

(LEY DE REMODELAMIENTOS URBANOS)

Decreto Legislativo No.163 Aprobada el 5 de Enero de 1956

Publicado en La Gaceta No.9 del 11 de Enero de 1956

La Cámara de Diputados y la Cámara del Senado de la República de Nicaragua,

Decretan:

Artículo 1º.- Corresponde a la Oficina Nacional de Urbanismo, por iniciativa propia, formular y preparar los programas de remodelamiento para la coordinación y mejoramiento del desarrollo de las zonas urbanas o potencialmente urbanas. Cualquier programa o plan así elaborados deberán ser sometidos para su aprobación al conocimiento del Presidente de la República o de las respectivas Municipales, según se trate de la ciudad de Managua o de las otras poblaciones de la República, respectivamente.

Artículo 2º.- Los referido programas deberán ir acompañados de los planos respectivos que fueren necesarios para mostrar el área y delimitación total de la zona o zonas comprendidas en tales programas, así como los desarrollos propuestos, y de una exposición de motivos que dé a conocer en general la razón de las medidas u obras aconsejadas por aquella Oficina.

Es uno de los mencionados mapas o planos se mostrarán con sus respectivas medidas y áreas, según la posesión de sus dueños, los diferentes lotes de terreno que quedaren comprendidos dentro de dicha zona o zonas, indicándose también las edificaciones, plantaciones y mejoras que contengan. Los lotes se identificarán debidamente con el número, letra o clave que la oficina Nacional de Urbanismo juzgue apropiado.

El plano o planos de los desarrollos o remodelamientos propuestos por la Oficina dicha, mostrarán la delimitación general o total de la zona o zonas comprendidas en las nuevas calles, avenidas, plazas, parques y demás obras públicas que se proyecte llevar a cabo, así como los nuevos lotes proyectados, que deberán identificarse de la misma manera que aquellos a que sustituyen.

Artículo 3º.- La aprobación de los programas a que se refiere el Arto. 1º se emitirá por medio de un Decreto del Distrito Nacional, aprobado por el Presidente de la República, si el programa se refiere al Distrito Nacional; o por medio de un Acuerdo Municipal, si se tratare de cualquier Municipio de la República. En dicho Decreto o Acuerdo se hará la declaratoria de que la ejecución del programa es de utilidad pública o de interés social. Para los fines de esta ley, se considerará como un solo lote de terreno el área total de la zona o zonas afectadas por el remodelamiento.

Artículo 4º.- Los programas aprobados según lo establecido en el Artículo anterior desde la fecha del Decreto Ejecutivo o Acuerdo Municipal que les dé su aprobación, afectarán a los propietarios actuales de los predios comprendidos en el programa y a los futuros adquirentes de los mismos, para los efectos de poder llevar a cabo en todos sus trámites la remodelación acordada.

Artículo 5º.- Todas las propiedades de dominio particular que estuvieren comprendidas dentro de la zona o zonas que sean objeto del programa aprobado según lo dicho en el Arto.3º. de esta ley quedarán sujetas a un procedimiento de expropiación por causa de utilidad pública o interés social, que se tramitará de conformidad con las disposiciones de esta ley.

Artículo 6º.- La Oficina Nacional de Urbanismo marcará en el propio terreno de la zona que se trate de remodelar, la ubicación de las nuevas calles, avenidas, plazas, parques y demás obras públicas a que se refiere el plano de que en el Inc. 3 del Arto. 2º. Delimitando sus respectivas áreas por medio de mojones bien claros y definidos.

Artículo 7º.- Ejecutado lo dispuesto en el artículo anterior, se llevará a cabo por la Oficina Nacional de Urbanismo un trabajo de parcelamiento de los terrenos que no hubiesen sido ocupados para calles, avenidas, parques y demás obras, procurando hacer, hasta donde sea posible, nuevos lotes que correspondan en extensión y localización a los que existían con anterioridad: todo, según los planos levantados por la misma Oficina y que hayan sido presentados al Distrito Nacional o respectiva Municipalidad según lo dicho en el Art. 2. de esta ley.

Si la Oficina Nacional de Urbanismo, al ejecutar el parcelamiento de que habla este artículo, no pudiere sustituir alguno de dichos lotes por otro que reúna las condiciones expresadas, podrá a su propia discreción señalar dos o más parcelas para que sustituyan al lote primitivo.

Artículo 8º.- Cuando uno o varios lotes de terreno, de los comprendidos dentro del área del remodelamiento, no vayan a ser afectados por los trabajos correspondientes, la Oficina Nacional de Urbanismo lo declarará así expresamente, con

lo cual quedarán libres de todo otro procedimiento.

Artículo 9º.- Inmediatamente después de hecho el parcelamiento de que se habla en el Arto.7, el Distrito Nacional o la respectiva Municipalidad citará a los dueños de los lotes anteriores que resultaren afectados, para que a la vista de los planos al efecto levantados, expresen por escrito y dentro de un plazo de quince días, si en sustitución del lote o lotes antiguos, aceptan el nuevo que en su reemplazo haya sido señalado de conformidad con dicho parcelamiento, De las aceptaciones que dieren los interesados, se llevará a cabo por el Distrito Nacional o respectiva Municipalidad el correspondiente detalle y control minucioso, de lo cual deberán informar inmediatamente a la Oficina Nacional de Urbanismo.

La citación a los interesados se hará personalmente o por medio de apoderado en su caso, y además por medio de avisos que se publicarán en La Gaceta, Diario Oficial, así como en los diarios de la Capital, por tres veces, con intervalo de tres días a lo menos, Cuando el programa se refiera a un Municipalidad, los avisos deberán informar inmediatamente a la Oficina Nacional de Urbanismo.

La aceptación que dieren los interesados, de conformidad con lo antes previsto, será hecha por medio de escritura pública otorgada por el propio interesado o apoderado suficiente y por el representante del Distrito Nacional o de la respectiva Municipalidad, en la cual se comprometerán recíprocamente a efectuar el otorgamiento de los títulos de dominio sobre los respectivos lotes, libres de todo gravamen, tan pronto como el Distrito Nacional en posibilidad legal de hacerlo.

En dicha escritura de aceptación, ambas partes se obligarán a traspasarse recíprocamente el dominio sobre los respectivos lotes, cuya posesión legal se entregarán en ese mismo acto, quedando pendientes tan sólo del otorgamiento de la escritura definitiva de permuta. El interesado reconocerá además el dominio pleno del Distrito Nacional o de la respectiva Municipalidad sobre cualquier área que anteriormente, o según el plan de remodelamiento, formare parte de calles, avenidas, plazas, parques y demás obras públicas y para este efecto, deberá renunciar definitivamente a cualquier derecho o reclamo que sobre dichas áreas pudiera tener.

Desde el momento en que se otorgue la escritura de aceptación de que se habla en el inciso anterior, cesará todo procedimiento de expropiación por lo que respecta al lote de terreno ofrecido en el convenio por el particular interesado.

Las escrituras definitivas de permuta que se otorguen de conformidad con lo establecido en esta ley, no causarán ningún derecho fiscal. Para su otorgamiento, y subsiguiente inscripción, se necesitarán únicamente que el notario tenga a la vista los títulos respectivos, así como las certificaciones registrales de libertad o existencia de gravámenes.

Artículo 10.- Para los efectos de la permuta de que se habla en el artículo anterior no será permitido a ningún interesado escoger lote diferente de aquel que en el nuevo parcelamiento lleve la identificación que corresponda al lote que anteriormente era de su propiedad, excepto en aquellos casos en que haya entendimiento entre conductos.

Artículo 11.- Si al tiempo de hacer el nuevo parcelamiento resultare que uno o más de los lotes nuevamente señalados, fueren de menor extensión que aquel o aquellos en cuya sustitución se hubiesen trazados, el respectivo interesado podrá aceptarlos a reserva de que el Distrito Nacional o la respectiva Municipalidad le pague el valor de la diferencia que resultare en relación con el área de su lote anterior. El precio será fijado de común acuerdo o por medio de peritos designados en la forma adelante dicha.

Artículo 12.- En cuanto a los lotes respecto de los cuales sus respectivos dueños no hubieren hecho manifestación alguna, o cuando dicha manifestación haya sido negando la aceptación para recibir en cambio del antiguo terreno el nuevo lote señalado en el parcelamiento de que habla el Arto.7 de esta Ley, se dictará resolución ordenando que se proceda inmediatamente a continuar con las diligencias de su expropiación con los trámites y formalidades adelante mencionados, pero debiendo el Distrito Nacional o las respectivas Municipalidades, antes de todo otro trámite, nombrar un guardador ad-litem debidamente citadas, no hayan comparecido. Dicho guardador representará también a todas aquellas personas desconocidas que pudieren tener algún derecho sobre los lotes afectados, e intervendrá a nombre de todas ellas en las diligencias de expropiación; pero en cualquier tiempo que se apersonare un interesado de los representados por el guardador ad-litem, éste cesará en sus funciones respecto de dicho interesado.

Artículo 13.- El Distrito Nacional, o la Municipalidad respectiva, en su caso, dentro de los cinco días siguientes a la expiración del plazo de quince días mencionados en el Arto.9 de esta Ley, y en la forma y términos indicados en dicho artículo, publicará un aviso previniendo a los dueños que no se hubiesen avenido a efectuar el traspaso de sus lotes según lo dicho en los artículos anteriores, cuyos nombres se enumerarán individualmente y que serán los que hayan aparecido como tales en el Registro Público al tiempo de emitirse la aprobación de que habla el Arto.3 de esta Ley, designen por escrito ante el mismo Distrito Nacional o respectiva Municipalidad, dentro del término de diez días después de la publicación del último aviso, el perito que por su parte y junto con otro designado por el Síndico respectivo, deban valorar los lotes correspondientes, así como el tercer perito que valorará la propiedad en caso de desacuerdo.

El dictamen de los peritos deberán rendirse por escrito en cualquier tiempo dentro de un plazo de diez días que el Distrito Nacional o la respectiva Municipalidad anunciará con indicación clara de su primero y último día, por medio de avisos publicados en la forma establecida en el Arto.9, El dictamen puede ser emitido individual o conjuntamente, pero siempre por escrito. Si la parte no hace el nombramiento de perito, o si éste no concurriere, o no emitiere su dictamen por cualquier razón, se tendrá como avalúo el dictamen del perito designado por el Síndico respectivo.

Si ambos peritos estuviesen en desacuerdo, el tercero designado por las partes hará el avalúo definitivo; y si las partes no lo hubiesen hecho, podrá ser designado por los peritos de común acuerdo; más si esto no fuere posible, el nombramiento del tercer perito será hecho por el Juez 1º de lo Civil del Departamento respectivo. Del fallo acorde de los dos peritos o del tercero en su caso, no habrá recurso alguno.

Artículo 14.- Conocido el valor de un lote, el Distrito Nacional, o la Municipalidad respectiva, dentro de los sesenta días siguientes a aquel en que quede firme el avalúo, depositará el precio correspondiente en una cuenta del Banco Nacional a la orden del respectivo dueño y pasará ; las diligencias junto con el recibo de depósito al Ministerio de la Gobernación quien librará certificación de todo lo pertinente para que sirva de título de dominio al Distrito Nacional o a la respectiva Municipalidad. Las partes también pueden convenir en otorgar directamente la correspondiente escritura de traspaso.

Artículo 15.- Cuando el Distrito Nacional o respectiva Municipalidad hayan negociado la totalidad de los lotes sujetos a remodelamiento, ya sea por el procedimiento voluntario de la permuta o por el terreno restante será expropiación, todo el terreno restante será inscrito a favor del Distrito Nacional o de la respectiva Municipalidad, quienes lo destinarán primordialmente para proveer las calles, avenidas, parques, plazas y el asiento de las demás obras públicas contempladas en el remodelamiento, así como para otros fines de interés general, observándose, en su caso, lo dispuesto en el Arto. 18 de esta Ley.

Artículo 16.- Pendientes los trámites de expropiación, cualquier interesado puede ponerles fin si llega a un entendimiento con el Distrito Nacional o respectiva Municipalidad, ya sea por aceptar la permuta de su lote con el nuevo señalado o sustitución del mismo en el nuevo parcelamiento o por convenir en su precio, casos en los cuales se procederá de inmediato al otorgamiento de la respectiva escritura en los términos prescritos en el Arto,9 y con sujeción a lo establecido en el Arto. 10 de esta Ley.

Artículo 17.- Todo recurso que se interpusiere en contra de cualquier decreto o resolución del Distrito Nacional o respectiva Municipalidad, que fuere dictado durante la tramitación de las diligencias de expropiación, será admitido en el efecto devolutorio para sustanciarse de conformidad con lo dispuesto en el Código de Procedimiento Civil.

Artículo 18.- Los lotes de terreno que en definitivo quedaren en dominio del Distrito Nacional o de las respectivas Municipalidades y que no estuvieren destinados para calles, avenidas, plazas o demás obras públicas, podrá ;n ser vendidos por dichas entidades. Para estos fines el mismo Distrito Nacional o las Municipalidades respectivas, con aprobación del Poder Ejecutivo en el ramo de Fomento, señalarán con anterioridad y cuando lo tengan a bien, el precio de venta a base de suma fija por cada vara o metro cuadrado según su situación dentro del área parcelada.

Estos precios podrán ser modificados en cualquier tiempo, pero siempre con aprobación del Poder Ejecutivo, sin que en ningún caso tales modificaciones puedan alterar los efectos de cualquier solicitud de compra que hubiere sido introducida legalmente, Todo solicitante con su oferta depositará el diez por ciento del valor que ofreciere. En caso de que dos o más interesados solicitaren en compra un mismo lote de terreno, se le dará preferencia al que fue dueño del terreno expropiado, si ambos ofrecieren el mismo precio en igualdad de condiciones. Si no fuere así, el lote se venderá en subasta voluntaria por el Ministerio del Distrito Nacional o respectiva Municipalidad, adjudicándose al mejor postor. El solicitante que no compareciere sin causa justa al momento de una multa igual al monto del depósito que hubiere hecho al formular su solicitud.

Artículo 19.- Los fondos que se obtuvieren por causa de la venta de las parcelas a que se refiere el artículo anterior, se depositarán en una cuenta bancaria especial y se destinarán preferentemente al pago, en su caso, del precio fijado a los lotes expropiados, Toda suma excedente será aplicada de preferencia para la ejecución de aquellos trabajos recomendados por la Oficina Nacional de Urbanismo y relativos a la localidad respectiva.

Artículo 20.- Todo traspaso de dominio hecho de acuerdo con esta ley a favor del Distrito Nacional o de las respectivas Municipalidades, deberá ser libre de todo gravamen o carga; y para este propósito los acreedores hipotecarios y cualquier otro anotante, deberán ser citados junto con el respectivo dueño, en la forma y plazo mencionados en el Arto.13 de esta ley. En caso de que el dueño de un lote gravado aceptare una nueva parcela en permuta, el gravamen o anotación anterior pesará sobre la nueva parcela, y esta circunstancia deberá hacerse traspaso que haga el Distrito Nacional o Municipalidad respectiva. Cuando el dueño de un lote gravado aceptare todo o parte del precio en efectivo y el acreedor o dueño del gravamen no concurren del gravamen, más un diez por ciento, deberá ser puesto a la orden del Juez de Distrito de lo Civil respectivo para que proceda, en la forma legal, al pago y cancelación del gravamen existente.

Artículo 21.- Si en la aplicación de esta ley resultare que el área real de un lote poseído por un particular difiere del área mencionada en su título, se procederá así:

Si el área poseída fuere menor que la mencionada en el título, se tomará como base para la permuta o para el pago de lo expropiado, en su caso, lo que apareciere realmente poseído por el particular.

Artículo 22.- Si el poseedor de un lote de terreno careciere de título legal que ampare sus derechos, el Distrito Nacional o Municipio en su caso, y el respectivo interesado, en la escritura de aceptación de que trata el párrafo cuarto del Arto. 9, se reconocerán recíprocamente, solamente la posesión, dejando a salvo los derechos de dominio sobre los respectivos lotes. En caso de expropiación, el procedimiento se seguirá también en cuanto a la propiedad del lote.

Artículo 23.- Cuando la propiedad del lote o parte del mismo no estuviere claramente determinada, por existir o más títulos de dominio inscritos, todo el lote quedará sometido el precio no será entregado sino a quien fuere declarado propietario por los Tribunales Comunes. Una vez obtenido este fallo, quien ha sido declarado propietario, antes de recibir el precio, podrá optar por la permuta de su lote en la forma establecida en el Arto. 9.

Artículo 24.- Todo traspaso o adjudicación hecho a favor del Distrito Nacional o de la respectiva Municipalidad, de acuerdo con los términos de esta ley, se entenderá definitivo y extinguirá todo derecho o acción del particular interesado en contra de dichas entidades, relativos al lote o lotes traspasados.

Artículo 25.- Si antes de verificarse la permuta o pago, dos o más personas reclamen derechos exclusivos sobre la totalidad o parte de un mismo lote y no pudieren llegar a ningún acuerdo, deberá seguirse el procedimiento de expropiación aquí previsto, por lo que hace únicamente a la parte litigiosa, y el precio que corresponda se consignará ante la autoridad judicial competente. En este caso, todas las personas interesadas tendrán intervención en los procedimientos de expropiación.

Artículo 26.- Esta ley empezará a regir desde su publicación en La Gaceta, Diario Oficial.

Dado en el Salón de Sesiones de la Cámara de Diputados. Managua, D.N., 13 de Diciembre de 1955. **Luis A. Somoza, D.P. A.Montenegro, D.S. M. Zurita, D.S. Un Sello.**

Al Poder Ejecutivo. Cámara del Senado. Managua, D.N., 13 de Diciembre de 1955. **Lorenzo Guerrero, S.P. Pablo Renier, S.S., Alberto Arguello V., S.S., (Un Sello).**

Por Tanto: Ejecútese. Casa Presidencial. Managua, D.N., Enero cinco de mil novecientos cincuenta y seis. **A.SOMOZA, El Secretario de Estado en el Despacho de Fomento y Obras Públicas, M. Armijo M. (Un sello).**