

Para ver aviso legal de clic en el siguiente Hipervínculo  
(NECESITA CONEXIÓN A INTERNET)  
<http://cijulenlinea.ucr.ac.cr/condicion.htm>

## INFORME DE INVESTIGACIÓN CIJUL

### TEMA: LA PROPIEDAD INMUEBLE EN NICARAGUA

**RESUMEN:** El presente informe de investigación recopila nociones generales sobre el derecho de propiedad en la República de Nicaragua, se analiza desde la doctrina las formas más importantes de transmisión de la propiedad, además se establecen los criterios regulados por el Registro de la Propiedad Inmueble para la inscripción de propiedades, definiéndose el marco legal sobre el cual se desenvuelve dicha institución y su organización territorial. Se adjuntan las leyes más importantes relacionadas al tema de inmuebles.

## Índice de contenido

1 DOCTRINA.....	2
a) Modos de Trasmistir la Propiedad.....	2
b) Registro de la Propiedad Inmueble y Mercantil.....	5
c) Organización Territorial.....	5
d) Marco Legal.....	6
e) Ámbito Administrativo.....	6
f) Atributos.....	7
g) Libros de Registros de la Propiedad.....	8
Libro primero: .....	8
Libro Segundo: .....	8
Libro Tercero: .....	8
Libro Cuarto: .....	8
Libro de Inscripciones: .....	9
Libro Diario:.....	9
2 NORMATIVA.....	9
a) Ley sobre Propiedad Reformada Urbana y Agraria.....	9
b) Ley de Regulación, Ordenamiento y Titulación de Asentamientos Humanos Espontáneos.....	44
c) Ley de Correduría de Bienes Raíces de Nicaragua.....	55

## 1 DOCTRINA

### **a) Modos de Transmitir la Propiedad**

[ISABÁ RODRÍGUEZ]<sup>1</sup>

“Nuestra legislación, en cuanto a los modos de transmitir la propiedad, establece dos que son: Por actos INTERVIVOS y por actos MORTIS CAUSA; la primera clase de estos modos de transmitir la propiedad la constituyen los contratos, que según el Art. 2435 C. «Contrato es un acuerdo de dos o más personas para constituir, regular o aclarar entre las mismas un vínculo jurídico» y por ellos se transfiere el dominio de unos a favor de otros; en los actos mortis causa se transfiere el dominio por medio de las donaciones revocables o por las sucesiones.

Entre los medios de transmitir la propiedad por convenciones entre vivos, tenemos la compra venta y las donaciones irrevocables, en ambos al paso que uno trasmite el dominio, otro lo adquiere, es decir, ésta transmisión tiene un doble carácter, porque al mismo tiempo se trasmite y se adquiere; ahora hagamos una observación, de que no todo contrato trasmite forzosamente la propiedad, y muchas veces lo que se concede es un derecho sobre determinada cosa, no importando que ésta sea mueble o inmueble y así vemos por Ej: En virtud del contrato de arriendo, no se trasmite el dominio, pero sí, un derecho a favor del arrendatario porque de su definición ésto se desprende: «Se llama arrendamiento o locación 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»; por el contrato de hipoteca se constituye a favor del acreedor un gravamen sobre el inmueble hipotecado; veamos un ejemplo siquiera sobre contratos en cosas muebles y éste lo constituiría, la prenda que le concede al acreedor, un derecho de retención sobre el bien hasta que se satisfaga el pago completo; y aún en la compra venta misma no se transfiere el dominio de una manera absoluta, porque puede ser que esté sujeta a alguna condición, por Ej: La compra venta hecha con la cláusula A SATISFACCIÓN DEL COMPRADOR, aquí no se trasmite el dominio; puesto que ha quedado pendiente la condición de que si la cosa no le satisface, el contrato queda sin efecto y la venta se reputará perfecta hasta que el comprador manifieste su

conformidad.

También se puede transmitir la propiedad, por actos intervivos en virtud de una ejecución judicial, como cuando se vende una propiedad en pública subasta; el acreedor entra entonces al dominio de la cosa si se la adjudican en la subasta, sin el consentimiento del dueño, esto es, sin que haya mediado el contrato con él, y si es a un tercero al que se trasmite la propiedad, también entra a ejercitar el dominio sin el consentimiento del dueño, es decir, que no ha habido acuerdo y por lo tanto tampoco ha existido contrato.

Cuando la transmisión se hace por medio de un contrato, será por el precio que a bien tenga; y no por ésto una vez verificado el contrato podrá el antiguo propietario "alterar el precio, esto es en virtud del principio constitucional de «Que todo propietario puede disponer de lo suyo con entera libertad». Antiguamente en el Código Civil derogado, se establecía la «Lesión Enorme», por la cual se le permitía al vendedor el derecho de pedir la nulidad del contrato en el caso de que el precio de la cosa vendida fuere exiguo.

Otras veces también se ordena perentoriamente la expropiación por causa de utilidad pública y este derecho aunque atropelle la seguridad del propietario, se impone necesariamente en virtud del progreso nacional; y también por este medio ha habido transmisión del derecho de propiedad, nuestra legislación lo contempla en su Art. 2531 C. que dice en su primera parte: «Nadie puede ser obligado a vender sino cuando se encuentre sometido a una necesidad jurídica de hacerlo, la cual tiene lugar en los casos siguientes: lo.) «Cuando se decrete la expropiación por causa de utilidad pública, etc.» En la declaración de los derechos del hombre en su Art. 17 se establece que la propiedad privada es «Inviolable y sagrada», cuando dice: que nadie podrá ser privado de su propiedad particular arbitrariamente.

El estudio de la expropiación por causa de utilidad pública, corresponde al derecho administrativo y por ello solamente lo consideramos aquí en cuanto afecta a la protección del derecho de propiedad; el principio mismo de la expropiación es hoy indiscutible, pero según la ley, admite con mayor o menor amplitud los casos de expropiación y según la cuantía de la indemnización, constituye una garantía más o menos eficaz de la propiedad.

En casos de expropiación, el título que respalda al Estado, lo constituye el decreto emitido sobre el particular o particulares y el respectivo comprobante de indemnización que se hace al propietario de la cosa que se le ha despojado.

En cambio, cuando es en virtud de un contrato, por Ej: La compra venta de inmuebles, son las escrituras públicas otorgadas con las solemnidades internas y externas que requieren para su validez y además, su inscripción en el registro y así tiene lugar el adagio «Prioter temporis, prioter Jure»; en cambio cuando la compra venta es de muebles, no es preciso la escritura pública y sin embargo se puede contratar de ese modo, pero no hay inscripción. A pesar de que «en cuanto a los muebles, la posesión vale por su título» para que haya transmisión perfecta, según el Art. 2535 C. se necesita que «el contrato de compra y venta de bienes muebles, cuyo valor exceda de cien pesos, se hará constar en instrumento privado. Si no exediere de dicha suma el contrato de compra y venta quedará perfecto por el mutuo consentimiento de las partes respecto de la cosa y del precio».

Dejé dicho que la propiedad también puede transmitirse por actos mortis-causa o sea por causa de muerte y en este caso se dice que se ha transmitido por sucesión que puede ser de dos modos, testamentaria y ab-intestato, según si se ha otorgado testamento o no; éstas dos clases de sucesión se observan claramente en el Art. 933 C. que dice: «La sucesión es la transmisión de los derechos activos y pasivos que componen la herencia de una persona muerta, a la persona que sobrevive, a la cual la ley o el testador llama para recibirla».

Este modo de transmitir la propiedad por sucesión, en algunos países europeos ha sufrido algunas restricciones, ya que obligatoriamente el causante tiene que dejar sus bienes a ciertos parientes necesariamente, pero aquí en Nicaragua respecto de esta materia estamos adelantados, ya que en virtud de la libre testamentificación activa, uno puede disponer de sus bienes a como le quepa mejor, sin embargo merece especial mención el Art. 976 C. que dice: «No hay herederos forzosos. En consecuencia el testador podrá disponer libremente de sus bienes, sin perjuicio del derecho de alimentos que la ley concede a ciertas personas y de la porción conyugal en favor del cónyuge sobreviviente que carece de lo necesario para su congrua sustentación». A pesar de que este Art. en su parte primera dice que no hay herederos forzosos, en la otra parte si se observa que el testador está obligado a hacer asignaciones forzosas a favor del cónyuge sobreviviente, que es la cuarta parte de los bienes hereditarios, por la cual se le llama

cuarta conyugal; y el derecho de alimentos a las personas enumeradas en el Art. 288 C.; y si el testador no las hiziere, estas personas tienen acción para pedir la reforma del testamento en un plazo de cuatro años.”

**b) Registro de la Propiedad Inmueble y Mercantil**

[PODER JUDICIAL DE LA REPÚBLICA DE NICARGUA]<sup>2</sup>

En los Registro de la Propiedad Mercantil es donde se llevan el Registro de las Propiedades Comunes, horizontales, naves, etc.

También se llevan transcripciones de testamento, sociedades, poderes, sello y razonamiento de los Libros Diario y Libro Mayor de las diferentes empresas.

Las Propiedades Comunes y Horizontales son inscritas en el Folio Real y de estas inscripciones se derivan muchos servicios que te brindan los Registros de la Propiedad, como lo son:

- \* Libertad de Gravamen
- \* Negativa de Bienes
- \* Inscripciones de Mejoras, etc.

La Libertad de Gravamen permite saber si tu propiedad se encuentra hipotecada.

Con la Negativa de Bienes, se conoce si la persona es dueño de una propiedad o si tiene varias.

**c) Organización Territorial**

Conforme la Ley Orgánica del Poder Judicial el ámbito territorial de los Registros Públicos corresponde a una oficina en cada cabecera departamental y de las Regiones Autónomas de la Costa Atlántica; por mandato de la ley corresponde a 17 oficinas en el ámbito nacional: 15 en las cabeceras de los Departamentos

Geográficos y 2 que corresponde a las cabeceras de la Región Autónoma del Atlántico Norte y Sur.

En Agosto del 2001 oficialmente fue establecida por la Corte Suprema de Justicia la apertura de la oficina N° 17 del Registro Público en la ciudad de Bilwi, Puerto Cabezas, cabecera de la Región Autónoma del Atlántico Norte (RAAN), descentralizando territorialmente lo que fuera el Registro Público del que fuera el departamento de Zelaya y ubicado en la ciudad de Bluefields.

Las oficinas territoriales de los Registros Públicos comprenden a todas las entidades que por mandato de ley se concentran en una sola oficina denominada por La Ley Orgánica del Poder Judicial como "Registros Públicos de la Propiedad Inmueble y Mercantil.

#### **d) Marco Legal**

Su funcionamiento y procedimiento está regulado principalmente por el Código Civil Título XXV De los Registro Públicos y el Reglamento de Registros Públicos y sus reformas, en lo que compete al Registro de la Propiedad, de Personas y de Hipotecas; por el Código de Comercio, Libro I, Título I, Capítulo II sobre el Registro Mercantil, y otras leyes especiales que regulan el Registro de Prenda Agraria e Industrial y el Registro de Prestamistas.

La organización de los Registros y su personal está regulado por la Ley Orgánica del Poder Judicial y su Reglamento

#### **e) Ámbito Administrativo**

Corresponde a la Corte Suprema de Justicia la dirección y administración de los Registro Públicos de la Propiedad Inmueble y Mercantil, el nombramiento de los Registradores Públicos y demás personal de los Registros departamentales y de las regiones autónomas.

**f) Atributos.**

Artículo 93.- La Corte Suprema de Justicia nombrará a los Registradores Públicos propietarios y suplentes.

Atendiendo a las necesidades del servicio, podrá nombrar Registradores Públicos Auxiliares para los Registros Públicos de la Propiedad Inmueble y Mercantil, en la forma que lo establezca la Ley.

Artículo 94.- El Horario de Trabajo de los Registros Públicos de la Propiedad Inmueble y Mercantil es el establecido en la Ley No. 301 " Ley de Reformas al Reglamento del Registro Público.

Artículo 95.- Los Registradores se subordinan administrativamente a la Corte Suprema de Justicia por medio de la Comisión de Administración, y desarrollan su función de acuerdo a la Ley y al resto del ordenamiento jurídico.

Artículo 96.- La Corte Suprema de Justicia regulará la estructura, organización y funcionamiento de una dependencia que atienda a los Registros Públicos y al Archivo Histórico Nacional del Poder Judicial, a que hace referencia el numeral I del Arto. 190 LOPJ.

Arto. 38 Ley 260.-

6. Causa en que el Estado o sus entidades descentralizadas sean parte, salvo que actúen como personas de derecho privado, o en los casos de propiedad a que se refiere la Ley sobre Propiedad Reformada, Urbana y Agraria, Ley No. 278.

**g) Libros de Registros de la Propiedad**

En los Registros de la Propiedad Inmueble y Mercantil se llevan diversos libros que tienen como objetivo llevar las diversas inscripciones: En Mercantil se llevan los libros siguientes:

**Libro primero:**

Este es el Libro de Comerciantes.

**Libro Segundo:**

Este es el Libro de Sociedades.

**Libro Tercero:**

Es el Libro de Poderes.

**Libro Cuarto:**

Es el Libro de Naves.

Libro de Prestamista.

Cada uno de estos Libros tiene un índice y en su mayoría están por medio de la Ley de Fotocopia.

Los Libros correspondientes al Registro de la Propiedad Inmueble son los siguientes:



**Libro de Inscripciones:**

Este cuenta con cinco columnas que conforman el Folio Real dos columnas son espacios no titulados y no poseen nombres. Columna primera sin nombre, segunda columna anotaciones preventivas, tercer columna es la de Inscripciones, cuarta columna sin nombre, quinta columna es la de cancelaciones, estas presentes en un folio del libro, constando el folio real de dos páginas una correspondiente a Derechos Reales y otra a Hipoteca.

**Libro Diario:**

En este Libro se llevan un resumen de todos los documentos que ingresan correspondientes a mercantil y derechos reales a acepción de los documentos correspondientes a certificaciones y sello y razonamientos de libros. Contiene un resumen del documento que entra permitiendo establecer el principio de prioridad al registrador público, a través del mismo puedes ver si una propiedad está hipotecada, embargada, Etc.

En los Registros Públicos de la Propiedad de Managua y Masaya este libro se encuentra automatizado.

**2 NORMATIVA**

**a) Ley sobre Propiedad Reformada Urbana y Agraria**

[ASAMBLEA LEGISLATIVA]<sup>3</sup>

LEY No. 278 de 26 de noviembre de 1997

Publicada en La Gaceta No. 239 de 16 de diciembre de 1997

EL PRESIDENTE DE LA REPUBLICA DE NICARAGUA

Hace saber al pueblo nicaragüense que:

LA ASAMBLEA NACIONAL DE LA REPUBLICA DE NICARAGUA

En uso de las facultades;

Ha Dictado

La siguiente:

LEY SOBRE PROPIEDAD REFORMADA URBANA Y AGRARIA

Artículo 1.-

La presente Ley regula la tenencia, ejercicio, cargas y extinción del derecho adquirido sobre bienes en posesión del Estado, al amparo de o mediante: las leyes No. 85 y 86 del 29 de Marzo de 1990, la Ley No. 88 de 2 de Abril de 1990; la Ley No. 209 "Ley de Estabilidad de la Propiedad" de 30 de Noviembre de 1995, y la Ley de Reforma Agraria y sus reformas; los contratos de venta o de promesa de venta, o de arriendo o administración con opción de compra, celebrados entre la Corporación Nacional del Sector Público con los antiguos trabajadores de las Empresas Estatales, licenciados del Ejército, del Ministerio de Gobernación y desmovilizados de la Ex-Resistencia Nicaragüense.

Asimismo regula los Asentamientos Humanos Espontáneos que se hayan consolidado hasta el año mil novecientos noventa y cinco.

También regula el ejercicio de cualquier acción de los anteriores propietarios para reclamar la restitución del bien o el pago de la debida indemnización en su caso.

Artículo 2.-

En los casos de lotes urbanos transferidos al amparo de la Ley No. 86, mientras no se otorgue el título de propiedad por la Oficina de Titulación Urbana o la oficina correspondiente, a los beneficiarios que obtuvieron Solvencias de Ordenamiento Territorial, les servirán éstas de títulos provisionales.

Artículo 3.-

Los títulos de Reforma Agraria emitidos conforme el Decreto 782, Ley de Reforma Agraria y su reforma, Ley No. 14, por autoridad competente a favor de beneficiarios de reforma agraria que viven de la tierra sean estas personas naturales o cooperativas de acuerdo a la Ley No. 84 y debidamente inscritos en los Libros que para ese efecto lleva el Instituto Nicaragüense de Reforma Agraria, son documentos públicos que acreditan la legitimidad de la adquisición de la propiedad, y gozarán de los beneficios a que se refieren los Artículos 8 y 9 de la presente Ley. La legitimidad de otros títulos agrarios será apreciada de conformidad con las reglas de la prueba a que se refieren los Artículos 82 y 83 de la presente Ley.

Artículo 4.-

Las constancias de asignación emitidas y ratificadas hasta abril de mil novecientos noventa y cuatro por el Director del Instituto Nicaragüense de Reforma Agraria a favor de beneficiarios de Reforma Agraria; Campesinos, licenciados del Ejército, del Ministerio de Gobernación y Desmovilizados de la Ex-Resistencia Nicaragüense, son documentos auténticos que les servirán de título provisional mientras no se les otorgue el Título de Reforma Agraria y podrán ser opuestos en juicios y tendrán el valor de presunción legal, que admite prueba en contrario.

En los casos referidos en el párrafo anterior los que estén en posesión de la tierra hasta abril de mil novecientos noventa y cuatro debidamente comprobada por el INRA, recibirán la constancia a más tardar dentro de noventa días a partir de la solicitud por el interesado o interesados.

Artículo 5.-

En concordancia con el Artículo 99 de la Constitución Política, los Bancos Estatales y demás instituciones financieras del Estado, deberán priorizar el financiamiento a todas estas pequeñas y medianas unidades de producción, de acuerdo a sus políticas y

regulaciones a fin de incorporarlas a la producción y de impulsar el desarrollo del país.

Artículo 6.-

Los beneficiarios de propiedades que obtuvieron Solvencia de Revisión conforme los Decretos 35-91, 36-91, 48-92 y aquellos que obtuvieron Títulos de Reforma Agraria conforme el Decreto 782, Ley de Reforma Agraria y su reforma, Ley No. 14, y sean objetos de demandas o hayan sido demandados antes de la entrada en vigencia de la presente Ley por los antiguos propietarios, podrán aportar como prueba de sus derechos la Solvencia de Revisión o el Título de Reforma Agraria, según el caso, en cualquier estado del juicio.

Artículo 7.-

Los documentos públicos a que se refiere el Artículo anterior tendrán valor de presunción legal que no admite prueba en contrario en contra del Estado, sobre los hechos comprendidos en la resolución, salvo que haya mediado dolo o mala fe en su obtención; y contra otros demandantes, el valor de tales documentos será de presunción legal, que admite prueba en contrario. Las resoluciones denegatorias dictadas por la Oficina de Ordenamiento Territorial (OOT) son documentos públicos, quedando salvo el derecho de los interesados.

Artículo 8.-

El Estado en los casos de demanda en contra de los beneficiarios de los lotes urbanos o de viviendas de hasta cien metros cuadrados de construcción que hayan obtenido la Solvencia de Revisión y Disposición, o de los legítimos beneficiarios de la Reforma Agraria acreditados por el INRA, intervendrá en defensa de ellos. Para tales efectos, cuando se tramiten acciones de restitución, de reivindicación o posesorias en contra de tales beneficiarios, deberá darse la intervención obligatoria en el juicio a la Procuraduría de Justicia respectiva.

El trámite de conciliación y el juicio por arbitramento, en su caso, a que se refiere el Título III de la presente Ley, se tendrán por incorporados a los procedimientos en que se intenten

hacer valer las acciones mencionadas en el párrafo anterior.

Artículo 9.-

En los casos a que se refiere el artículo anterior, mientras dure la litis por acciones judiciales promovidas contra los legítimos beneficiarios que hayan obtenido la Solvencia de Revisión o de Disposición, o de los legítimos beneficiarios de la Reforma Agraria, éstos mantendrán la posesión del bien reclamado. En los casos que la sentencia fuere adversa al beneficiario por fundarse en falsedad del título o en la existencia de hechos de carácter delictivo, el inmueble reclamado le será entregado al actor. En caso que la sentencia adversa se fundara en hechos distintos, el Juez de la causa dispondrá el pago de la indemnización por el Estado al actor de conformidad con el Decreto No. 51-92.

Artículo 10.-

Para asegurar los derechos de los beneficiarios de lotes urbanos se establece un procedimiento expedito que permita agilizar la titulación de los inmuebles adquiridos por los beneficiarios de la Ley No. 86, que tengan su Solvencia de Revisión y Disposición, debidamente extendida por la Oficina de Ordenamiento Territorial (OOT).

Artículo 11.-

El Procurador General de Justicia, una vez tramitados los expedientes por la Oficina de Titulación Urbana (OTU), con la información legal y técnica correspondiente, en los casos de aquellos inmuebles inscritos a favor del Estado, a su arbitrio podrá designar Notarios del Estado específicos, pudiendo comparecer ante ellos directamente, o bien podrá delegar en las Alcaldías u otras Instituciones Estatales, el otorgamiento de los respectivos títulos a los beneficiarios de los lotes urbanos que hayan obtenido su Solvencia de Revisión y Disposición. Ello sin perjuicio de las facultades de los Gobiernos Municipales o de otras Instituciones Estatales, de extender los títulos de dominio cuando las propiedades estén registralmente anotadas a su nombre y

siempre que los beneficiarios de la Ley No. 86 hayan obtenido dicha Solvencia.

Artículo 12.-

Las Instituciones Estatales y los Gobiernos Municipales deberán proporcionar a la Oficina de Titulación Urbana (OTU), en un plazo no mayor de treinta días, la información pertinente que posean sobre los inmuebles traspasados a los beneficiarios de la Ley No. 86, a fin de que la titulación se efectúe en forma coordinada, ordenada, rápida, ágil y dentro del marco legal existente.

Artículo 13.-

La Oficina de Titulación Urbana, una vez recibida la información a que se refiere el artículo anterior, deberá en un plazo de sesenta días, coordinarse con la Procuraduría General de Justicia, el Instituto Nicaragüense de Estudios Territoriales (INETER), el Ministerio de Construcción y Transporte (MCT), la Oficina de Ordenamiento Territorial (OOT) y otras Instituciones Estatales involucradas, para establecer un Plan General de Titulación Urbana tanto en la ciudad de Managua como en las demás ciudades de la República, a fin de que dicha titulación sea realizada en un plazo máximo de dieciocho meses a partir de la vigencia de la presente Ley. Igual plazo tendrán los Gobiernos Municipales y las Instituciones Estatales para el otorgamiento de dichos títulos. Este plazo podrá ser objeto de prórrogas mediante Decreto del Poder Ejecutivo.

Artículo 14.-

En los casos de inmuebles objeto de traspaso a beneficiarios de las Leyes No. 85 y 86 de la Ley de Reforma Agraria y sus reformas, y de los inmuebles administrados o asignados a la Corporación Nacional del Sector Público, objeto de los contratos de venta o de arriendo con opción de compra o de promesa de venta, que no hubieren sido reclamados por sus anteriores dueños ante la Comisión Nacional de Revisión de Confiscaciones, la Oficina de Titulación Urbana (OTU) o la entidad que corresponda de oficio trasladará el caso a dicha Comisión para que ésta también de oficio o a petición de parte proceda de forma inmediata a

revisarlo y emita la resolución correspondiente.

Si procede la indemnización al anterior propietario, la Comisión trasladará el caso a la Oficina de Cuantificación de Indemnizaciones (OCI) para que de inmediato se pague, conforme lo dispone el Decreto 51-92, la indemnización que corresponda al interesado, la que se consignará a su favor de acuerdo con lo que establecen los Artículos 2055 y siguientes del Código Civil, notificando la consignación por cualquier medio escrito de comunicación social. Si el interesado se negare a recibir la indemnización consignada, los bonos se depositarán a su orden en la Tesorería General de la República. Este depósito surtirá los efectos de pago, sin perjuicio de la acción que el interesado pueda ejercer en la vía correspondiente.

Si la Comisión Nacional de Revisión de Confiscaciones declara improcedente la solicitud de revisión, la Certificación de dicha resolución se inscribirá como Título a favor del Estado, en la Sección de Derechos Reales del Registro Público a que correspondan las propiedades afectadas, para proceder a su titulación a favor de los beneficiarios, sin perjuicio del derecho del interesado de ejercer sus acciones en contra del Estado en los Tribunales de Justicia correspondientes.

#### Artículo 15.-

Con todos los antecedentes a que se refiere el Artículo anterior, el Notario del Estado levantará el respectivo finiquito y traspaso del bien indemnizado a favor del Estado para su debida inscripción en el Registro Público competente.

#### Artículo 16.-

El Instituto Nicaragüense de Estudios Territoriales (INETER) extenderá gratuitamente los certificados catastrales en las zonas declaradas catastrales y en los lugares donde existan mapas catastrales. En donde no existan dichos mapas hará los estudios topográficos necesarios para la identificación del inmueble matriz y de los lotes a desmembrarse, extendiendo en estos casos una constancia para efectos de inscripción.

Artículo 17.-

Las escrituras públicas que hayan sido otorgadas con anterioridad y las que se otorguen posteriormente a los beneficiarios de la Ley No. 86, que tengan su respectiva Solvencia de Revisión y Disposición, serán inscritas gratuitamente en los respectivos Registros Públicos de la Propiedad Inmueble, sin más requisito que el certificado catastral o la constancia para la inscripción emitidos por el Instituto Nicaragüense de Estudios Territoriales.

Artículo 18.-

La Oficina de Titulación Urbana (OTU) periódicamente publicará en los medios de comunicación social el programa de titulación con identificación de los barrios, de acuerdo al Plan General de Titulación Urbana, a que se refiere el Artículo 13 de la presente Ley.

Artículo 19.-

El Procurador General de Justicia, en los contratos de venta en documento privado o de arriendo con opción de compra celebrados por las Corporaciones Nacionales del Sector Público (CORNAP) con los antiguos trabajadores de las empresas estatales, licenciados del Ejército, del Ministerio de Gobernación y/o desmovilizados de la Ex-Resistencia Nicaragüense, y previo cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 14 de la presente Ley, queda autorizado por ministerio de la Ley, a otorgar las correspondientes escrituras de compraventa.

En dichas escrituras se respetarán las estipulaciones contenidas en el contrato original y cuando el plazo venciere antes del año 2002, dicho pago se prorrogará hasta esa fecha. Asimismo, el precio estipulado con cláusulas de mantenimiento de valor, o el saldo pendiente podrá ser pagado en primer lugar; asumiendo el pasivo laboral de la empresa liquidado de conformidad con la ley, el remanente del saldo podrá ser pagado hasta en un 100% con Bonos de Pago por Indemnización, tomados a un 50% de su valor facial, durante los doce meses siguientes a la publicación de la presente



ley. Pasado este plazo el saldo pendiente podrá ser pagado hasta en un 50% con bonos de pago por Indemnización, tomados dichos bonos a un 50% de su valor facial; el otro 50% deberá pagarse en moneda de curso legal. Las cláusulas de pronto pago estipuladas en dicho contrato que no hubieren sido ejecutadas se restablecerán en la escritura siempre que dicho pago se haga en moneda de curso legal.

En las condiciones señaladas, los inmuebles objeto de estos contratos se gravarán con hipoteca a favor del Estado para garantizar los saldos pendientes de pago, reservándose a favor del propietario el derecho de gravar el inmueble hipotecado preferentemente en garantía de préstamo o financiamiento otorgado por Instituciones financieras para capital de trabajo, habilitación o renovación.

En los casos en que el beneficiario no pueda otorgar garantía hipotecaria de primer grado a favor del Estado por motivo de sus relaciones con el Sistema Bancario, quedará obligado a otorgar garantía bancaria por los saldos, o fianza hipotecaria de otra persona por los mismos.

Si las propiedades objeto de estos contratos estuvieron siendo reclamadas por sus anteriores dueños, el Procurador General de Justicia queda facultado para que, previo al otorgamiento de la escritura, propiciar un arreglo en base a que cualquiera de las partes acepten otro bien del Estado en permuta, o que cualquiera de ellas acepte una indemnización.

#### Artículo 20.-

Se reconoce la legitimidad de la propiedad y tenencia de la tierra otorgada a los sujetos de la Reforma Agraria amparados por documentos otorgados conforme a la ley por el Instituto Nicaragüense de Reforma Agraria (INRA), tales como títulos de Reforma Agraria, cartas de asignación o de posesión. Para tal fin el INRA hará los estudios y verificaciones de los sujetos beneficiarios de la Reforma Agraria que no hayan sido revisados anteriormente.

#### Artículo 21.-

El Instituto Nicaragüense de Reforma Agraria (INRA), en los casos de propiedades que se encuentren inscritas a nombre del Estado, procederá a titular a los beneficiarios de inmuebles rústicos asignados de acuerdo con la Ley de Reforma Agraria, para la inscripción gratuita a favor de tales beneficiarios conforme los números registrales existentes, mediante la anotación del respectivo asiento registral.

Artículo 22.-

A los efectos de lo dispuesto en el Artículo anterior, el Instituto Nicaragüense de Reforma Agraria, en coordinación con el Instituto Nicaragüense de Estudios Territoriales (INETER) y con la Oficina de Ordenamiento Territorial (OOT), en los casos de títulos o asignaciones sujetos a revisión, establecerá dentro de sesenta días un Plan General de Titulación Agraria. El INRA publicará periódicamente en los medios de comunicación social el programa de titulación con identificación de los Departamentos o Zonas del país donde se realizará la entrega de títulos, de acuerdo al mencionado Plan General de Titulación.

Los beneficiarios que tengan títulos de Reforma Agraria sobre propiedades rústicas no inscritas en el Registro Público de la Propiedad Inmueble, títulos provisionales o cartas de asignación o de posesión, deberán presentarse en un plazo no mayor de noventa días, a la respectiva delegación departamental del INRA para que éste previa certificación de que tales beneficiarios están en posesión de dichas tierras y que les fueron otorgadas de acuerdo con la Ley, les ratifique dichos títulos o asignaciones.

Artículo 23.-

Con el objeto de propiciar y afianzar la vinculación a la tierra de los beneficiarios de títulos de Reforma Agraria; de lograr condiciones adecuadas para regular y ordenar el trabajo del Ordenamiento Territorial; y de facilitar el proceso de corrección de abusos, el derecho de propiedad así adquirido por los beneficiarios de Reforma Agraria no podrá ser enajenado o gravado durante un período de cinco años que se computará en la forma que se establece más adelante, con la salvedad de los casos

siguientes:

a) Por herencia.

b) Por aporte por integración del beneficiario a una Cooperativa.

c) Para garantía a los Bancos, entidades financieras o para la obtención de habilitaciones agropecuarias.

d) Por urgente necesidad para cancelar adeudos con entidades bancarias o financieras, necesitando para ello la autorización previa del INRA.

e) Para su integración a Proyectos Especiales de Desarrollo Agropecuario, necesitando para ello la autorización previa del INRA.

f) Por acuerdo entre el beneficiario y el antiguo propietario.

g) Para que lo pueda adquirir otra persona natural que sea sujeto de Reforma Agraria, previa aprobación del INRA.

El período de cinco años de limitación de la enajenación o gravamen de los bienes a que se refiere este Artículo se computará de la siguiente manera:

a) Respecto a los beneficiarios de propiedades con títulos de Reforma Agraria otorgados antes de la entrada en vigencia de la Ley No. 209, desde la fecha de entrada en vigencia de dicha Ley.

b) Respecto a los beneficiarios de propiedades con títulos de Reforma Agraria otorgados después de la entrada en vigencia de la citada Ley No. 209 y antes de la entrada en vigencia de la presente Ley, el plazo se computará a partir de la fecha del otorgamiento del título.

c)Respecto a los beneficiarios de propiedades con títulos de Reforma Agraria que se otorguen después de la entrada en vigencia de la presente Ley, los cinco años se computarán a partir de la fecha del otorgamiento del título.

Artículo 24.-

La Comisión Nacional de Revisión de Confiscaciones, con las facultades y competencia que le confirió la Ley No. 209, seguirá recibiendo por tres meses contados a partir de la publicación de la presente Ley, solicitudes de personas afectadas en su propiedad por expropiaciones, confiscaciones, ocupaciones, o asentamientos, que no pudieron hacerlo en su oportunidad, sin perjuicio de los derechos establecidos en el Código Civil y de las acciones judiciales que le correspondan. La solicitud del perjudicado deberá ser recibida con sólo cumplir lo que se considere indispensable de los requisitos establecidos en el Artículo 4 del Decreto Ley No. 11-90 de Creación de la Comisión Nacional de Revisión de Confiscaciones.

Artículo 25.-

Las Resoluciones emitidas por la Procuraduría de la Propiedad y la Comisión Nacional de Revisión de Confiscaciones para efectos de indemnización, y la Oficina de Cuantificación de Indemnizaciones tendrán carácter de documento público, con el mismo valor que establece el Código de Procedimiento Civil.

Artículo 26.-

Los anteriores propietarios que hubieren obtenido resolución favorable de la Procuraduría de la Propiedad y la Comisión Nacional de Revisión, cuyos términos hubieren sido aceptados por ellos expresamente, o tácitamente por haber ocurrido a la Oficina de Cuantificación de Indemnizaciones y aceptado el monto de la indemnización no podrán intentar accionar en la vía judicial por haber satisfecho su reclamo.

Quedan salvo las acciones que pudieran corresponder al Estado para revisar el monto de la indemnización establecido en instancias exclusivamente administrativas, fuera del procedimiento arbitral.

Artículo 27.-

Los anteriores propietarios que habiendo recurrido ante la Comisión Nacional de Revisión de Confiscaciones, hubieren obtenido una resolución desfavorable, conservarán el derecho de intentar las acciones que le correspondan en la vía judicial. El procedimiento arbitral a que se refiere la presente Ley no será aplicable cuando la Comisión hubiere fundamentado su resolución denegatoria en su falta de competencia.

También conservará la acción correspondiente, el anterior propietario que habiendo obtenido una resolución favorable, no hubiere aceptado el monto de la indemnización.

Artículo 28.-

Los derechos y acciones de los anteriores propietarios pueden ser ejercidos por sus acreedores en los casos y condiciones establecidos en el Código Civil para el ejercicio de la acción subrogatoria.

Artículo 29.-

Los acreedores de los anteriores propietarios podrán demandar la revocación de la renuncia hecha por éstos de las acciones que le correspondan, en los casos y condiciones en que el Código Civil otorga a los acreedores la acción revocatoria.

Artículo 30.-

En caso que proceda la restitución material del bien al anterior propietario, éste deberá reembolsar al Estado el incremento del valor del bien resultante de las inversiones que el Estado hubiere realizado en el mismo durante el tiempo que estuvo en su poder.

Artículo 31.-

Practicada la liquidación ordenada en el Artículo anterior, se procederá de la siguiente forma:

a) Si resultare saldo en contra del reclamante, éste deberá pagar al Estado el monto del saldo en las condiciones y plazos que establezca la resolución por la Oficina de Cuantificación de Indemnizaciones (OCI). El pago lo podrá hacer el reclamante en Bonos de Pago por Indemnización, al valor facial de los mismos, aún en caso de pago anticipado.

b) Si no fuere posible la devolución total de los bienes, el Estado indemnizará la parte de los mismos que no fuere devuelta, mediante Bonos de Pago por Indemnización. En ningún caso se podrán indemnizar daños y perjuicios, lucro cesante y daño emergente.

Artículo 32.-

Como un equivalente a la restitución material del bien reclamante, el Poder Ejecutivo podrá permutar con el anterior propietario otro bien del Estado, de valores similares que en ningún caso tendrá mayor valor que el del bien del reclamante. Estos valores serán los valores catastrales actualizados. Asimismo se podrán convenir otras formas de pago cuando fuere posible.

Artículo 33.-

Los inmuebles adquiridos por el Estado, que hayan pertenecido a un anterior propietario sin derecho a reclamo, serán ofrecidos preferentemente a los tenedores de Bonos de Pago por Indemnización y el precio del bien podrá ser pagado con dichos Bonos a la par.

Artículo 34.-

Los anteriores propietarios de viviendas que no hayan podido obtener la restitución de la misma, tendrá derecho preferente en

la adquisición de una vivienda financiada por el Estado o sus Instituciones, en proyectos habitacionales, y podrán pagar la prima según el monto estipulado por la Institución vendedora, con Bonos de Pago por Indemnización a la par.

Artículo 35.-

Las tierras de vocación agropecuaria, propiedad del Estado, una vez resueltos los problemas sociales de tierra, mediante la medición y adjudicación, se someterán a la venta mediante licitación pública en la que los propietarios afectados, tendrán derecho preferente de adquisición y podrán pagarlas con Bonos a la par.

Artículo 36.-

En los casos de los cuatro Artículos precedentes, el Ministerio de Finanzas queda facultado para celebrar los arreglos pertinentes y el Procurador General de Justicia también queda autorizado para otorgar las correspondientes escrituras de transmisión de dominio, sin necesidad de anterior o posterior aprobación de la Asamblea Nacional.

Artículo 37.-

Cuando el Estado y sus Instituciones ocupen bienes que deban ser restituidos materialmente y la restitución les cause dificultades en su funcionamiento, se podrá subordinar su ejecución a la suscripción por un plazo prudencial de un contrato de arrendamiento.

El anterior propietario conservará siempre sus derechos en los términos de la presente Ley, aún cuando hubiere escogido la vía administrativa.

Artículo 38.-

Los bonos adquiridos por el Estado mediante operaciones de mercado

abierto serán conservados en Tesorería y podrán ser reemitidos según las necesidades del Estado. Los bonos se considerarán emitidos pero no en circulación, no devengarán interés, ni se incluirán en el pasivo del Estado mientras conserven tal calidad.

Artículo 39.-

Se considerará operación de mercado abierto cualquier adquisición de los bonos por el Estado que no sea:

a) Por pago del valor de los mismos en la fecha estipulada en el Acuerdo de emisión.

b) La redención anticipada, cuando el Estado decida hacer redenciones totales o parciales de los mismos mediante sorteo o licitación.

Artículo 40.-

La reemisión de los bonos se hará con sujeción a las siguientes reglas:

a) El bono reemitido conservará la fecha de emisión y plazos originales.

b) Se hará constar en el bono reemitido la fecha en que fue reemitido y la tasa de cambio vigente a esta fecha.

c) Los intereses devengados se computarán a partir de la fecha de reemisión y se capitalizarán por anualidades vencidas conforme el plan original, teniéndose como anualidad vencida la fracción de anualidad iniciada.

Artículo 41.-

Los bonos se reemitirán a un precio igual o superior a su valor



nominal, según lo resolviere el Estado de acuerdo a las condiciones de equidad vinculadas al valor de mercado del bono y al tiempo de su redención.

Artículo 42.-

El Estado indemnizará con bonos las propiedades afectadas, tomando como referencia lo establecido en el Decreto 51-92, los valores catastrales unitarios actualizados, el estado físico y áreas del inmueble al momento de la afectación, deduciéndose los pasivos existentes al momento de la afectación, con mantenimiento de valor con relación al dólar de los Estados Unidos de Norteamérica.

Tendrán prioridad en la redención de los bonos, los pequeños propietarios afectados y los tenedores originales.

Artículo 43.-

Las transferencias realizadas al amparo de las Leyes No. 85 y 86, que obtuvieron una resolución denegatoria dictada por la Oficina de Ordenamiento Territorial, que se encuentre firme por haber dictado confirmación de la resolución denegatoria el Ministerio de Finanzas, serán demandadas por el Estado o el interesado, con acción de nulidad del título, acción reivindicatoria y cancelación del asiento registral, en juicio sumario, con trámite de conciliación previo, sin traslado y con audiencia por tres días para la contestación de la demanda, ocho días de prueba con todos cargos y cinco días para dictar sentencias, siguiendo las reglas de procedimiento que se establecen más adelante, inclusive el procedimiento arbitral en su caso, y en su defecto lo que el Código de Procedimiento Civil disponga. Las acciones a que se refiere este Artículo procederán por cualquiera de las siguientes causales:

a) Falta de comprobación del beneficiario de la ocupación efectiva del inmueble al 25 de Febrero de 1990, de acuerdo a los criterios establecidos en la Ley No. 85.

b) Comprobación que el beneficiario era dueño de otra vivienda al 25 de Febrero de 1990.

c) No tener la nacionalidad nicaragüense al 25 de Febrero de 1990.

d) La falta de documentos que comprueben el ánimo de dueño por parte del Estado.

#### Artículo 44.-

La Procuraduría General de Justicia ejercerá las acciones civiles de nulidad y las penales que correspondan en contra de las personas naturales y de las jurídicas que sin ningún derecho, reciban o hubiesen recibido más de un título de lotes a través del proceso de titulación urbana. En estos casos y en todos los casos de abuso bastará la presentación de la constancia registral, para que el juez de mero derecho, ordene la cancelación de los asientos registrales posteriores al primer título, sin perjuicio de las responsabilidades penales que correspondan.

#### Artículo 45.-

No tendrán validez legal los Títulos de Reforma Agraria otorgados dentro del Límite Urbano de la ciudad de Managua publicado en La Gaceta, Diario Oficial, en el año 1982, por contravenir lo dispuesto en la Ley No. 14 y su Reglamento.

La cancelación de estos títulos serán demandada por el Estado o el interesado, con acción de nulidad del título, reivindicación y cancelación del asiento registral conforme lo establecido en el Artículo 43 de la presente Ley.

Tampoco tendrán validez los Títulos de Reforma Agraria otorgados dentro del límite urbano de las demás ciudades del país, según los respectivos Reglamentos vigentes al momento de su otorgamiento, en cuyo caso se procederá, a demandar la nulidad del Título de Reforma Agraria y cancelación del asiento registral respectivo, bajo el mismo procedimiento aquí establecido.

En los casos a que se refiere este Artículo, en que se establezca que la asignación fue realizada a favor de sujetos de Reforma Agraria y que se encuentran utilizando la propiedad para esos fines, el Instituto de Reforma Agraria, procederá a la reasignación de tierras de calidad y cantidad que le permita continuar su actividad productiva.

Así mismo quedan a salvo los derechos de los terceros adquirentes de buena fe de acuerdo con el Código Civil.

Artículo 46.-

Las personas naturales o jurídicas que obtuvieron Títulos de Reforma Agraria del período comprendido entre febrero, marzo y abril inclusive de mil novecientos noventa, que obtengan resolución denegatoria por la Oficina de Ordenamiento Territorial y el Ministerio de Finanzas, serán demandadas por el Estado o el interesado con acción de nulidad de título, reivindicación y cancelación del asiento registral, en juicio sumario conforme lo establecido en el Artículo 43 de la presente Ley.

La Procuraduría General de Justicia ejercerá las acciones civiles de nulidad y penales que correspondan, en contra de las personas que hubieren alterado o falsificado Títulos de Reforma Agraria, Constancias de Asignación o Posesión.

Artículo 47.-

En todo caso la Procuraduría General de Justicia ejercerá las acciones civiles de nulidad y penales que correspondan, en contra de quienes a través de subterfugios o manejos fraudulentos, hubiesen obtenido indemnizaciones a través del Ministerio de Finanzas o sus Instituciones, o de cualquier manera repetido esas indemnizaciones o reclamos en cualquier instancia.

Artículo 48.-

En los casos de incumplimiento en los términos y condiciones de los contratos de arriendo con opción de compra señalados en el

Artículo 19 de la presente Ley, suscritos por los beneficiarios de los bienes de la Corporación Nacional del Sector Público (CORNAP) las partes podrán demandar la resolución de estos contratos.

Artículo 49.-

Por el solo ministerio de la presente Ley, los Títulos de Reforma Agraria extendidos a nombre del jefe de familia se entenderán extendidos también a nombre del cónyuge o compañera o compañero en unión de hecho estable.

{\page}Artículo 50.-

En los procesos judiciales en materia de propiedad a los que se refiere la presente Ley, iniciados por el Estado o por otros interesados, el Juez de la causa, dentro de los dos días hábiles siguientes al de la presentación de la demanda y antes de conferir audiencia para contestarla, ordenará un trámite de conciliación por el término de diez días, citará a las partes a un comparendo para cumplir con el trámite de conciliación entre actor(es) y demandado(s), y designará a un mediador que servirá de amigable componedor y ante el cual deberán concurrir las partes.

El mediador deberá ser un delegado de la Oficina de Mediación que se cree para este efecto, y en caso de falta de este delegado, podrá ser una persona natural e imparcial, al arbitrio del Juez.

La organización y funcionamiento de la Oficina de Mediación estará a cargo de la Corte Suprema de Justicia, quien por Reglamento Especial determinará su número, sede y Delegaciones Departamentales o Regionales.

Artículo 51.-

Los comparecientes debatirán el asunto exponiendo las razones que estimen pertinentes. El mediador hará reflexiones a los comparecientes sobre la conveniencia de llegar a un avenimiento, los invitará a que propongan un arreglo y también podrá hacerles propuestas tendientes a la solución amistosa del asunto. De los acuerdos a que lleguen las partes en este trámite, se levantará un acta y la firmarán las partes y el mediador designado. El mediador entregará al Juez a más tardar dentro de dos días de finalizado el trámite de conciliación, las diligencias creadas y el acuerdo firmado por las partes y por él, el cual servirá de prueba del Contrato de Transacción Judicial celebrado entre las partes.

Salvo que las partes acuerden otra cosa, ninguna de ellas podrá invocar en el resto del procedimiento o ante cualquier otra autoridad, las consideraciones, declaraciones, admisiones de hecho u ofertas de avenencia hechas por la otra parte dentro del procedimiento conciliatorio, o las recomendaciones propuestas por el mediador.

Artículo 52.-

El Juez de la causa, una vez recibidas las diligencias y el acta y sin más trámite, dictará sentencia resolviendo la demanda en los mismos términos del Contrato de Transacción Judicial anteriormente referido.

Artículo 53.-

Si en el trámite de Conciliación las partes acordaren someter el asunto al Arbitramento que se establece en la presente Ley, el Mediador levantará el acta respectiva, la que también será firmada por las partes. El Mediador remitirá las diligencias creadas y el acta al Juez de la causa.

Artículo 54.-

Si no hubiere acuerdo sobre la solución definitiva del asunto, pero alguna de las partes solicitaren someter el asunto a arbitramento, el Mediador lo hará constar en el acta que levantará, y remitirá todo lo actuado al Juez de la causa.

Artículo 55.-

En el caso de acuerdo para someter el asunto a Arbitramento, el Juez de la causa, con noticia de las partes, ordenará la integración del Tribunal Arbitral, para la continuación del procedimiento. Esta resolución no admitirá recurso alguno. El Tribunal Arbitral se tendrá por constituido y el procedimiento arbitral por iniciado, en la fecha en que todos los árbitros hayan aceptado su nombramiento y prestado la promesa de Ley.

De la misma forma procederá el Juez de la causa, cuando una de las partes solicitare al Mediador someter el asunto a arbitramento.

Artículo 56.-

Si en la Conciliación resultare que no hubo acuerdo ni solicitud de arbitramento, el Mediador lo hará constar en acta y remitirá el expediente al Juez de la causa. En este caso, el Juez procederá a dar trámite al juicio sumario establecido en el Artículo 43 de la presente Ley.

Artículo 57.-

Tanto en el procedimiento arbitral como ante el Juez Ordinario, todas las excepciones deberán ser opuestas al contestar la demanda y serán resueltas en la sentencia definitiva. En estos procesos no habrá lugar a contrademanda, quedando a salvo los derechos de las partes para hacerlos valer en la vía que corresponda ante los jueces competentes.

Artículo 58.-

No obstante la falta de acuerdo, el Juez o el Tribunal Arbitral de la causa podrá en cualquier estado del procedimiento, y tantas veces como considere oportuno, instar a las partes a fórmulas de avenimiento.

Artículo 59.-

La Corte Suprema de Justicia elaborará una lista nacional de por lo menos doscientos cincuenta abogados, idóneos, de amplia calificación moral y de reconocida competencia en el campo del derecho, designados aleatoriamente por desinsaculación, en acto solemne y público, de entre los abogados mayores de treinta años de edad y menores de setenta y cinco años, debidamente registrados en la Corte Suprema de Justicia, para que de entre ellos sean escogidos los integrantes de los Tribunales Arbitrales que por la presente Ley se crean.

La Corte Suprema de Justicia clasificará los Abogados escogidos por Departamentos y Regiones, de acuerdo con los Registros de la misma Corte, en listas separadas, para que de ellas, según la comprensión que corresponda, el Juez de la causa y las partes procedan a designar los árbitros que conocerán del asunto en particular. Si elaboradas estas listas resultan algunos Departamentos o Regiones con un número insuficiente de abogados, según criterio de la Corte Suprema de Justicia, ésta continuará mediante el mismo procedimiento la designación de tantos abogados como se necesiten para el respectivo Departamento o Región. Estos abogados preferiblemente serán de los Departamentos o Regiones vecinos o limítrofes.

La designación de los integrantes de las listas, será por dos años, renovables, y en caso de muerte, renuncia o incapacidad de un miembro, la Corte Suprema de Justicia nombrará otro abogado que lo sustituya por el resto del período. Los componentes de las listas, continuarán en las mismas hasta que los sucesores sean escogidos por el mismo procedimiento señalado anteriormente.

La designación de los Jueces Arbitros para integrar un Tribunal será tal como se dispone en este Capítulo.

Artículo 60.-

El respectivo Tribunal de la Propiedad estará integrado por tres jueces árbitros, designados uno por cada parte y un tercero, por

el Juez de la causa si las partes no coincidieren en su designación. Las partes tendrán un término de cinco días hábiles para designar su árbitro y escoger al tercero, todos dentro de la lista oficial de árbitros que correspondan al Departamento o Región en que el Juez de la causa tenga su asiento. El Juez, a petición de parte o de oficio, procederá a nombrar al árbitro o árbitros que no hayan sido nombrados por las partes. El nombramiento se hará por sorteo mediante desinsaculación, previa insaculación de todos los miembros de la lista de árbitros disponibles escogidos por la Corte Suprema de Justicia, de la cual se entregará copia a cada Juzgado de lo Civil del Distrito. De la misma manera procederá el Juez cuando tenga que nombrar al tercer árbitro. Para la desinsaculación se señalará por el Juez audiencia previa, con la participación de las partes.

Artículo 61.-

El Presidente del Tribunal será el tercer árbitro, quien desempeñará el cargo durante el término de funcionamiento del mismo.

Artículo 62.-

Cada Tribunal tendrá un Secretario de Actuaciones y el personal auxiliar que la Corte Suprema de Justicia autorice.

Artículo 63.-

El Presidente del Tribunal fijará el día, hora y lugar de las reuniones, dirigirá sus audiencias y presidirá sus deliberaciones. Todos los Jueces Arbitros deberán concurrir a las audiencias del Tribunal, salvo los casos de ausencia justificada, en cuyo caso las audiencias se celebrarán con un mínimo de dos de sus miembros.

Artículo 64.-

Los Tribunales Arbitrales de la Propiedad fallarán con la intervención de todos sus miembros por simple mayoría.

Artículo 65.-



Los Jueces Arbitros, tanto los del Tribunal de primera instancia, como los del segunda instancia, tendrán la calidad de Arbitros de Derecho, pero esta calidad podrá cambiar por la de Amigables Compondores o Arbitradores ex aequo et bono cuando las partes así lo soliciten expresamente.

Artículo 66.-

Los Jueces Arbitros podrán ser recusados por las mismas causales de recusación e implicancia señaladas en los Artículos 339, 341 y 982, todos Pr. y podrán excusarse de conocer de algún caso concreto con fundamento en la Ley de Excusas de 13 de Febrero de 1906.

Artículo 67.-

La recusación y la implicancia de los Jueces Arbitros, serán conocidas y resueltas por el Juez de la causa.

Artículo 68.-

Aceptada la recusación o la excusa del Juez Arbitro, se procederá a su sustitución de la misma forma en que se hizo su designación.

Artículo 69.-

La Corte Suprema de Justicia, creará dentro de los Tribunales de Apelaciones, que considere conveniente, una Sala de Propiedad, integrada por tres Jueces Arbitros propietarios y sus respectivos suplentes y con la competencia territorial que ella determine, y que tendrá las facultades que conforme a la ley corresponden a los Tribunales de Segundo Grado para conocer de los recursos que se interpongan en contra de las resoluciones que se dicten en materia de propiedad en los casos a que refiere la presente ley, tanto en la vía ordinaria como en el juicio arbitral.

La escogencia de los Jueces Arbitros de estas Salas de la

Propiedad la hará la Corte Suprema de Justicia, mediante desinsaculación de la lista nacional de árbitros a que se refiere el Artículo 59 de la presente Ley.

De la misma manera se hará la designación de los Jueces Arbitros suplentes de cada propietario.

Artículo 70.-

Los Jueces Arbitros de la Sala de la Propiedad elegirán de entre ellos al Presidente del Tribunal.

El Presidente de la Sala de la Propiedad dirigirá sus audiencias, presidirá sus deliberaciones y fijará el día y hora de las reuniones.

En los casos de falta del Presidente le sustituirá el Juez Arbitro propietario de mayor antigüedad en el ejercicio de la profesión.

Artículo 71.-

Para la instrucción de los procedimientos cuyo conocimiento corresponda a la Sala de la Propiedad, el Presidente de la Sala podrá designar por turno y entre sus miembros, un instructor, al cual le corresponderá la ponencia.

Artículo 72.-

Los Jueces Arbitros podrán ser recusados por las mismas causales de recusación e implicancia señaladas en los Artículos 339 y 341 Pr., y podrán excusarse de conocer de un caso concreto con fundamento en la Ley de Excusas de 13 de Febrero de 1906.

Artículo 73.-

El Juez arbitro que se separe del conocimiento será sustituido por su respectivo suplente.

La vacante se llenará siguiendo el mismo método de nombramiento.

Artículo 74.-

Las Salas de la Propiedad fallarán con la intervención de todos sus miembros, con simple mayoría de votos.

Artículo 75.-

Las Salas de la Propiedad llevarán un Libro de Votos donde se asentarán los mismos, incluso los razonados o disidentes, aplicando lo previsto por los Artículos 431, 432 y 433 Pr.

Artículo 76.-

El expediente judicial que contenga los procesos creados bajo el imperio de esta Ley se tramitará en papel común quedando exento de la carga de papel sellado.

Artículo 77.-

Todos los escritos, serán presentados con tantas copias como partes intervengan en el proceso, a fin de que a cada una de ellas le sea entregada por Secretaría en el acto de la notificación, aún para la citación al comparendo.

Artículo 78.-

En los juicios de arbitramento a que se refiere la presente Ley, el Tribunal dará intervención a la Procuraduría de Justicia respectiva, en los casos indicados en la Ley.

Artículo 79.-

En este procedimiento, el Tribunal Arbitral en su caso, podrá adoptar, a solicitud de parte o de oficio, las medidas precautorias que considere convenientes para la conservación del

bien objeto de la litis.

Artículo 80.-

En el caso de demandas a que se refieren los Artículos 43, 45, 46 y 48 de la presente Ley, y una vez contestada la demanda, el Juez o el Tribunal Arbitral de la Propiedad, abrirá a pruebas el proceso por ocho días hábiles, con todos cargos, y a petición de parte o de oficio, este plazo podrá ser prorrogado o ampliado por ocho días más.

Artículo 81.-

Si la demanda fuera oscura, ininteligible o inepta en cuanto a requisitos de forma y fondo, el Juez o el Tribunal Arbitral en su caso, antes de dar audiencia al demandado, concederá un plazo de tres días al demandante para que haga las aclaraciones, rectificaciones y complementaciones necesarias, para una recta y clara inteligencia del reclamo y sus fundamentos de hecho. El Tribunal deberá señalar en el auto respectivo las indicaciones precisas de lo que considera que debe completar, corregir o perfeccionar el actor, a fin de que no haya dilación alguna para que al contestarse la demanda se trabe el debate de fondo.

Artículo 82.-

En este procedimiento son admisibles los medios de prueba regulados por los Artículos 1117, 1151, 1158, 1172, 1174 y 1237 y siguientes Pr, los que en su proposición, admisión y recepción se sujetarán a lo dispuesto en el Código de Procedimiento Civil vigente y sus reformas. Asimismo serán admisibles otros tipos de pruebas, siempre y cuando puedan producir certeza con respecto a los hechos que se investigan, de acuerdo a la lógica jurídica, a la razón y al carácter científico de la prueba, y lleguen al proceso respetando el principio contradictorio.

Los testigos y peritos podrán ser interrogados por las partes en presencia del Juez o Tribunal Arbitral, o de su Presidente. También podrán ser interrogados por cualquiera de los miembros del Tribunal.

El Juez o Tribunal en cualquier momento del procedimiento podrá,

si lo estima conveniente, solicitar a las partes la aportación de documentos o de cualquier otro medio de prueba y trasladarse al lugar en que se produjo la diferencia y practicar en él las diligencias de prueba que considere pertinentes.

Artículo 83. -

En estos procesos civiles el Juez de la causa o el Tribunal Arbitral valorará las pruebas aportadas o recepcionadas, bajo las reglas de la sana crítica. Se entiende por sana crítica la apreciación discrecional de las pruebas, sin límite en su especie o valoración, pero respetando las reglas unívocas de carácter científico, técnico, artístico o de la experiencia común; y observando los principios elementales de la justicia. Tales reglas y principios deberán servir de fundamento para la resolución motivada del Juez o Tribunal Arbitral, la cual deberá hacerse en todo caso.

Artículo 84.-

La sentencia definitiva será dictada por el Juez de la causa o el Tribunal Arbitral en su caso, dentro de cinco días a más tardar, de concluida la estación probatoria, sin pretexto ni dilación alguna y sin necesidad de citación para sentencia, ni de ningún otro trámite.

Artículo 85.-

El Tribunal Arbitral de la Propiedad, una vez dictando su laudo remitirá al Juez de la causa todas las diligencias creadas, y al mismo tiempo informará a las partes de esta remisión. El laudo arbitral será copiado en un Libro especial que para tal efecto se llevará en cada Juzgado, y una vez copiado, el Juez de la causa ordenará su notificación a las partes.

Artículo 86.-

Se establece el Recurso de Apelación para ante la Sala de la Propiedad del Tribunal de Apelaciones, contra la sentencia definitiva que dicte el Juez y contra la que dicte el Tribunal

Arbitral de la Propiedad, en su caso tanto cuando se trate de Arbitros de Derecho como cuando el Tribunal Arbitral de la Propiedad estaba facultado para decidir ex aequo et bono.

Al interponerse el recurso se podrá apelar en el mismo escrito contra las sentencias interlocutorias dictadas en primera instancia, de las cuales no se podrá recurrir directamente.

Artículo 87.-

El Recurso de Apelación que concede la presente Ley, se sujetará en su procedimiento a lo previsto en los Artículos 2035 y siguientes Pr.

Artículo 88.-

Si el apelante no expresare agravios en su escrito de mejora, la Sala de la Propiedad del Tribunal de Apelaciones, sin trámite alguno y sin necesidad de pedimento de parte, declarará desierto el recurso.

Artículo 89.-

Contra los autos o resoluciones de mero trámite sólo cabrán los remedios de reposición o reforma, en su caso, del Artículo 448 Pr.

Artículo 90.-

Contra las sentencias de las Salas de la Propiedad de los Tribunales de Apelaciones no habrá Recurso de Casación.

Artículo 91.-

Firme el fallo, la correspondiente Sala de la Propiedad librará a los interesados la ejecutoria de Ley, de conformidad con los Artículos 439 y 441 Pr.

Artículo 92.-

En lo no previsto en la presente Ley se aplicarán las normas del Código de Procedimiento Civil en vigencia.

Artículo 93.-

Mientras se emiten las disposiciones legales que regulen los Asentamientos Humanos Espontáneos que se han consolidado hasta el año 1995, los ocupantes de lotes en dichos asentamientos mantendrán la posesión de los mismos en los juicios que se promuevan contra ellos, sin que se les puede privar de tal posesión con cualquier medida precautoria, pero quedarán sujetos a las decisiones de las autoridades competentes en materia de urbanismo para ser reubicados cuando las áreas que ocupen se vean afectadas por las normas de desarrollo urbanístico de la ciudad.

Artículo 94.-

Los juicios que se encuentren pendientes al entrar en vigencia la presente Ley, se sujetarán a las siguientes reglas:

a) Los que se encuentren en primera instancia y no se ha dictado sentencia definitiva, podrán someterse al trámite de conciliación y sujetarse al juicio arbitral a que se refiere la presente Ley, a petición de cualquiera de las partes.

b) Los que se encuentran en la Sala de lo Civil, serán remitidos a la Sala de la Propiedad respectiva, para su continuación.

c) Los que se encuentran radicados ante la Corte Suprema de Justicia en virtud de Casación, continuarán su tramitación hasta su resolución definitiva.

Artículo 95.-

Mientras se elabora la lista de los Jueces Arbitros a que se refiere la presente Ley, y la Corte Suprema de Justicia crea las Salas de la Propiedad que considere conveniente, se suspende por sesenta días la tramitación en primera y segunda instancia de los juicios a que se refiere la presente Ley.

Artículo 96.-

El Gobierno de la República impulsará proyectos alternativos de solución urbana que permitan la reubicación y reasignación de lotes a las personas que a través del proceso de Revisión se hayan hecho acreedoras de la correspondiente Solvencia y beneficio de titulación y que por restricciones urbanísticas se dictamine su necesaria reubicación.

Por un Reglamento Especial se determinará la extensión y reubicación de los lotes en función de la clase y calidad de desarrollo urbano y de los servicios públicos que comprenda. En todo caso se procurará no obstaculizar, entorpecer o frenar el desarrollo de las ciudades.

Artículo 97.-

Se convalidarán las adquisiciones de casas al amparo de la Ley No. 85, hechas por la Policía Nacional y el Ejército de Nicaragua, para uso institucional, y las asignaciones de las mismas en dominio pleno a sus miembros activos o retirados. El derecho de propiedad así adquirido no estará sujeto al impuesto a que se refiere el siguiente Artículo.

Artículo 98.-

Los deudores del Impuesto de Bienes Inmuebles adquiridos en virtud de la Ley No. 85, a que se refiere la Ley No. 209, deberán cumplir el pago de dicho impuesto, constituido conforme lo dispuesto en el Artículo 22 de dicha Ley, en los términos y condiciones siguientes:

La cancelación de este impuesto se hará en quince cuotas iguales pagaderas en forma sucesivamente anualmente, sobre el monto de las



cuotas pendientes de pago se reconocerá el interés del cinco por ciento anual.

Las cuotas anuales podrán ser pagadas a opción del propietario del inmueble en cualquiera de las siguientes formas:

a) La totalidad de las anualidades pendientes o un número determinado de las mismas, anticipadamente en cualquier momento de una sola vez, con un descuento del cinco por ciento.

b) En cuotas semestrales, trimestrales o mensuales que comprendan el principal de la anualidad o anualidades más los intereses, calculadas por el sistema de cuota nivelada; o

c) Anualmente junto con los intereses devengados.

Durante los primeros dieciocho meses de pago, en cualquiera de sus modalidades, los podrá hacer el propietario con Bonos de Pago por Indemnización a la par.

La falta de cumplimiento de dos cuotas anuales hará exigible la totalidad del impuesto sin necesidad de requerimiento judicial o extra judicial. El Estado en tal caso procederá a ejecutar la garantía hipotecaria en juicio ejecutivo.

Artículo 99.-

Una vez pagado el impuesto en su totalidad, el Ministerio de Finanzas extenderá a los interesados el documento de cancelación, el que autenticado por Notario servirá para cancelar en el Registro Pública el gravamen hipotecario.

Artículo 100.-

Mientras esté pendiente de pago alguna o algunas de las cuotas del impuesto, subsistirá la hipoteca y los sucesivos y posteriores adquirentes de la propiedad así gravada estarán obligados al pago de los saldos pendientes.

Artículo 101.-

Los Títulos de Reforma Agraria emitidos en el período comprendido entre los meses de Febrero, Marzo y Abril, inclusive, de mil novecientos noventa, están sujetos al proceso de revisión administrativa ante la Oficina de Ordenamiento Territorial, conforme los Decretos Nos. 35-91 y 48-92 y deberán presentarse ante esa instancia para su revisión al término de sesenta días.

Artículo 102.-

En los casos de propietarios que recibieron Títulos de Reforma Agraria de una propiedad rústica, originados por devolución, permuta o indemnización, se presentarán ante la Oficina de Ordenamiento Territorial con el Título que recibieron, con la Escritura de Dominio o con los documentos que demuestren la transacción, a fin de que dicha Oficina realice la revisión correspondiente con la finalidad de determinar si le otorga o no la Solvencia de Ordenamiento Territorial, o autorice que se le extienda la escritura pública definitiva una vez que haya comprobado que la propiedad permutada es de valor equivalente al de la expropiada o afectada, o que la indemnización tuvo un fundamento justo y legal. En caso que la propiedad permutada, sea de mayor valor, deberá gravarse con hipoteca de primer grado el saldo que resulte favorable al Estado, cuyas cuotas y plazos serán materia de un Reglamento Especial.

Artículo 103.-

Las personas naturales o jurídicas que obtuvieron Títulos de Reforma Agraria sobre propiedades rústicas ubicadas en terrenos de las Comunidades Indígenas, deberán pagar un canon de arriendo a dicha comunidad según Reglamento que se emitirá para tal fin.

Artículo 104.-

Cuando la Oficina de Titulación Urbana (OTU), dentro del proceso de titulación de un Reparto intervenido, Urbanización Progresiva o Barrio Popular Consolidado, detectare que alguno de los beneficiarios de lotes de esos sectores habitacionales no se

hubiere sometido al proceso de revisión para la obtención de la Solvencia de Revisión y Disposición, trasladará el caso de oficio a la Oficina de Ordenamiento Territorial (OOT).

En estos casos, la Oficina de Ordenamiento Territorial (OOT) concederá al ocupante del lote, un plazo de treinta días para que se someta al proceso de revisión, presentando la solicitud correspondiente. En todo caso, la OOT iniciará dicho proceso y emitirá la resolución que corresponda, de conformidad con el Decreto No. 35-91 y sus reformas. Deberá además completar la revisión de los casos que tenga pendientes de resolución.

El procedimiento a que se refiere este Artículo se seguirá en el caso en que al ocupante de un lote le hubiere sido entregado un título sobre el lote en mención y aún no hubiere obtenido la respectiva Solvencia de Ordenamiento Territorial.

Artículo 105.-

Se autoriza al Ministerio de Finanzas para establecer un mecanismo público de notificación a los tenedores de Títulos de Reforma Agraria que obtuvieron Solvencia de Revisión o Resolución Denegatoria de las mismas.

Artículo 106.-

Se restablecen las facultades del Ministerio de Finanzas para resolver los Recursos de Apelación interpuestos por denegación de solvencia de parte de la Oficina de Ordenamiento Territorial, que se encuentren pendientes de fallo, o los que le sean presentados con posterioridad.

También se restablecen las facultades del Ministerio de Finanzas para resolver los Recursos de Reposición interpuestos en tiempo y que no fueron resueltos. Lo mismo que las facultades de dicho Ministerio a través de la Oficina de Ordenamiento Territorial (OOT), para resolver las solicitudes de solvencia pendientes presentadas en tiempo.

Artículo 107.-

La presente Ley es de interés social.

Artículo 108.-

En todo lo que no se oponga a la presente Ley, regirán las disposiciones contenidas en los Decretos 35-91, 36-91 y 51-92 y las Leyes 14, 180 y se deroga la Ley No. 209 "Ley de Estabilidad de la Propiedad", salvo lo dispuesto en sus Artículos 20, párrafo tercero, parte final, sobre Clubes Sociales, 22, 23 y 24, sobre el Impuesto de Bienes Inmuebles y 46 de la misma Ley.

Artículo 109.-

La presente Ley entrará en vigencia a partir de su publicación por cualquier medio de comunicación social, sin perjuicio de su posterior publicación en La Gaceta, Diario Oficial.

Dada en la ciudad de Managua, en la Sala de Sesiones de la Asamblea Nacional, a los veintiséis días del mes de Noviembre de mil novecientos noventa y siete. Iván Escobar Fornos, Presidente de la Asamblea Nacional. Carlos Guerra Gallardo, Secretario de la Asamblea Nacional.

Por Tanto: Téngase como Ley de la República. Publíquese y Ejecútese. Managua, doce de Diciembre de mil novecientos noventa y siete.

Arnoldo Alemán Lacayo Presidente de la República de Nicaragua.

***b) Ley de Regulación, Ordenamiento y Titulación de Asentamientos Humanos Espontáneos***

[ASAMBLEA LEGISLATIVA]<sup>4</sup>

LEY No. 309, Aprobada el 17 de Junio de 1999

Publicada en la Gaceta No.143 del 28 de Julio de 1999

EL PRESIDENTE DE LA REPUBLICA DE NICARAGUA

Hace saber al pueblo nicaragüense que:

LA ASAMBLEA NACIONAL DE LA REPUBLICA DE NICARAGUA

En uso de sus facultades;

HA DICTADO

La siguiente:

LEY DE REGULACION, ORDENAMIENTO Y TITULACION DE ASENTAMIENTOS  
HUMANOS ESPONTANEOS

CAPITULO I

OBJETO DE LA LEY

Artículo 1.- La presente Ley tiene por objeto establecer un marco jurídico que permita el ordenamiento urbano, la demarcación y titulación de los Asentamientos Humanos Espontáneos existentes en el país.

Artículo 2.- Son Asentamientos Humanos Espontáneos aquellas agrupaciones de viviendas ubicadas dentro de las áreas urbanas de un municipio determinado, en donde las familias que las habitan, se posesionaron de los terrenos donde progresivamente han construido su vivienda familiar y existe en los mismos una distribución desordenada del espacio urbano, alta densidad de viviendas y servicios básicos inexistentes o insuficientes.

Se incluye aquí los asentamientos constituidos en terrenos de cooperativas o personas naturales cuyos títulos, por estar dentro del área urbana fueron anulados por las Leyes 209 y 278.

CAPITULO II

DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENAMIENTO

Artículo 3.- La Administración Municipal respectiva deberá elaborar un Plan Urbanístico Especial para la demarcación y ordenamiento de los Asentamientos Humanos Espontáneos, ubicados en su circunscripción, en un plazo de ciento ochenta días contados a partir de la promulgación de la presente Ley. El Consejo Municipal deberá aprobar este Plan con rango de una Ordenanza, la que deberá contener además un calendario de legalización de los asentamientos.

Artículo 4.- Para la obtención de insumos del Plan mencionado en el Artículo anterior se creará un Comité Técnico presidido por el Alcalde o su delegado, la Procuraduría General de Justicia, el Ministerio de Transporte e Infraestructura, el Instituto Nicaragüense de Estudios Territoriales y las Instituciones del Estado: ENACAL, ENEL, MINSA y otras que a juicio del Alcalde sea necesario integrar a la misma.

Artículo 5.- Las instituciones del Estado brindarán al Comité toda información requerida sobre los Asentamientos Humanos Espontáneos. Si un funcionario por negligencia o mala voluntad niega la información al Comité, éste informará a su superior jerárquico para que se le apliquen las sanciones administrativas correspondientes.

Artículo 6.- Este Comité no tiene carácter resolutivo. El resultado de su trabajo lo remitirá por conducto del Alcalde a la Administración Municipal, la que con base en el mismo, de criterios técnicos urbanísticos, de riesgo ambiental y de factibilidad económica, elaborará el Plan Especial de Ordenamiento.

El Plan puede dar como resultado:

- a) Que el Asentamiento es legalizable, debiendo reordenarse urbanísticamente.
- b) Que el Asentamiento es legalizable y no admite un tratamiento urbanístico, sino simples mejoras a su condición actual.
- c) Que el Asentamiento o parte de él está ubicado en un lugar de riesgo y es necesaria su reubicación total o parcial.
- d) Que el Asentamiento o parte de él está ubicado en un sitio

destinado por el Plan Regulador del Municipio destinado a otros usos urbanísticos y es necesaria su reubicación total o parcial.

Artículo 7.- Una vez aprobada la Ordenanza a que hace referencia el Artículo 3 de la presente Ley, el Gobierno Municipal la deberá mandar a publicar en La Gaceta Diario Oficial y difundirla a través de los medios de comunicación y asambleas de pobladores.

Artículo 8.- La Administración Municipal deberá publicar periódicamente en los medios de comunicación social el calendario para la legalización de los Asentamientos y la delegación o dependencia de la misma en que se recibirán las solicitudes y otras comunicaciones de los pobladores de los mismos, de acuerdo con el Plan de Ordenamiento.

### CAPITULO III

#### DERECHOS Y DEBERES DE LOS POBLADORES DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS ESPONTANEOS

Artículo 9.- Los pobladores de cada Asentamientos podrán constituir, mediante Acta una Asociación de Pobladores, según lo establecido por el Artículo 37 de las Leyes No. 40 y 261 de Reformas e Incorporaciones a la Ley No. 40 "Ley de Municipios". Esta Asociación deberá incorporar a las organizaciones de carácter comunitario y existentes en cada asentamiento, como Movimiento Comunal, JCOP, Asociación Pro Mejoramiento de Asentamientos y Asociaciones de Mujeres con personería jurídica que trabajan en la comunidad.

Artículo 10.- Una vez constituida la Asociación, sus representantes presentarán a la delegación o dependencia municipal designada por el Gobierno Municipal para el efecto, una solicitud de legalización del Asentamiento, según el calendario, la que deberá contener:

- a) La ubicación exacta.
- b) Dimensión del Asentamiento.
- c) Causas que originaron la ocupación del inmueble donde se encuentra ubicado el asentamiento.
- d) Número de lotes que lo conforman.

e) Número de familias que se encuentran en cada lote, nombres y apellidos completos de sus integrantes y edades de los mismos.

f) Tiempo de posesión de cada lote.

Artículo 11.- La Administración Municipal respectiva constituirá una Comisión de Revisión integrada por el funcionario a cargo del distrito o la dependencia designada, un miembro del Consejo Municipal (de la Comisión de Asuntos Sociales en aquellos de más de cinco miembros) y un representante de la Asociación de Pobladores del Asentamiento elegido por las Asociaciones existentes en el Asentamiento que vaya a ser objeto de legalización según el calendario.

Artículo 12.- Son funciones de la Comisión de Revisión:

a) Revisar las solicitudes de legalización.

b) Realizar inspecciones en los Asentamientos objeto de la revisión.

c) Solicitar a los interesados la presentación de documentos o testigos que acrediten su posesión sobre el lote cuando el caso lo requiera.

d) Emitir resoluciones dando trámite a la solicitud de legalización, las que deberán hacerse públicas y aprobadas por el Consejo Municipal respectivo.

Artículo 13.- De las resoluciones de la Comisión de Revisión los pobladores podrán interponer Recurso de Revisión Administrativa de acuerdo a los trámites consignados en los Artículo 40 y 41 de las Leyes No. 40 y 261 de Reformas e Incorporaciones a la Ley No. 40 "Ley de Municipios".

Artículo 14.- Una vez efectuada la revisión del Asentamiento, la Administración Local, representada por el funcionario a cargo del distrito o dependencia designada y los pobladores consensuarán un Reglamento Interno del Asentamiento, que permita, según el caso, la aplicación de las Normas Mínimas de Dimensionamiento de Desarrollos Habitacionales (Acuerdo Ministerial No. 128 del MINVAH), o el mejoramiento de las condiciones en que se encuentra el Asentamiento.



Artículo 15.- Los pobladores de los Asentamientos cuya situación ya fue objeto de revisión tienen derecho a obtener de la Administración Municipal un documento que haga constar:

a) Que se encuentra en proceso de Titulación, si el inmueble ocupado por el Asentamiento fuere propiedad del Estado, sus Instituciones o del Municipio.

b) Que no puede ser desalojado del mismo hasta que se llegue a un arreglo con el propietario, si el inmueble ocupado fuere propiedad de un particular.

#### CAPITULO IV

#### ASPECTOS GENERALES DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS ESPONTANEOS

Artículo 16.- Los Asentamientos Humanos Espontáneos sujetos de legalización al tenor de la presente Ley, son los que fueron constituidos antes del 31 de Diciembre de 1998.

Artículo 17.- En los Asentamientos Humanos Espontáneos los lotes no podrán exceder de trescientas varas cuadradas. Si se presentaran casos que excedan esta medida, se revertirá el excedente a favor de las áreas comunales del Asentamiento, si fuere posible, o se acrecerá a los vecinos si el área de éstos fuese menor de los trescientos metros.

Artículo 18.- En los casos en que fuere factible deberán destinarse áreas para el desarrollo humano y la recreación en los Asentamientos, de conformidad con las Normas Mínimas de Dimensionamiento de los Desarrollos Habitacionales.

Artículo 19.- Las empresas de servicios públicos deberán incluir en sus planes de inversión a los Asentamientos Humanos Espontáneos, objeto de la presente Ley con el fin de ordenar y regularizar la prestación de tales servicios. Para tal efecto deberán establecer, en coordinación con la respectiva Asociación de Pobladores de cada Asentamiento los planes y facilidades que se brindarán a los usuarios, de acuerdo a las leyes de la materia.

Artículo 20.- En los casos en que los Asentamientos Humanos Espontáneos se encontraren o total o parcialmente ubicados en

áreas de riesgo y debido a ello no pudiesen ser legalizados, los Gobiernos Locales deberán avisar con antelación a los pobladores, ya sea que tengan constituida su Asociación o no, para que sean trasladados a lugares seguros. Para estos nuevos asentamientos se deberá establecer de antemano su ubicación con respecto al núcleo urbano, la facilidad de acceso al mismo, el número de lotes, las soluciones propuestas con respecto al sistema vial, así como localización del área comunal. Los Gobiernos Municipales se responsabilizarán de proporcionarles materiales similares a los que tengan su casa de habitación en el momento del traslado.

Con respecto a los servicios básicos se deberá contar con el diseño del alumbrado público y sistema de distribución eléctrica, agua potable, alcantarillado sanitario y pluvial, con sus memorias de cálculo respectivas. Sin embargo, previo al traslado del Asentamiento, se deberá contar con una toma de agua potable cada 100 metros y con líneas disponibles de electricidad domiciliar para que cada usuario cuente con el servicio mínimo.

Artículo 21.- Si posterior a la reubicación de los pobladores señalados en los artículos anteriores, se comprobare que la misma se realizó para obedecer intereses ocultos de los funcionarios que ordenaron la misma y resultaron beneficiados de ello el funcionario o terceras personas, el funcionario será multado con el doble del valor catastral de las tierras desalojadas y se le aplicará de manera inconmutable la pena máxima prevista en la legislación. La multa deberá ser entregada al Tesoro Municipal con la que se constituirá un fondo especial para realizar mejoras en el nuevo Asentamiento.

## CAPITULO V

### DE LA LEGALIZACION DE LOS ASENTAMIENTOS Y OTRAS DISPOSICIONES ESPECIALES

Artículo 22.- Una vez obtenida la Resolución de la Comisión de Revisión, según el calendario, el representante de cada núcleo familiar deberá presentar en la delegación o dependencia municipal designada, su solicitud de titulación, acompañando a la misma la Resolución antes mencionada. Los interesados podrán hacer las gestiones de manera personal, por medio de representante legal o de organizaciones comunitarias.

Artículo 23.- Cada grupo familiar que resida en los asentamientos tendrá derecho a ser sujeto de título de propiedad, de acuerdo a la presente Ley. Será considerado grupo familiar independientemente que se trate de familia nucleada, monoparental o extensa.

El título de propiedad correspondiente será otorgado a favor de la madre y del padre, si éstos estuviesen unidos o casados, de la madre o del padre que tengan la guarda y cuidado de los (as) menores, de la responsable o del responsable de la familia extensa; en todo caso los (as) menores serán usufructuarios (as) del bien mientras estén bajo la guarda y el cuidado de los (as) mayores.

El lote en mención no podrá ser enajenado en un plazo menor de cinco años, una vez que el grupo familiar reciba el título definitivo del mismo.

Artículo 24.- En caso de conflicto de familias, por un mismo lote, se beneficiará a la que esté en posesión del mismo, al momento de dictarse la presente Ley, toda vez que esta posesión se haya adquirido de buena fe, de manera pacífica y con ánimo de dueño.

Artículo 25.- Los documentos extendidos en contravención a lo aquí dispuesto serán nulos y no transmitirán derecho alguno a terceros.

Artículo 26.- Declarado legal un Asentamiento Espontáneo, objeto de la presente Ley y debidamente revisadas las solicitudes de sus ocupantes en los casos que éste ocupe uno o varios inmuebles propiedad del Estado, sus Instituciones o el Municipio; el distrito o dependencia municipal designada otorgará a cada grupo familiar un documento o Título Provisional, haciendo constar la posesión que tienen del mismo y la obligación del Municipio de otorgarle el Título definitivo.

La Procuraduría General de Justicia deberá transmitir la propiedad del Estado y sus Instituciones a la Municipalidad respectiva con una cláusula que señale que el inmueble transmitido será un bien inmueble de carácter particular del Municipio y que éste solamente podrá trasmitirlo a su vez a los pobladores del Asentamiento.

El Consejo Municipal otorgará al núcleo familiar, de manera gratuita, el Título definitivo de propiedad del mismo, éste servirá como Documento Público suficiente y el Registrador de la Propiedad Inmueble deberá inscribirlo gratuitamente. El Instituto Nicaragüense de Estudios Territoriales entregará también de manera gratuita los certificados catastrales correspondientes.

Artículo 27.- Si en el trámite de revisión se determinare que el área del Asentamiento se encuentra dentro de inmuebles afectados u ocupados de hecho antes de 1990, se procederá según lo dispuesto en los Artículos 14 y 15 de la Ley No. 278 "Ley sobre Propiedad Reformada Urbana y Agraria"

Artículo 28.- Si en el proceso de ordenamiento resultare de las investigaciones hechas que los Asentamientos Humanos Espontáneos estuvieran ubicados en terrenos de particulares, ocupados por sus poseedores entre los años de 1990 a 1998; y si el propietario está de acuerdo en lotificar dichas tierras para vender a plazos los lotes a los poseedores de los mismos, la Alcaldía procederá mediante Resolución Municipal a autorizar esta lotificación y a efectuar su ordenamiento urbanístico, señalando las condiciones de pago del precio de venta de los lotes a los ocupantes legalizados, de acuerdo al Plan de Ordenamiento y Titulación. El precio del lote no podrá exceder del valor catastral y el plazo máximo para pagar dichos lotes será hasta de quince años.

En los casos de asentamientos cuyos dueños se negaren a realizar la lotificación, la Alcaldía procederá mediante Resolución Municipal a legalizarla y efectuarla, y negociará con los propietarios el pago de los terrenos donde se ubique el asentamiento. También procederá en la misma Resolución a establecer el monto de los pagos mensuales que harán los ocupantes legalizados, conforme su capacidad financiera, previo estudio socio-económico del núcleo familiar, suma que destinará a un fideicomiso para el pago del valor del inmueble a su propietario. En estos casos, el precio del lote no podrá exceder del valor catastral correspondiente al área de terreno antes de ser urbanizado. La Resolución Municipal agotará la vía administrativa.

Queda facultada la Procuraduría General de Justicia para coadyuvar con la respectiva Alcaldía en la solución satisfactoria de estos

casos.

Artículo 29.- Cuando el grupo familiar fuere de extrema pobreza estarán exentos del pago de su lote. De igual manera quedarán exentos de este pago, los desmovilizados de la Ex Resistencia Nacional, EPS, MINGO y Víctimas de Guerra, en virtud de acuerdos contraídos con anterioridad con el Gobierno de la República.

Artículo 30.- El valor catastral de la vara cuadrada establecida en el Artículo 28 no podrá ser mayor de doce córdobas (C\$ 12.00) la vara cuadrada y este precio no será afectado por devaluaciones, intereses y otros.

Artículo 31.- Los pobladores que hayan realizado con anterioridad abonos a favor de los particulares, deducirán estos pagos del valor de sus lotes.

Artículo 32.- Una vez concluido el Plan Especial de Ordenamiento, las municipalidades de acuerdo a sus posibilidades impulsarán, con el apoyo del Gobierno Central, un Plan de Desarrollo Humano en los Asentamientos que contemple:

1) Mejoramiento y/o construcción de viviendas adecuadas a través del impulso de programas y proyectos como la autoconstrucción, crédito concesional y otras más que las municipalidades consideren viables.

2) Mejoramiento de las condiciones socio-económicas y recreativas de los pobladores de los asentamientos a través del impulso de programas y proyectos en las siguientes áreas:

a) Promoción del empleo a través del impulso de microempresas, protección y defensa del medio ambiente y/u otras que las municipalidades consideren oportuno implementar.

b) Salud, Construcción de centros de salud y acceso de servicios integrales de salud a las familias de los Asentamientos.

c) Educación. Construcción y/o mejoramiento de pre-escolares y escuelas de primarias que garanticen la educación a las niñas, niños y adolescentes de los Asentamientos.

d) Recreación, Cultura y Deportes. Construcción y/o mejoramiento

de parques y facilidades para el deporte y la cultura que beneficien a las niñez, adolescencia y juventud en general de los Asentamientos.

Artículo 33.- Refórmase el segundo párrafo del Artículo 72 de las Leyes No. 40 y 261 de Reformas e Incorporaciones a la Ley No. 40 "Ley de Municipios", publicadas en La Gaceta Diario Oficial No. 162 de 26 Agosto de 1997, el que se leerá así:

"Se exceptúan de la prohibición anterior, las obras municipales de alto costo que impliquen préstamos a largo plazo, las que requerirán de la aprobación de la Asamblea Nacional. Así también se exceptúan los préstamos para la adquisición de los inmuebles, que permitan la aplicación de la Ley de Regulación, Ordenamiento y Titulación de Asentamientos Humanos Espontáneos".

Artículo 34.- Las Alcaldías promoverán la participación y representación de las Organizaciones Comunitarias y de Organizaciones de Mujeres con personería jurídica vinculadas a la labor comunitaria, en todos los niveles de decisión para el diseño, implementación y evaluación de planes, programas y proyectos en beneficio de los pobladores de los Asentamientos Humanos.

## CAPITULO VI

### DISPOSICIONES FINALES Y TRANSITORIAS

Artículo 35.- Mientras estén pendientes de pago, los lotes de los Asentamientos Humanos Espontáneos a los que se refiere el Artículo 28, de la presente Ley, no podrán ser objeto de embargo por terceras personas, ni podrán ser enajenados, objetos de Cesión de Derechos, subarrendados y estarán exentos del pago de Impuesto de Bienes Inmuebles.

Artículo 36.- Tampoco podrán ser desalojados por falta de pago aquellos pobladores de Asentamientos legalizados en terrenos de particulares, cuando acudieren al distrito o dependencia municipal designada para explicar de forma escrita, las causas socioeconómicas que motivaron el retraso en el pago.

Artículo 37.- La presente Ley es de interés social y sus disposiciones, sin perjuicio de las leyes vigentes para ésta materia, serán aplicables a los casos en ella contempladas.

Artículo 38.- La presente Ley entrará en vigencia a partir de su publicación en cualquier medio de publicación social y escrito, sin perjuicio de su posterior publicación en "La Gaceta" Diario Oficial.

Dada en la ciudad de Managua, en la Sala de Sesiones de la Asamblea Nacional, a los diecisiete días del mes de Junio de mil novecientos noventa y nueve. IVAN ESCOBAR FORNOS, Presidente de la Asamblea Nacional. VICTOR MANUEL TALAVERA HUETE, Secretario de la Asamblea Nacional.

Por Tanto: Téngase como Ley de la República. Publíquese y Ejecútese. Managua, quince de Julio de mil novecientos noventa y nueve. ARNOLDO ALEMAN LACAYO, Presidente de la República de Nicaragua.

**c) Ley de Correduría de Bienes Raíces de Nicaragua**

[ASAMBLEA LEGISLATIVA]<sup>5</sup>

LEY No. 602, Aprobada el 29 de Mayo del 2007

Publicada en La Gaceta No. 132 del 12 de Julio del 2007

EL PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA DE NICARAGUA

Hace saber al pueblo nicaragüense que:

LA ASAMBLEA NACIONAL DE LA REPÚBLICA DE NICARAGUA

En uso de sus facultades;

HA DICTADO

La siguiente:

LEY DE CORREDURÍA DE BIENES RAÍCES DE NICARAGUA

TÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

CAPITULO I

PRINCIPIOS

Artículo 1.- Objetivos. La presente Ley tiene como objetivos:

a) Regular la actividad de Comercio de bienes raíces, los requisitos para su ejercicio, los derechos y obligaciones de los corredores y agentes, el contrato de corretaje y la regulación de las partes que en el intervienen.

b) Proteger la relación jurídica entre el contratante y el corredor de bienes raíces o sus agentes, que permita desarrollar la confianza del mercado inmobiliario, derivado del negocio jurídico que surge con motivo de la intermediación de los corredores de bienes raíces o sus agentes; y

c) Proteger al público consumidor con el fin de asegurarle que el prestador del servicio de correduría de Bienes Raíces tiene la capacidad necesaria para prestar dicho servicio.

Artículo 2.- Para efectos de la presente ley se entiende por:

a) Negocio Jurídico de Bienes Raíces: Es la transacción mediante la cual, un corredor o agente, realiza gestiones encaminadas a comercializar bienes inmuebles, propiedad de una tercera persona o que están bajo custodia de apoderado legalmente constituido. Tal vinculación contractual tiene como objetivo, procurar en nombre y representación del dueño o apoderado, la celebración de una contratación sobre un bien inmueble de su propiedad o administración legal, bajo la figura jurídica de: arrendamiento,



compraventa, permuta, préstamo, hipoteca, entre otros.

b) Corredor de Bienes Raíces: Es la persona natural o jurídica intermediaria entre el propietario o apoderado de un bien inmueble y una o más personas interesadas en adquirir o enajenar el bien mismo, con el fin de celebrar un negocio jurídico de bienes raíces.

c) Agentes de Bienes Raíces: Es la persona natural que realiza su función por cuenta de un corredor de bienes raíces, quién es su autoridad responsable y por lo que obtiene una retribución por sus servicios en las condiciones previamente acordadas con aquél.

d) Contratante o Interesado: Es la persona natural o jurídica que se vincula con corredor de bienes raíces, directamente o por medio de un agente de este último, con el fin de celebrar un negocio jurídico de bienes raíces.

e) Cliente: Es la persona natural o jurídica que se vincula a un corredor de bienes raíces para adquirir los servicios de intermediación de éste, con el propósito de obtener un inmueble bajo cualquiera de las figuras jurídicas establecidas en el acápite a) del presente artículo.

f) Comisión: Es la retribución económica que percibe el corredor por las gestiones de comercialización o corretaje que realiza a favor del contratante o interesado. Esta comisión será pagada al corredor una vez que se perfeccione el contrato que se deriva de la acción del corretaje. El corredor tendrá derecho a esta comisión cuando habiendo realizado todas las diligencias en procura del perfeccionamiento del contrato derivado de la acción de corretaje, éste no se lleve a efecto por causa imputable al dueño o apoderado del bien inmueble.

g) Contrato de Corretaje: Es el acuerdo de voluntades entre el contratante y el corredor para realizar un negocio jurídico de bienes raíces. La naturaleza jurídica del contrato de corretaje es comercial y se caracteriza porque es consensual, bilateral, sinalagmático y engendra obligaciones puras y simples para las partes. Su finalidad es procurar en nombre y representación del dueño o apoderado, la celebración de una contratación sobre un

bien inmueble de su propiedad o administración legal, bajo la figura jurídica de: arrendamiento, compraventa, permuta, préstamo, hipoteca, entre otros.

Artículo 3.- Actividades Colaterales. Los corredores de bienes raíces podrán ejercer actividades colaterales relacionadas con bienes inmuebles, tales como avalúo, asesoría técnica, administración, promoción, mantenimiento.

Artículo 4.- De la Comisión. El monto de la retribución económica a que hace referencia la definición de Comisión, salvo pacto en contrario, se regirá por lo establecido a continuación:

1. Cuando se perfeccione el contrato de Compra - Venta, o cualquier otro tipo de contrato a excepción del arrendamiento, la comisión por dicho servicio, será lo pactado entre las partes.

2. Cuando se contrate para arrendamiento de un bien inmueble, la comisión máxima será el equivalente a un mes del precio de la renta como comisión por contrato de alquiler, siempre que el contrato de arrendamiento se celebre por un plazo de un año o más. Si el plazo del contrato es inferior a un año, la comisión se fijará proporcionalmente en relación con el número de meses o fracción mayor a quince días.

Artículo 5.- Honorarios Adicionales. Genera honorarios a favor del corredor, las actividades colaterales relacionadas a la correduría de bienes raíces, tales como avalúo, asesoría técnica, administración, promoción y mantenimiento, entre otros.

## CAPÍTULO II

### ÁMBITO DE LA LEY

Artículo 6.- Ámbito de Aplicación. Esta Ley será aplicable a todas aquellas personas que ejerzan en el territorio de la República como corredor o como agente de bienes raíces, conforme lo establece la presente Ley. Para poder ejercer la actividad de correduría de bienes raíces en la República, con las garantías previstas en la presente Ley, es preciso que se posea la licencia de corredor o de agente de bienes raíces, expedida por el Consejo Técnico de Bienes Raíces.

Artículo 7.- Actividades Excluidas de la Presente Ley. No se considerarán como actividades de correduría previstas en la presente ley, las negociaciones relacionadas con bienes raíces, cuando las realicen los propietarios o mandatarios de los mismos, directamente o por medio de sus representantes legales de carácter general o especial, salvo en el caso de estos últimos, si se comprueba que bajo la forma del mandato se encubre un ejercicio habitual de la correduría.

Asimismo, no se considerarán actividades de correduría las realizadas por propietarios o personas que ejerzan actividades colaterales con bienes inmuebles como las mencionadas en el artículo 3 de la presente ley.

## TÍTULO II

### RÉGIMEN JURÍDICO DEL CORREDOR Y DEL AGENTE DE BIENES RAÍCES

#### CAPÍTULO I

##### REQUISITOS PARA EL EJERCICIO DE LA CORREDURÍA

Artículo 8.- Para ejercer la profesión de corredor de bienes raíces en la República de Nicaragua, se requiere poseer licencia de corredor de bienes raíces. Para ello, deberá cumplirse con los siguientes requisitos:

1. Aprobar el correspondiente examen sobre los conocimientos necesarios en materias relacionadas con bienes raíces.
2. Cumplir con los requisitos que establezcan la presente ley y su reglamento.

Artículo 9.- Las personas naturales que soliciten la licencia de corredor de bienes raíces deberán de cumplir con los siguientes requisitos, además de los señalados en el artículo anterior:

- a) Ser ciudadano Nicaragüense, por nacimiento o por naturalización con domicilio permanente en el país, o extranjero con residencia

permanente legal en Nicaragua y que ostente la correspondiente cédula de residencia, sin restricción laboral;

b) Ser mayor de edad;

c) No haber sido condenado, durante los últimos cinco años, por delito en el ejercicio de su actividad comercial, o en perjuicio de la confianza pública de la administración de bienes, o por cualquier otro delito que afecte la posible confianza del usuario en la prestación del servicio; los Juzgados de Distrito Penal del Domicilio del interesado en la licencia, expedirán la certificación correspondiente;

d) Récord de policía;

e) Haber cursado una carrera universitaria o Técnica Superior;

f) Haber comprobado, mediante la presentación del examen respectivo, que posee los conocimientos necesarios de las materias y poseer certificado de aprobación de dicho curso.

Artículo 10.- Aquellos solicitantes que comprueben haber ejercido en forma continua la profesión de corredor de bienes raíces durante un período no menor de cinco años, previo a la vigencia del a presente ley, quedarán eximidos de la obligación de presentar los exámenes aquí señalados.

Artículo 11.- Para ejercer la actividad de agente de bienes raíces, se requiere cumplir con los requisitos establecidos en los incisos a) b) c) y d) del artículo 9 de la presente ley, de haber aprobado un examen de conocimientos aplicado por el corredor de bienes raíces y ser bachiller.

Asimismo, deberá obtener carné y una constancia del corredor de bienes raíces que lo contrata, autorizándolo a trabajar bajo responsabilidad y mandato de éste.

Artículo 12.- Facultad de Fiscalización, Otorgamiento, Suspensión

y Cancelación de las Licencias

Créase la comisión técnica de bienes raíces, adscrita al Ministerio de Fomento, Industria y Comercio en adelante denominada Comisión Técnica, compuesta por cinco miembros, de la forma siguiente:

1. El Director General de Competencia y Transparencia en los Mercados del Ministerio de Fomento, Industria y Comercio, quien la presidirá.
  
2. El Director General de Catastro Físico del Instituto Nicaragüense de Estudios Territoriales.
  
3. Un delegado de los Registros Públicos de la Propiedad Inmueble y Mercantil designado por la Corte Suprema de Justicia.
  
4. El Director General de Urbanismo de la Alcaldía de Managua.
  
5. Un representante de la Cámara Nicaragüense de Corredores de Bienes Raíces designado para un período de tres años, nombrado por el Poder Ejecutivo de una terna presentada por dicha organización.

Los integrantes de la Comisión Técnica deberán acreditar a su respectivo suplente ante la misma. Ninguno de sus miembros devengará salario, dieta o emolumento de tipo alguno por el ejercicio de este cargo.

La Comisión Técnica será la entidad facultada para otorgar, fiscalizar, suspender y cancelar las licencias del corredor de bienes raíces.

De toda resolución, acto o dictamen emitido por la Comisión Técnica, los afectados podrán hacer uso del sistema de recursos establecidos en la Ley No. 290 y su reglamento, Ley de Organización, Competencia y Procedimientos del Poder Ejecutivo.

Artículo 13.- Secretaría de Actas y Correspondencia. La Comisión Técnica contará con una Secretaría de Actas y Correspondencia, que estará a cargo de la Dirección General de Competencia en los Mercados del Ministerio de Fomento, Industria y Comercio, la cual designará de entre sus funcionarios al encargado del desempeño de tal función. Las actas de las reuniones y las resoluciones que se emitan deberán ser suscritas por el Presidente y el Secretario actuante. La Comisión Técnica, deberá reunirse por lo menos una vez al mes, previa convocatoria de su Presidente.

Artículo 14.- De los Impedimentos. Los miembros de la Comisión Técnica estarán impedidos para conocer de los negocios en que tengan interés o que se relacionen con sus cónyuges, o sus parientes hasta el cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad. La Comisión Técnica de oficio o a petición de parte, podrá decretar el impedimento y designar al suplente respectivo.

Artículo 15.- Son funciones de la Comisión Técnica de Bienes Raíces, las siguientes,

1. Recibir y revisar la documentación presentada por el aspirante a corredor de bienes raíces, para determinar si la misma cumple con lo establecido por la presente ley.
2. Velar por el fiel cumplimiento de la presente ley y promover su divulgación, así como también la superación profesional de los corredores de bienes raíces, a través de programas de estudios continuos.
3. Velar para que el ejercicio profesional de los corredores de bienes raíces se realice en forma profesional y ética para lo cual adoptará un código de ética.
4. Aprobar, programar y reglamentar los exámenes que han de presentar los aspirantes a corredor de bienes raíces, con el objeto de comprobar que éstos poseen la preparación y los conocimientos necesarios para el ejercicio de la profesión.
5. Tomar examen a los aspirantes a corredor de bienes raíces y evaluar los resultados obtenidos.

6. Expedir, mediante resolución, las licencias de corredor de bienes raíces, que deberán ser firmadas por el presidente de la Comisión Técnica y el secretario respectivo.

7. Decretar y aplicar las sanciones que se establecen en la presente ley.

8. Recomendar las reformas al ordenamiento jurídico relativo al corretaje de bienes inmuebles, que crea conveniente.

9. Dictar su reglamento interno o reformarlo en su caso.

10. Las demás que le confiera la presente ley y su reglamento.

Artículo 16.- Expedición de la Licencia. La Comisión Técnica, una vez comprobado que el solicitante ha cumplido con los requisitos exigidos por la presente ley, a solicitud de parte expedirá la licencia mediante resolución, dentro de un término no mayor de treinta días hábiles, contado a partir del momento en que se hubiese cumplido con tales requisitos. La vigencia de la licencia será de cinco años a partir de su expedición.

Finalizado el plazo de vigencia de la licencia, los corredores que hayan ejercido la profesión, podrán solicitar su renovación, previo cumplimiento de los siguientes requisitos:

1) Haber participado en seminarios de actualización impartido por el Comité Técnico o por la Cámara Nicaragüense de Corredores de Bienes Raíces, los que deberán de certificar la participación del corredor.

2) Actualizar los requisitos establecidos en los incisos c) y d) del artículo 9 de la presente ley.

La licencia tendrá un valor correspondiente al costo del material y a los gastos administrativos que se incurran en la expedición de la misma.

Artículo 17.- Suspensión de la Licencia. Sin perjuicio de las responsabilidades administrativas, civiles o penales correspondientes, la Comisión Técnica podrá suspender la licencia al corredor, por períodos de uno a doce meses, en los siguientes casos:

a) Cuando falte a sus deberes o quebrante de cualquier forma, la buena fe o la lealtad debida.

b) Cuando incumpla con lo estipulado en esta ley y su reglamento.

c) Por pérdida de alguna de las condiciones requeridas para obtener la licencia, hasta subsanar tal situación.

Asimismo, la Comisión Técnica, por el mismo período, podrá mandar a suspenderla actividad ejercida por un agente de bienes raíces, cuando éste incurra en cualquiera de las causales establecidas en los incisos a) y b) del presente artículo. Esta resolución será de estricto cumplimiento tanto por el agente como por el corredor contratante.

Artículo 18.- Pérdida de la Licencia. Perderá su condición de corredor de bienes raíces autorizado, quien se encuentre en alguna de las siguientes situaciones:

a) Por condena firme en su contra por el tipo de delitos indicados en el arto. 9, Inciso c) de la presente ley.

b) Renuncia a la licencia;

c) Cuando el corredor sea reincidente en la violación de cualquiera de los acápite del artículo 17 de la presente ley.

## CAPÍTULO II

### DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL CORREDOR Y DEL AGENTE



Artículo 19.- Son derechos de los corredores y agentes de bienes raíces:

a) Cobrar la comisión pactada por sus servicios, cuando éstos han dado por resultado el perfeccionamiento del negocio para el cual fue contratado. También tendrán derecho a la comisión, cuando no se celebre el negocio por causas imputables al contratante.

b) Asociarse en organismos privados y públicos para defender sus intereses.

c) Ejercer todos los derechos y prerrogativas establecidas en la presente ley y su reglamento.

Artículo 20.- Obligaciones de los corredores y agentes:

a) Cumplir con las disposiciones de esta ley y su reglamento;

b) Observar, en el ejercicio de su profesión, una conducta que se ajuste rigurosamente a los principios éticos de acuerdo a la presente ley y su reglamento;

c) Acatar las disposiciones y resoluciones de la Comisión Técnica.

d) Cumplir fiel y diligentemente con los compromisos adquiridos con el contratante y el cliente en el marco de la relación contractual existente; y en general mostrar el comportamiento ético propio de su actividad. La fidelidad, confidencialidad y buena fe en los negocios son parte fundamentales y de obligatoria observancia en la relación corredor, agente, contratante y cliente.

e) Identificarse mediante un carné expedido por la Comisión técnica, en el cual se hará constar que su licencia se encuentra al día.

f) Verificar la capacidad legal y legitimación de sus clientes, así como la correcta identificación, estado, características, gravámenes, situación tributaria municipal y legal de los bienes inmuebles objeto de su gestión.

Artículo 21.- Responsabilidad del Corredor o Agente de Bienes Raíces. El corredor o agente, que actuando de mala fe, con negligencia, impericia o imprudencia, le causare un daño a su cliente o a los terceros que con él pactaron, incurrirá en responsabilidad disciplinaria, civil y/o penal si corresponde, a criterio de las autoridades respectivas.

Serán responsables ante sus clientes y contratantes, de una adecuada celebración del contrato entre las partes, pero no son responsables, salvo estipulación en contrario, de la solvencia de uno y otros, de las excepciones de carácter personal que puedan oponerse unos y otros, y los vicios redhibitorios y garantía de evicción de los bienes o derechos en cuestión, siempre y cuando el corredor actúe de buena fe.

Se entiende por una adecuada celebración del contrato, la obligación del corredor de bienes raíces de constatar la capacidad legal de las partes y de verificar que el contratante no tenga mora en el pago de los servicios básicos e impuesto de bienes inmuebles. Asimismo deberá de hacer conocer al cliente sobre la existencia de algún gravamen que tenga la propiedad a negociar. El reglamento de la presente ley regulará sobre la materia.

Artículo 22.- Prohibiciones para el Corredor y el Agente. A los corredores y agentes de bienes raíces, les está prohibido:

a) Adquirir para sí o para interpósita persona con quien tenga parentesco hasta el segundo grado inclusive, por consanguinidad o afinidad, los efectos de cuya negociación estuviere encargado, salvo que exista consentimiento previo y expreso del contratante;  
y

b) Cobrar por el inmueble una suma superior a la pactada con el contratante.

Artículo 23.- Sigilo Profesional. Es obligación de los corredores y de los agentes de bienes raíces guardar un riguroso sigilo, en todo lo concerniente a las negociaciones que les encarguen, aún después de concluidas las negociaciones objeto del contrato de corretaje. Serán responsables por los daños y perjuicios que ocasione el incumplimiento de esta disposición.

### CAPÍTULO III

#### SOCIEDADES DE CORREDURÍA DE BIENES RAÍCES

Artículo 24.- Sociedades de Correduría de Bienes Raíces. Las personas jurídicas ejercerán por medio de corredores y agentes autorizados, la correduría de bienes raíces, previa autorización del Consejo Técnico. Adicional al cumplimiento de lo señalado en el arto. 8 de la presente ley, deberán cumplir con los siguientes requisitos:

a) Copia autenticada de la licencia de corredor de bienes raíces otorgada a su presidente y/o representante legal, la cual deberá contener una certificación del Consejo Técnico que conste que la misma se encuentra vigente;

b) Presentar una certificación registral, en la que se acredite la existencia y vigencia legal de la sociedad;

c) Ser una sociedad que en su acta constitutiva esté autorizada para ejercer la correduría de bienes raíces;

d) Que el ejercicio de la correduría la realicen corredores y agentes de bienes raíces autorizados conforme a la presente ley. Las personas jurídicas indicadas serán solidariamente responsables de las actuaciones de los corredores, agentes y personas que actúen bajo su dependencia.

Artículo 25.- Regulación de Firmas Internacionales. En los casos de firmas internacionales de corredores de bienes raíces, para poder ejercer esta actividad en territorio Nicaragüense, deberán ser representadas por una persona natural o jurídica nacional de corredores de bienes raíces, quién será la autorizada para representar a la firma internacional y ejercer en el país la correduría de bienes raíces.

TÍTULO III

EL CONTRATO DE CORRETAJE

CAPÍTULO I

DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 26.- Perfeccionamiento del Contrato. El Contrato de corretaje será perfecto desde el momento en que haya acuerdo entre el corredor y el contratante. El consentimiento de las partes debe ser libre y claramente manifestado, por escrito, de palabra o por hechos de los cuales, necesariamente, exprese la voluntad de los contratantes.

En el caso que se vaya a perfeccionar el contrato sobre el bien inmueble objeto de corretaje, será condición previa y necesaria a la celebración de este contrato, la firma de un documento que haga constar la relación comercial entre el corredor y el contratante.

Artículo 27.- Vicios de Consentimiento. Es nulo el contrato en que se consiente por error, fuerza, intimidación o coacción, según lo estipulado en los artículos 2448 al 2472 del Código Civil vigente de la República de Nicaragua.

El que contrata por vicio del consentimiento tiene la obligación de indemnizar por daños y perjuicios al afectado. En caso que resultare perjudicado el corredor y/o agente por vicios de consentimiento encontrados en el contrato y que sean atribuibles al contratante o cliente, el corredor y/o agente, tendrá derecho al pago de su comisión.

Artículo 28.- Contrato de Corretaje con Exclusividad. Los contratos de corretaje de bienes raíces podrán ser o no en exclusividad. Si es en exclusividad, el contratante se compromete a garantizar que sólo el corredor contratado podrá ofrecer el inmueble para realizar el negocio previsto. Si se pacta un contrato de este tipo, y dentro del plazo previsto para la vigencia de la exclusividad, el contratante u otro corredor logra realizar el negocio previsto, el corredor que tiene el contrato en exclusividad tendrá derecho a que el contratante le pague la totalidad de la comisión prevista, salvo pacto en contrario.

Artículo 29.- De la Prueba. Se tendrá como medio de prueba el contrato de corretaje suscrito entre las partes y las pruebas sujetas a las reglas generales del Código de Procedimiento Civil.

Artículo 30.- Requisitos Básicos del Contrato de Corretaje. En los contratos de corretaje escritos el documento deberá contener, por lo menos, las siguientes estipulaciones:

a) Personas Jurídicas: nombre, datos registrales de inscripción de la personería jurídica en el Registro Mercantil correspondiente, las calidades de su representante, requeridas para las personas naturales;

b) Personas Naturales: Nombre completo, Estado Civil, Profesión u Oficio, Domicilio y Número de su Cédula de Identidad o Cédula de Residencia, en caso de extranjeros;

c) Acreditación Legal de los comparecientes, en donde se indique en que carácter comparece;

d) Cita de inscripción en el Registro Público o documento fehaciente que identifique el inmueble objeto del contrato, donde consta el derecho de propiedad o posesión. Además, se indicará el destino y/o uso del inmueble y su ubicación exacta;

e) Monto de la comisión que percibirá el corredor en caso de la consecución del fin de contrato. La comisión podrá establecerse a través de un porcentaje con parámetros de montos.

f) Obligaciones y derechos de las partes;

g) Cláusula penal, si la hubiere;

h) Plazo del contrato, con indicación de sí es o no en exclusiva;

i) Domicilio que señalan las partes para las notificaciones;

j) Anexar al contrato, adendum que contenga inventario de muebles que forman parte del inmueble;

k) Cláusula de Arbitraje, en caso sea acordada por las partes;

l) Fecha del Contrato

m) Firmas de las partes contratantes.

## CAPÍTULO II

### OBLIGACIONES DE LOS CONTRATANTES

Artículo 31.- Localización. La retribución a la que tiene derecho el corredor será pagada en el sitio y bajo las modalidades convenida por las partes, o bien, al momento de la firma del contrato entre el contratante y el cliente.

Artículo 32.- Plazo. El contrato de corretaje gozará del plazo convenido por las partes; a falta de éste, tendrá un plazo máximo de validez y eficacia de cuatro meses.

Artículo 33.- Compromiso Arbitral. En el contrato de corretaje podrá acordarse un compromiso de arbitraje que obligará a las partes contratantes a someterse a un arbitraje de derecho para la solución de los conflictos o diferendos que se presenten con motivo de su perfección, ejecución, liquidación o interpretación.

Los costos del arbitraje correrán por cuenta de la parte vencida, y el procedimiento aplicable, salvo pacto en contrario, será el que fije la ley que regule el arbitraje. Podrán pactarse además cláusulas de compromiso de mediación.

Artículo 34.- Conciliación y Arbitraje Ad hoc e Institucional. Tanto la conciliación como el arbitraje podrán realizarse entre árbitros o conciliadores ad hoc, o bien, ante un centro institucional privado que los administre, según lo convengan las partes.

Artículo 35.- Responsabilidades del Contratante. Cuando una negociación no se perfeccione por dolo del contratante, el corredor tendrá derecho a una indemnización por los daños y perjuicios que le hayan sido ocasionados.

Corresponderá al contratante probar que el corredor ejecutó el encargo de manera negligente, imprudente o con impericia, lo mismo que la prueba del dolo contractual.

Artículo 36.- Rescisión del contrato de corretaje:

a) El corredor y el contratante podrán rescindir unilateralmente el contrato de corretaje, siempre que notifique por escrito a la otra parte la rescisión. La misma tendrá efecto, quince días calendario después de notificada. El corredor tendrá derecho al pago de los gastos administrativos, de publicidad y de promoción en los que hasta ese momento haya incurrido. El reglamento regirá sobre esta materia.

b) El contratante o corredor podrán rescindir el contrato, cuando medie el incumplimiento a cualquiera de las disposiciones del mismo, con sus respectivas responsabilidades civiles y penales.

c) En caso de que el contrato haya finalizado por cualquier causa, y dentro del año siguiente a su finalización o rescisión se realice el negocio previsto en aquél con un tercero originalmente presentado por el corredor, el contratante deberá reconocer a éste, la totalidad de la comisión pactada.

Artículo 37.- Serán requisitos para el cobro de la comisión:

a) Contar con la licencia correspondiente, a fin de que pueda exigirse el pago de la comisión;

b) Que se haya suscrito el correspondiente contrato sobre el bien inmueble objeto de corretaje.

TÍTULO IV

DEL TÍTULO EJECUTIVO

CAPITULO ÚNICO

COBRO POR TÍTULO EJECUTIVO

Artículo 38.- Forma de Cobro. En caso de incumplimiento de pago de la comisión pactada entre el corredor y el contratante, el corredor la cobrará por la vía ejecutiva, utilizando como título ejecutivo el contrato de corretaje suscrito y celebrado en escritura pública por las partes, o a falta de éste, podrá utilizar la vía ordinaria que señala el Código de Procedimiento Civil Vigente.

Artículo 39.- Requisitos del Título Ejecutivo. Prestarán mérito ejecutivo los contratos de corretaje que cumplan con los requisitos y solemnidades establecidas para tal fin en la legislación de la materia.

TÍTULO V

DISPOSICIONES FINALES

Artículo 40.- Consulta a las Disposiciones y Normativas. Las disposiciones reglamentarias a la presente ley y las normativas emitidas por la Comisión Técnica antes de emitirlas, deberá de consultarlo a la Cámara Nicaragüense de Corredores de Bienes Raíces (CNCBR), a corredores que no estén afiliados a la Cámara y a expertos en la materia.

Artículo 41.- Reglamentación. La presente Ley será reglamentada por el Poder Ejecutivo en base a lo establecido en el numeral 10 del arto. 150 de la Constitución de la República de Nicaragua.

Artículo 42.- Vigencia de la Ley. La presente Ley entrará en vigencia noventa días posteriores a su publicación en La Gaceta, Diario Oficial.

Dado en la Ciudad de Managua, en la sala de Sesiones de la Asamblea Nacional, a los doce días del mes de octubre del año dos mil seis. ING. RENÉ NÚÑEZ TÉLLEZ, Presidente por la Ley Asamblea Nacional. DRA. MARÍA AUXILIADORA ALEMÁN ZEAS, Secretaria Asamblea



Nacional.

Ratificada constitucionalmente de conformidad al artículo 143 de la Constitución Política de la República de Nicaragua, en la Continuación de la Segunda Sesión Ordinaria de la XXIII Legislatura de la Asamblea Nacional, celebrada el día veintinueve de mayo del año dos mil siete, en razón de haber sido rechazado el veto total del Presidente de la República, presentado en la Secretaría de la Asamblea Nacional el tres de Noviembre del año dos mil seis. Dado en la ciudad de Managua, en la Sala de Sesiones de la Asamblea Nacional, a los veintinueve días del mes de mayo del año dos mil siete. Por tanto: Téngase como Ley de la República. Publíquese y Ejecútese. ING. RENÉ NÚÑEZ TÉLLEZ, Presidente de la Asamblea Nacional. DR. WILFREDO NAVARRO MOREIRA, Secretario de la Asamblea Nacional.

Por Tanto. Téngase como Ley de la República. Publíquese y Ejecútese. Managua, dos de julio del año dos mil siete. DANIEL ORTEGA SAAVEDRA, PRESIDENTE DE LA REPÚBLICA DE NICARAGUA.

#### FUENTES CITADAS

- 1 ISABÁ RODRÍGUEZ, René. La Propiedad. Tesis para optar por el título de Doctorado en Derecho. León Nicaragua. Universidad Nacional Autónoma de Nicaragua. 1961. pp 32-35.
- 2 PODER JUDICIAL DE LA REPÚBLICA DE NICARAGUA. Página oficial [en línea]. Visitada el 20/11/2007. Disponible en:  
<http://www.poderjudicial.gob.ni/registros/regis.htm>
- 3 ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE NICARAGUA. LEY No. 278 de 26 de noviembre de 1997. Publicada en La Gaceta No. 239 de 16 de diciembre de 1997.
- 4 ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE NICARAGUA. LEY No. 309, Aprobada el 17 de Junio de 1999. Publicada en la Gaceta No.143 del 28 de Julio de 1999.
- 5 ASAMBLEA LEGISLATIVA DE LA REPÚBLICA DE NICARAGUA. LEY No. 602, Aprobada el 29 de Mayo del 2007. Publicada en La Gaceta No. 132 del 12 de Julio del 2007