CREACION Y FUNCIONAMIENTO DE LA OFICINA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

DECRETO NO. 35-91 del 19 de agosto de 1991

Publicado en La Gaceta No. 157 del 23 de agosto de 1991

El Presidente de la República de Nicaragua,

CONSIDERANDO

I

Que el Estado garantiza la coexistencia democrática de distintas formas de propiedad que son parte de la economía mixta. Que estas formas de propiedad están supeditadas a los intereses superiores de la Nación y cumplen una función social, contribuyendo a la creación de riqueza para satisfacción de las necesidades del país y de sus habitantes.

II

Que el derecho a la propiedad y su proceso de democratización debe promoverse dentro del Estado de Derecho y Justicia Social al que todos deseamos contribuir, y que dentro de ese espíritu, todos tenemos el deber de respetar la propiedad ajena y los derechos de los demás.

III

Que los Acuerdos de la II Fase de la Concertación Económica y Social son producto precisamente de esa búsqueda, y de muchos días de intensa negociación entre empresarios, trabajadores y Gobierno, en procura de un consenso que permitiera encontrar una solución justa y pacífica al problema de la propiedad en Nicaragua. Este esfuerzo considerable merece el respeto, reconocimiento y apoyo de la ciudadanía, porque el diálogo y el entendimiento es fundamento de Democracia y Paz Social.

IV

Que ese entendimiento logrado en la Concertación constituye un valioso aporte a la búsqueda de la solución del problema de la propiedad; y corresponde al Presidente de la República honrar e interpretar sus intenciones y alcances para impulsar y darle el respaldo legal que corresponda, dentro del marco de la Constitución Política y las facultades propias del Presidente de la República.

V

Que las leyes 85 y 86 aprobadas por la Asamblea Nacional el día 29 de Marzo de 1990 han surtido sus efectos legales. Cabe ahora revisar las adquisiciones o traspasos efectuados al amparo de tales leyes, igual que la asignación, titulación o posesión de tierras agrarias en el Período de la Transición, con el propósito de corregir abusos

Fuente: http://www.leybook.com/doc/7563

cometidos, e intentar la recuperación para el Estado de inmuebles indebidamente adquiridos.

POR TANTO:

En uso de las facultades que le confiere la Constitución Política,

HA DICTADO:

El siguiente

Decreto de:

CREACION Y FUNCIONAMIENTO DE LA OFICINA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

De su Creación y Objetivos

Artículo 1.- Créase la Oficina de Ordenamiento Territorial (OOT), que en lo sucesivo se llamará "la Oficina" como una dependencia del Ministerio de Finanzas que operará a nivel nacional, cuyo objetivo principal será coadyuvar en el ordenamiento de la propiedad inmueble al tenor de las leyes vigentes.

Artículo 2.- La mencionada Oficina tendrá a su cargo, principalmente, la revisión de las adquisiciones o traspasos de inmuebles efectuados al amparo de las Leyes 85 y 86 aprobadas por la Asamblea Nacional el día 29 de Marzo de 1990; así como los casos de asignaciones con títulos de propiedad emitidos dentro del concepto de la Reforma Agraria, cuyos beneficiarios hubiesen entrado en posesión efectiva de las tierras entre el 25 de Febrero de 1990 y el 25 de Abril de ese mismo año.

Artículo 3.- La Oficina de Ordenamiento Territorial revisará en cada caso si la adquisición cumplió con los requisitos establecidos en la respectiva Ley.

Artículo 4.- Si la Oficina encuentra que la adquisición o traspaso se ajusta a los requisitos establecidos en la respectiva ley, según se trate de vivienda o lote, emitirá el documento a que se refiere el artículo 8 de este Decreto.

Artículo 5.- Si la Oficina encontrare que no se llenaron tales requisitos, o tuviere dudas al respecto, entonces se abstendrá de emitir dicho documento e informará al Procurador General de Justicia. En este caso, el Procurador queda autorizado para iniciar las acciones judiciales a que se refiere el artículo 23 de este Decreto.

De la Solvencia de Ordenamiento Territorial

Artículo 6.- El documento que emita la Oficina de Ordenamiento Territorial confirmando la legitimidad de las adquisiciones de conformidad con las citadas leyes,

Fuente: http://www.leybook.com/doc/7563

se llamará Solvencia de Ordenamiento Territorial (SOT).

Artículo 7.- Habrá dos clases de solvencias de Ordenamiento Territorial: De Revisión y de Disposición.

De la Solvencia de Revisión

Artículo 8.- La Solvencia de Revisión servirá para acreditar que la persona que adquirió el inmueble al amparo de las leyes 85 y 86 se sometió a un proceso de revisión y se comprobó que adquirió de conformidad con la letra y el espíritu de la ley respectiva. Los posteriores adquirentes de tales inmuebles también deberán solicitar esta Solvencia a fin de que se realice la revisión de la transferencia o traspaso al beneficiario original, a menos de que dicha revisión ya se hubiere efectuado.

Para la Revisión de la asignación, titulación o posesión de propiedades rústicas se estará a lo dispuesto en los Artículos 28 y siguientes de este Decreto.

Artículo 9.- Las personas que demostraren haber llenado los respectivos requisitos contenidos en las leyes 85 y 86 para adquirir, y que además su grupo familiar no tenía otra casa de habitación o lote, y continúan habitando en esa casa o en posesión de ese lote, podrán obtener la Solvencia de Revisión respecto al inmueble así adquirido.

Artículo 10.- Para los efectos de este Decreto se entiende por grupo familiar el padre y la madre casados entre sí o en unión de hecho o madre o padre soltero, y sus hijos dependientes que convivan de manera permanente con ellos.

Artículo 11.- Para obtener la Solvencia de Revisión el interesado deberá presentar su solicitud en un formato que para tales efectos proporcionará la OOT, el cual contendrá una declaración jurada que deberá llenar el interesado. Dicha solicitud deberá presentarse dentro de un plazo que se iniciará el día 15 de Octubre del presente año y concluirá el día 30 de Junio de 1992. Este plazo regirá tanto para los beneficiarios que hubiesen obtenido ya el correspondiente título de propiedad, esté o no inscrito, como para los que tuvieren pendiente su obtención.

Artículo 12.- Las personas naturales deberán acompañar a su solicitud, por lo menos, el título de adquisición si ya se le hubiere otorgado; la partida de nacimiento o cualquier otro documento que compruebe la nacionalidad nicaragüense; y la declaración jurada que acredite que cumplía los demás requisitos que exige la ley respectiva y que los miembros de su grupo familiar no son propietarios de otra vivienda o terreno.

Artículo 13.- Cuando las personas que deban obtener la Solvencia de Revisión sean personas jurídicas que por tener una función social fueron beneficiadas de conformidad a la Ley 85, deberán acompañar a su solicitud la documentación que acredite su personalidad y existencia, y el título de propiedad que les haya sido otorgado en su caso.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/7563

Artículo 14.- El requisito de la función social de las personas jurídicas a que se refiere el artículo anterior, deberá ser comprobado por la Oficina de Ordenamiento Territorial en base a los dictámenes que le solicite al Ministerio de Gobernación y a otras instituciones del Estado que juzgue conveniente.

Artículo 15.- Para calificar cada solicitud la OOT examinará todos los elementos que revelen la situación real de cada interesado, tales como la nacionalidad, la ocupación efectiva del inmueble al 25 de Febrero de 1990, y que la mantienen aún, la existencia del grupo familiar sin otra vivienda o lote, así como que el inmueble estaba bajo dominio o posesión del Estado, de sus Instituciones o Municipalidades.

Artículo 16.- Si la vivienda adquirida al amparo de la Ley 85 tenía un área igual o menor a los cien (100) metros cuadrados, o bien se tratare de un lote transferido conforme la Ley 86, la Solvencia de Revisión se entregará al interesado de inmediato y en forma gratuita, sin mayores investigaciones, a menos de que el caso en especial así lo requiera a juicio de la OOT.

Artículo 17.- Si el inmueble adquirido mediante compra-venta tiene un área mayor de cien (100) metros cuadrados, la Solvencia de Revisión se emitirá mediante el pago de timbre fiscal por valor de Ciento Veinte Córdobas (C$120.00), una vez concluído el proceso de revisión.

Artículo 18.- En aquellos casos en que aún no se ha otorgado la correspondiente escritura o título, los representantes de las instituciones que deban otorgarlo deberán exigir previamente la presentación por el interesado de la Solvencia de Revisión.

Artículo 19.- Para el mejor desempeño de sus funciones, la OOT podrá solicitar a los Registros Públicos y a cualquier otra dependencia estatal las informaciones o certificaciones que estime convenientes, así como realizar inspecciones o recabar otras pruebas.

De la Solvencia de Disposición

Artículo 20.- La Solvencia de Disposición servirá para acreditar el pago del impuesto a que se refiere el Decreto No.36-91 de esta misma fecha, respecto de los inmuebles adquiridos al amparo de la Ley 85 con un área construída mayor a los cien (100) metros cuadrados, todo de acuerdo a lo establecido en dicho Decreto.

Artículo 21.- En todo caso para solicitar la Solvencia de Disposición el interesado de previo deberá haber obtenido la Solvencia de Revisión.

Artículo 22.- Si la casa adquirida al amparo de la Ley 85 tenía un área igual o menor de cien (100) metros cuadrados, o bien se tratare de un lote adquirido al amparo de la Ley 86, la Solvencia de Disposición se emitirá conjuntamente con la Solvencia de Revisión sin pago de impuestos y en forma gratuita.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/7563

De las Acciones de Nulidad y Restitución

Artículo 23.- En los casos previstos en el Artículo 5 de este Decreto, la Oficina de Ordenamiento Territorial pasará informe al Procurador General de Justicia a fin de que, judicialmente, demande y obtenga la declaración de nulidad de la enajenación, la restitución del inmueble en su caso y la determinación de las responsabilidades civiles y penales a que hubiere lugar. El Procurador General de Justicia podrá además iniciar cualquier otra acción legal que estime conveniente al respecto.

Artículo 24.- El interesado, ya sea el adquirente original o un posterior adquirente, que no solicite la Solvencia de Revisión dentro del plazo a que se refiere el Artículo 11 de este Decreto, hará presumir que la adquisición original no llena los requisitos establecidos en la ley respectiva. En tal caso, la Procuraduría General de Justicia, en base al informe que le suministre la OOT, iniciará las acciones legales pertinentes demandando dejar sin efecto la adquisición o traspaso verificado, debiendo además deducir las responsabilidades civiles y penales correspondientes.

Artículo 25.- Cuando se trate de un posterior adquirente y no solicitare la Solvencia de Revisión dentro del plazo señalado en el Artículo 11, se presumirá además de que no es un adquirente de buena fe.

Artículo 26.- Los inmuebles así recuperados por el Estado, serán devueltos a sus dueños originales, siempre que obtuvieren resolución favorable en tal sentido.

Artículo 27.- La OOT informará además a la Procuraduría General de Justicia cuando llegue a su conocimiento que el interesado ha incurrido en delito de falso testimonio, o de cualquier otro tipo, con el propósito o por motivo de la adquisición del inmueble

De la Comisión Especial de la Presidencia

Artículo 28.- El Presidente de la República creará y organizará una Comisión Especial de la Presidencia de la República con el propósito de revisar la asignación, titulación o posesión de tierras rústicas dentro del concepto de Reforma Agraria efectuadas entre Febrero y Abril de 1990.

Artículo 29.- Dicha Comisión estará integrada por tres personas que serán designadas por el Presidente de la República, cuyas funciones específicas y organización serán determinadas en el momento de su creación.

Artículo 30.- Dicha Comisión efectuará tales revisiones con base en los siguientes criterios:

a) Relación racional tierra-cabeza de familia para el sostenimiento suficiente de la familia, tomando en cuenta la ubicación y vocación de la tierra, y sus condiciones de infraestructura.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/7563

b) Dedicación personal del beneficiario a la explotación agrícola de la tierra.

c) Falta de otros medios económicos.

Artículo 31.- Una vez efectuada la revisión, la Comisión Especial de la Presidencia informará a la Oficina de Ordenamiento Territorial, recomendando, en los casos que corresponda, el otorgamiento de la Solvencia de Ordenamiento Territorial. En el mismo Decreto se determinará las acciones a tomar para la recuperación de las tierras en los casos en que se compruebe asignaciones indebidas.

Artículo 32.- Así mismo podrán recibir la Solvencia de Ordenamiento Territorial aquellas personas que hubieren recibido y tomado posesión de una propiedad rústica originada en una devolución, permuta o indemnización por parte del Estado en el período arriba mencionado.

De las Disposiciones Finales

Artículo 33.- Las decisiones o resoluciones de la OOT son de carácter administrativo, y los interesados podrán interponer recurso de reposición ante la propia Oficina; y, en su caso, el de apelación ante el Ministro de Finanzas dentro del término de tres días a partir de la fecha en que se les haya hecho saber la resolución. En este caso la Oficina admitirá el recurso de apelación, emplazando al recurrente para ante el Superior, para que dentro del término de tres días alegue lo que tenga a bien, remitiendo además lo actuado. Dicho término se contará a partir de la notificación del emplazamiento al recurrente. El Ministro resolverá dentro del plazo de ocho días devolviendo el expediente a la Oficina.

Artículo 34.- El Ministerio de Finanzas queda facultado para elaborar las normativas administrativas necesarias para la organización y funcionamiento de la OOT, a efecto de que se puedan iniciar los trámites de revisión en el plazo estipulado en el Artículo 11 este Decreto.

Artículo 35.- El presente Decreto entrará en vigencia a partir de su publicación por cualquier medio de comunicación social, sin perjuicio de su posterior publicación en el Diario Oficial, La Gaceta.

Dado en la ciudad de Managua, Casa de la Presidencia, a los diecinueve días del mes de Agosto de mil novecientos noventa y uno. **VIOLETA BARRIOS DE CHAMORRO,** PRESIDENTE DE LA REPUBLICA DE NICARAGUA.

Fuente: http://www.leybook.com/doc/7563