LEY SOBRE PROPIEDAD REFORMADA URBANA Y AGRARIA

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

Titulo I. Normas reguladoras

Capitulo I. Disposición general

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.

Capitulo II. Estabilidad para beneficiarios de la reforma agraria y urbana

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 estos 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.

Capitulo III. Agilización de tramites de titulación

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.

Capitulo IV. Derechos de los anteriores propietarios

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.

Titulo II. Normas procesales

Capitulo I. Corrección de abusos y restitución de bienes

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.

Titulo III. De la jurisdicción arbitral

Capitulo I. De la conciliación y de la jurisdicción arbitral

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.

Capitulo II. De los tribunales arbitrales

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 Componedores 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.

Capitulo III. De los tribunales de segundo grado

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.

Capitulo IV. Tramitación

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.

Capitulo V. De los recursos

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 Artículo 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.

Titulo IV. Disposiciones transitorias y finales

Capitulo I. Disposiciones transitorias

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.

Capitulo II. Disposiciones finales

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.