito con las Instituciones referidas, contratos de promesa de venta, si el precio de venta allí estipulado es mayor que el establecido en el párrafo primero de este Artículo , se estará a lo dispuesto en dicho párrafo; si fuese menor, pagará como precio el establecido en el contrato de promesa de venta. Las restantes condiciones de venta se regirán por las disposiciones de la presente Ley.

Artículo 7.- El adquiriente podrá pagar el precio de contado o en cuotas mensuales, en un plazo de hasta veinte años, según conveniencia del comprador. En este último caso, deberá reconocer un interés sobre saldos del tres por ciento (3%) anual. El pago del interés deberá hacerse mensualmente. El principal podrá ser pagado en cualquier momento, de acuerdo con la conveniencia del comprador.

Para garantizar el pago del principal, se constituye, en virtud de esta Ley, hipoteca a favor de la Institución vendedora.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/1414

Artículo 8.- Sin perjuicio de los derechos adquiridos por los beneficiados por Ministerio de la Ley, según ha quedado establecido en los Artículos anteriores, los representantes legales de la Procuraduría General de Justicia, del Banco de la Vivienda de Nicaragua, del Sistema Financiero Nacional, incluido el Banco inmobiliario, de los Gobiernos Municipales, deberán otorgar Escritura de Compra Venta o Donación, según el caso, a las personas beneficiadas. Mientras la inscripción de la Escritura tiene lugar, para los efectos de esta Ley, la posesión del inmueble valdrá como título.

Artículo 9.- Se presumirá, sin que pueda aportarse prueba en contraria, que el beneficiado expresa su voluntad de aceptar la donación o venta que se le hace, en los términos establecidos por esta Ley, si dentro del plazo de siete días contados desde la vigencia de la misma, no notificara a la Institución vendedora, su voluntad de no aceptar la donación o la venta.

Artículo 10.- Se exonera del pago de todos los impuestos fiscales o municipales que estos inmuebles pudiesen tener hasta la fecha de entrada en vigencia de la presente Ley; esta exoneración incluye también los impuestos o derechos por transferencia de propiedad.

Se exime a los Notarios y Registradores, de la obligación de tener a la vista cualquier tipo de solvencia o constancias de pago o exenciones, así como libertad de gravamen o cualesquiera otros requisitos que existiesen en leyes anteriores. Asimismo, las escrituras de transmisión se extenderán ante cualquier Notario Público, a costa de la Institución vendedora. Los Registradores no exigirán ningún otro documento mas que los establecido en la presente Ley.

Se cancela de oficio cualquier hipoteca o gravamen que tengan los bienes inmuebles a que se refiere esta Ley. Tanto el Notario como el Registrador Público procederán conforme.

Artículo 11.- El carácter de beneficiario de la presente Ley se acreditará con la ocupación efectiva y cualquier documento otorgado por el Estado, sus Instituciones, o alguna de las entidades mencionadas en el Artículo 1.

En caso de contradicción entre la ocupación efectiva al 25 de Febrero de 1990 y el documento mencionado, el otorgamiento se resolverá por la entidad del Estado que otorgó el inmueble, a verdad sabida y buena fe guardada.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/1414

Los beneficiados comparecerán personalmente y deberán presentar, para los fines de los Artículos 6 y 8 de la presente Ley y para la elaboración de la Escritura de donación o compra-venta, el título vigente o certificación registrar, si fuese posible, así como otros datos necesarios para la escrituración. El falso testimonio se penalizará de acuerdo a las Leyes vigentes.

Las personas jurídicas, los movilizados en misiones del Estado, los funcionarios nicaragüenses en misiones en el exterior y los que se encuentran estudiando en el exterior, podrán ser representados para estas gestiones.

Artículo 12.- Las personas naturales beneficiadas por esta Ley también deberán acompañar declaración jurada de no ser propietarios de otra vivienda.

Artículo 13.- Se exceptúan del ámbito de aplicación de esta Ley, los huéspedes y pensionistas o personas en condiciones similares, que indiquen la falta de ánimo en el establecimiento de una vivienda permanente. Tampoco están comprendidas en la presente Ley, las casas de habitación, ni los módulos de los complejos habitacionales que las empresas tengan dentro de sus propiedades, destinadas al uso de su cargo.

Artículo 14.- Esta Ley es de orden público y los derechos y beneficios conferidos por ellas son irrenunciables, salvo lo establecido en el Artículo 9.

Artículo 15.- La presente Ley deroga cualquier disposición legal que se le oponga y entrará en vigencia a partir de su divulgación por cualquier medio de comunicación, sin perjuicio de su posterior publicación en "La Gaceta", Diario oficial.

Dado en la Sala de Sesiones de la Asamblea Nacional, a los veintinueve días del mes Marzo de mil novecientos noventa. "Año de la Paz y la Reconstrucción". **Carlos Núñez Téllez,** Presidente de la Asamblea Nacional. **Rafael Solís Cerda,** Secretario de la Asamblea Nacional.

Por tanto: Téngase como Ley de la República. Publíquese y Ejecútese. Managua, veintinueve de marzo de mil novecientos noventa. "Año de la Paz y la Reconstrucción". **Daniel Ortega Saavedra,** Presidente de la República.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/1414