

VIGENCIA

“Disposiciones Administrativas que serán aplicadas en los trámites de Transmisiones Inmobiliarias”

Entre las medidas establecidas por el Estado de la República de Nicaragua, para frenar el tráfico ilícito de propiedades, y en concordancia con los artos. 5, 99 y 103 Cn. **La Procuraduría General de la República** estableció como requisito para la transmisión de Inmuebles provenientes de la Propiedad Reformada, la **Carta de No Objeción**, la que ha contribuido a ordenar la propiedad y defender el patrimonio del Estado.

Habiéndose avanzado sustantivamente en ese objetivo, con el fin de contribuir a la agilización de los trámites de inscripción así como al comercio legal de inmobiliario, los titulares de las entidades abajo descritas **Acordamos:**

I

Que se requerirá de una certificación en los siguientes Casos:

1. Cuando el inmueble a transferir esté ubicado en zonas costeras, áreas de reserva y fronteras, conforme las leyes N°217, “Ley General del Medio Ambiente y los Recursos Naturales”; Ley N°647 “Ley de Reformas y Adiciones a la Ley 217”; Decreto N°01-2007 “Reglamento de Áreas Protegidas de Nicaragua y sus reformas; Ley 620 “Ley General de Aguas Nacionales, Ley N°690 “Ley para el Desarrollo de las Zonas Costeras”, y su reglamento; Ley N° 749 “Ley de Régimen Jurídico de Fronteras” y su Reglamento.
2. Propiedades originadas en Títulos Supletorios y prescripciones adquisitivas que carezcan de antecedentes registrales adquiridas posterior al año 2007.
3. Las propiedades cuyo Antecedente Inmediato proviene de los Extintos Bancos.
4. Las transacciones cuyo Antecedente provenga de Títulos de Reforma Agraria en base a la **Ley 14 (Ley de Reforma Agraria)** y **Ley N°278 (Ley sobre la Propiedad Reformada Urbana y Agraria)**, hasta el segundo asiento registral.

Esta Certificación será emitida en sustitución de las Cartas de No Objeción, cuando Catastro Físico (INETER), Catastro Fiscal (DGI) o el Registro Público de la Propiedad lo solicite expresamente, por el ejercicio de su cargo y que en su deber de calificador y servidor público determine potencial afectación o perjuicio al Estado.

II

No serán objeto de dicha Certificación las Transmisiones Inmobiliarias en los siguientes Casos:

1. Los Inmuebles cuyo Títulos sean otorgados por INVUR, Alcaldías e Intendencia de la Propiedad.
2. Las provenientes de dominio otorgados por la Alcaldías en base a Decreto 923 “Ley de Titulación de lotes en repartos intervenidos”, así como las donaciones efectuadas por estas de conformidad a la ley 309 de regulación, ordenamiento y titulación de Asentamientos Humanos Espontáneos.
3. Las provenientes de títulos emitidos bajo las leyes 85 (Ley de transmisión de la propiedad de Viviendas y Otros Inmuebles pertenecientes al Estado y sus Instituciones), ley 86 (Ley Especial de legalización de Viviendas y Terrenos).
4. Los Terceros Adquirientes de Títulos de **Reforma Agraria**, otorgados en base a la **Ley 14 de reforma Agraria** y **Ley 88** (Ley de Protección a la Propiedad Agraria) y ley 278 (Ley sobre la Propiedad reformada Urbana y Agraria), a partir del Tercer Asiento Registral.

III

Emitida la Certificación sin restricción alguna, no será necesario emitir de nuevo sobre la misma Cuenta Matríz, por tratarse de Terceros Registrales.

IV

En caso de ser requerida dicha Certificación, la Procuraduría General de la República como representante Legal del Estado deberá recibir del interesado los siguientes documentos:

Personas Jurídicas:

1. En el caso de las Sociedades Mercantiles reconocidas en el ordenamiento Jurídico Nicaragüense deberán acreditar su calidad con escritura de Constitución de Sociedad y Cédula Ruc. (Registro Único Contribuyente).
2. Las Asociaciones, Fundaciones, Federaciones o Confederaciones deberán presentar además el Número perpetuo extendido por la Dirección de Registro y Control de Asociaciones del Ministerio de Gobernación.-
3. Cuando se trate de Cooperativas deberá adjuntar Certificado que emite el Instituto Nicaragüense de Fomento Cooperativo (INFOCOOP), debidamente actualizado de conformidad a lo establecido en el Arto 146 de la Ley 499 (Ley General de Cooperativas).
4. Acta de Asamblea General de Socios, donde conste la autorización para enajenar o hipotecar el bien. Todo de conformidad a la Ley 499; Ley General de Cooperativas.

Personas Naturales:

5. Cedula de identidad del solicitante.-
6. Copia de la cédula de identidad del Enajenante.

Personas Naturales y Jurídicas:

7. Poder que faculte al solicitante para comparecer a solicitar y/o retirar la certificación.
8. Título o Escritura Pública que pretende inscribir.-
9. Antecedente registral (éste debe contener el asiento de dominio que tuvo el Estado sobre el bien).
10. Plano debidamente aprobado por catastro.-

Todos estos documentos deberán ser presentados en original y copia para ser debidamente cotejados y devuelto su original.

A falta de cualquier de los requisitos mencionados anteriormente podrá ser negado el ingreso de la solicitud, de conformidad con la Ley N°691, Ley de Simplificación de Trámites.

V

Concluido el procedimiento de revisión y Verificación, las Certificaciones a ser emitidas, deberán ser firmadas por el Procurador General de la República, sustituyendo éstas las cartas de No Objeción.

Las medidas entrarán en vigencia para todas las Instituciones del Poder Ejecutivo, a partir de esta publicación.

Managua, seis de marzo del 2012.

HERNÁN ESTRADA
Procurador General de la República

JORGE CASTRO MEDINA
Director Ejecutivo INETER

MARTÍN RIVAS
Director General de Registros