

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE NICARAGUA
UNAN - LEÓN
FACULTAD DE CIENCIAS JURÍDICAS Y SOCIALES



**“LA PROPIEDAD HORIZONTAL Y SUS CONFLICTOS CON
RESPECTO AL USO DE LOS BIENES COMUNES”**

Autores:

Br. Melvin Paúl Soto Bonilla

Br. Iván Alberto Zúniga Vargas

Para optar al título de **LICENCIADO EN DERECHO**

Tutor:

Msc. Beligna Salvatierra Izabá

León, Nicaragua

Mayo, 2007



INDICE

INTRODUCCIÓN.....	1
-------------------	---

CAPITULO I.- HISTORIA GENERAL SOBRE PROPIEDAD HORIZONTAL

Propiedad Horizontal

1.2 Propiedad Horizontal según el Derecho Germánico	5
1.3 Propiedad Horizontal según el Derecho Medieval.....	5
1.4 Breve historia de la Propiedad Horizontal en nuestro Derecho Patrio.....	6
1.5 Características de la Propiedad Horizontal.....	6
1.6 Naturaleza Jurídica de la Propiedad Horizontal	7

CAPITULO II.- EL OBJETO DE LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL

Regulación

2.2 Partes Privativas	14
2.3 Derechos y Obligaciones de los Copropietarios.....	14
2.3.1 Derecho de Uso	14
2.3.2 Derecho de Disfrute.....	16
2.4 Cosas y partes comunes del edificio.....	17
2.5 Demás cosas y partes comunes.....	18
2.6 Lo Principal y lo Accesorio en el Objeto de la Propiedad Horizontal.....	18
2.7 Los Derechos de cada propietario en los Bienes Comunes	19
2.8 Facultades del Titular de la Propiedad Horizontal	19
2.8.1 Facultades Materiales	19
2.8.2 Facultades Jurídicas	20
2.9. Respecto de las cosas comunes	20
2.10. Las facultades de uso y goce	20
2.11. Prohibiciones impuestas a propietarios y ocupantes de pisos o departamentos.....	20
2.12. Obligaciones de los Titulares	21
2.13. Gastos	22
2.14. Gastos Comunes	22
2.15. Gastos de Administración, Mantenimiento y Reparación de las cosas comunes.....	23
2.16. Posibilidad de Reclamo Judicial.....	24
2.17. Acciones que otorga la Ley de Propiedad Horizontal a los condóminos	25
2.18. Gastos de Reparación y Conservación realizadas por un propietario	27



CAPITULO III.- DEL DOMINIO; CONDOMINIO Y SUS MODALIDADES

Dominio

3.1 Concepto de Dominio	30
3.2 Diferencia conceptual entre Dominio y Propiedad	31
3.3 Concepto de Copropiedad	33

Condominio

3.4. Concepto de Condominio	34
3.5. Caracteres del Condominio	35
3.6. Copropiedad y Propiedad en Condominio	36
3.7. Formas de Copropiedad (clasificación).....	36
3.8. Propiedad en Condominio	37
3.9. Clasificación de los Condominios	38
3.10. Naturaleza Jurídica de los Condominios	39
3.11. Modalidades de la Propiedad Inmueble	40
3.11.1 Propiedad Horizontal	40
3.11.2 Multipropiedad	45

CAPITULO IV.- ANTECEDENTES DEL DESLINDE Y AMOJONAMIENTO

El Deslinde

4.2. Definición	48
4.3. Objeto del Deslinde	49
4.4. Requisitos del Deslinde	50
4.5. El Deslinde como Acción Reivindicatoria	50
4.6. Caracteres de la Acción de Deslinde	50
4.7. Valor del Acta de Deslinde.....	51
4.8. Efectos del Deslinde	51
4.9. Características del Deslinde.....	51
4.10. Naturaleza Jurídica del Deslinde	52
4.11. Controversia sobre el Deslinde en Inmuebles Rústicos y Urbanos.....	54

CAPITULO V.- EXPOSICION DEL PROBLEMA

5.1. Problemática Actual	56
--------------------------------	----

CONCLUSIONES	58
---------------------------	----

ANEXOS

BIBLIOGRAFÍA



DEDICATORIA

Dedico este trabajo de investigación, con el cual finalizo mis estudios universitarios, a Dios por sobre todas las cosas, por ser la luz que me ilumina y me guía por la vida.

A mi madre, el ser que me dio la vida, a quien admiro, respeto y amo profundamente.

A mis hermanos, por su apoyo incondicional a pesar de la distancia.

A mis amigos, quienes me han brindado siempre su apoyo y cariño incondicional.

Melvin Paúl Soto Bonilla



DEDICATORIA

Quiero dedicar humildemente este trabajo investigativo, que es el resultado de la conclusión de mi carrera universitaria; a Dios, el que me ha bendecido, me ha brindado su bondad inmerecida.

Este trabajo ha sido el resultado de consejos, ánimos y esfuerzos de mi querida hermana, que me ha brindado todo su apoyo durante la formación de mis estudios; es por esto que quiero dedicarle este esfuerzo a todos y cada uno de los miembros de mi familia.

También la dedico a mi madre, por estar siempre cerca de mí en los buenos y malos momentos.

Y muy especialmente a mi adorada hija, quien es la luz de mi camino.

En fin se la dedico a todos mis seres amados.

Iván Alberto Zuniga Vargas



AGRADECIMIENTO

Agradecemos profundamente a Dios, por la vida y la oportunidad de formarnos profesionalmente.

A nuestros padres y familiares por su apoyo y la confianza que nos han brindado amorosamente.

A la Msc. Beligna Salvatierra Izabá, nuestra tutora, por su tiempo y por su valiosa ayuda, que acertadamente nos llevó a cumplir nuestro cometido en forma exitosa.

A los maestros de La Facultad, por habernos transmitido eficazmente las cátedras, y por los muchos y valiosos consejos que vamos a poner en práctica en nuestras vidas; al personal de la Biblioteca; y en fin, a todos los que colaboraron con nosotros para llegar a este día.

A todos ellos nuestro más sincero agradecimiento.



INTRODUCCIÓN

Con el presente trabajo analizaremos el Régimen de la Propiedad Horizontal, tomando como punto de estudio el Condominio FUNDECI (Primera Etapa) de la ciudad de León. Establecemos las causas que originan el surgimiento de conflictos de propiedad, en caso concreto, en lo referente a la cosa perteneciente de manera pro indiviso a varias personas: **la Propiedad Común**. Creemos que la adopción de un nuevo régimen jurídico que responda a las verdaderas necesidades de una sociedad, que día a día, busca la forma de mejorar sus condiciones de vida y evitaría muchos conflictos que hoy se le presentan.

El desconocimiento de la Ley de Propiedad Horizontal, es quizás la mayor causa del surgimiento de conflictos vecinales debido a que se violentan los derechos correspondientes de parte de uno de los copropietarios para con los demás. Se debe entender la Propiedad Horizontal como un sistema básico para el desarrollo de toda colectividad producto de la creciente densidad poblacional. Planteamos posibles soluciones a los problemas de la propiedad que se presentan en el Condominio FUNDECI (Primera Etapa) de la Ciudad de León, partiendo que sobre la base de lo establecido en la Ley de la Propiedad Horizontal reconoce como propiedad común: Las áreas verdes, jardines, escaleras, pasillos, etc. La forma como los propietarios pueden servirse de la cosa común sin llegar a alterar su esencia siempre que se disponga de ellas conforme a su destino y de manera que no perjudique o impida a los otros su uso según sus derechos, dando lugar de esta manera a la convivencia armónica y respetuosa.



De aquí que nuestra investigación comprende aspectos generales de la Propiedad Horizontal, el objeto de la Ley; generalidades sobre el Deslinde y Amojonamiento que en muchos casos es lo que se suele utilizar como medio para resolverlos problemas que se suscitan entre los Condóminos y finalmente la exposición del problema y sus alternativas de solución.



CAPITULO I

HISTORIA GENERAL SOBRE PROPIEDAD HORIZONTAL

La Propiedad Horizontal se difundió en el curso del siglo XX para designar el derecho; común en parte y privativo en otra, resultado de corresponder una misma casa a distintos propietarios, dueños exclusivos cada uno de ellos de un piso, departamento u otra vivienda independiente.¹

La Propiedad Horizontal; es una propiedad especial, constituida exclusivamente sobre edificios dividida por pisos o locales susceptibles de aprovechamiento independiente, a demás de un derecho singular y exclusivo sobre los mismos, un derecho de copropiedad conjunto e inseparable sobre los restantes elementos, pertenencias y servicios comunes del inmueble. El Régimen de Propiedad Horizontal podrá ser definido perfectamente como el conjunto de reglas o normas tanto legales como convencionales que van dirigidas a regular las relaciones jurídicas originadas por la propiedad Horizontal o de casas dividida por pisos.²

El artículo 1 de la Ley de Propiedad Horizontal de Nicaragua la define de la siguiente manera: “Entiendase por Propiedad Horizontal aquella que por disposición de su dueño y reuniendo las características exigidas por la ley, esta destinada materialmente a pertenecer a diferentes dueños en secciones independientes que tengan salida a la vía pública directamente por un pasaje común debiendo tener partes importantes de

¹ Cabanella de la Torre, Guillermo; Diccionario Enciclopédico de Derecho Usual, Tomo VI, Pág. 469.

² Fernández – Granizo, Mariano; La Ley de Propiedad Horizontal en el Derecho Español. Pág. 147.



ella en dominio común indivisibles e inseparables que pueda ligar a todos los propietarios o partes de ellos, según el caso”.³

El origen de la Propiedad Horizontal es antiguo, se sostiene la tesis que los hombres de las cavernas construyeron sus moradas por planos horizontales en una misma roca. Se discute la existencia de la propiedad horizontal en el derecho romano ya que regia la norma superficie solo cedit. Por tanto imperaba el principio de accesión en virtud del cual el suelo pasaba a ser propiedad del “dominu sole” por lo que la única propiedad admisible era la vertical. Se considera que entre los romanos existía la división horizontal de una casa en pisos, sin que ello supusiera una excepción a la regla superficie solo cedit ya que cada propietario del piso lo era del suelo.

Se afirma que en la misma Roma la propiedad edilicia se dividía en domus, palacios, casas señoriales y casas de alquiler, pero no se daba el caso de una persona que fuese propietario del piso o apartamento en que habitaba.

Es muy probable que en la Roma Imperial y ante la necesidad de construcción de viviendas dado el número de habitantes, se diera el régimen de propiedad horizontal, con la consiguiente atenuación del principio superficie solo cedit y con la aparición del citado derecho de superficie.

Durante la época del Bajo Imperio se extendió la propiedad horizontal por las provincias orientales. En Siria se desarrollo con cierto

³ Ley que reglamenta el Régimen de Propiedad Horizontal. Decreto 1909. Numero 215. Gaceta del 23-09-1971.



auge la propiedad horizontal por la escasa superficie que había para construir.

1.2 La Propiedad Horizontal según el Derecho Germánico

A diferencia que el derecho romano, no persiste el principio de inseparabilidad del dominio, sino que el derecho del superficiario es completamente autónomo. La accesión fue desconocida en el derecho germánico, existiendo en su lugar el derecho del trabajo, por lo que el constructor en terreno ajeno se convertía en propietario de lo construido. De esta manera el derecho germánico admitió la existencia de la propiedad horizontal.

1.3 La Propiedad Horizontal según el Derecho Medieval

Al adaptar los principios del derecho romano a las exigencias prácticas que se presentaban, el derecho de superficie experimenta un gran incremento, dada la forma peculiar de edificación en la edad media, es lógico que la propiedad horizontal experimentara un cierto auge, las ciudades se encontraban amuralladas y eran de poca extensión.

En los Estatutos de las distintas Ciudades Italianas, se reflejo profundamente la influencia del derecho germánico.



1.4 Breve historia de la Propiedad Horizontal en nuestro derecho Patrio

En nuestra legislación el Deslinde ha tenido variantes en la unificación de la jurisdicción. Ha sido función de las Autoridades administrativas en 1871. Pero antes del Primer Código de Procedimiento se atribuyó a la Justicia Ordinaria, en la que, se establecían dos clases de deslindes, el voluntario y el necesario. Pero de 1871 a 1873 es que se atribuyó otra vez a las Autoridades de Justicia Ordinaria.

El Doctor Iván Escobar Fornos opina que en la actualidad la Propiedad Horizontal ha tenido considerable difusión y muchos países cuentan con una amplia reglamentación. Mediante ello, se pretende solucionar el sistema de la escasez de la vivienda. En las grandes ciudades concurren entre otros los siguientes factores que agudizan el problema de la vivienda: a) Gran concentración de personas, b) Escasez de vivienda, c) Precios altos de los terrenos para la construcción de viviendas individuales. En Nicaragua no ha tenido el desarrollo que se esperaba. De todos los registros del país, solo el de Managua tiene abierto el Registro de Propiedad Horizontal.

1.5 Características de la Propiedad Horizontal

La Propiedad Horizontal se caracteriza por ser un derecho cuyo objeto es el edificio que reúne los pisos o departamentos de propiedad exclusiva por tener multiplicidad de sujetos o pluralidad de posiciones de cada uno de ellos frente al objeto y respecto al derecho en si; existe en esta institución, una doble posesión del propietario sobre la propiedad exclusiva



y sobre la propiedad común, que se compenetran en forma interna e indisoluble.

Es una Propiedad Especial que recae sobre edificios divididos por pisos, que requieren de elementos particulares para su existencia, los cuales son:

- ✓ Un edificio dividido por pisos o susceptible de división por pisos o locales.
- ✓ Que dichos pisos o locales puedan ser objeto de aprovechamiento independiente.
- ✓ Una copropiedad sobre los demás elementos del edificio, necesario para su adecuado uso o disfrute.

Unidades Comerciales, se debe precisar que esta modalidad de propiedad se aplica para edificios, casas, locales, centros comerciales, conjuntos de edificios y condominios, y por lo tanto quedan excluidas las fincas rústicas y urbanas.

1.6 Naturaleza Jurídica de la Propiedad Horizontal

El tema de la Naturaleza Jurídica de la Propiedad Horizontal ha sido objeto de grandes controversias doctrinales por parte de los más grandes juristas de todos los tiempos.

La propiedad dividida por pisos, desde su origen y hasta nuestra época, ha presentado algunas similitudes con instituciones legales tales como la comunidad, la sociedad, la servidumbre y la superficie.



Trataremos de analizar las teorías que tratan de explicar la Naturaleza Jurídica de la Propiedad Horizontal:

Teoría de la Comunidad: considera que la comunidad por pisos o departamentos crea una “comunidad” de derechos pertenecientes a distintos titulares que ejercen sus facultades, simultáneamente, sobre un objeto determinado que es el edificio en su conjunto.

Para los partidarios de esta teoría, solamente existen derechos de comunidad, los cuales recaen sobre todo el inmueble, cada dueño puede oponer a los otros su derecho exclusivo de uso y goce de lo que le corresponde sobre la porción físicamente destinada que se le ha atribuido.

La Propiedad Horizontal descrita como una forma de comunidad, dista mucho de la concepción clásica de este concepto, y parece ser tan solo una forma forzada de querer ver esta propiedad, por cuanto en la propiedad por piso cada propietario tiene un derecho de dominio independiente sobre su departamento, lo cual debe constar sobre una Escritura Pública; y ese dominio puede ser adquirido por cualquiera de las formas de los modos establecidos en el código civil no solamente por la forma de cuasicontrato.

Teoría de la Sociedad: La propiedad horizontal implica la existencia de una sociedad civil constituida por la voluntaria asociación de los distintos copropietarios, unidos con el objeto de conservar y mejorar la cosa común.

En tal sociedad, el capital se encuentra reflejado en el inmueble; el coeficiente de copropiedad lo constituye el aporte de cada socio



equivalente al valor invertido en la adquisición de su piso o departamento; y la utilidad esta representada por el uso y disfrute de cada propietario del inmueble.

Esta posición tampoco puede ser aceptada puesto que no es posible sostener que existe una sociedad por la simple presencia de un bien común. Para que exista verdaderamente un sociedad se requieren los siguientes requisitos: la intención de asociarse o *animus societatis*, la persecución de un beneficio económico repartible y los aportes como contribución a la formación de un fondo social; elementos que obviamente no se encuentran en la propiedad horizontal.

En esta propiedad “se produce un fenómeno asociativo, pero no una verdadera sociedad, ni siquiera una asociación en el sentido técnico, ya que esta tiene su fuente en la convención y la agrupación de propietarios obra en pleno derecho y solo por ciertos derechos limitados”.

Otro argumento para no aceptar esta tesis es que el derecho del socio es un derecho “personal mueble”, porque recae no sobre los inmuebles que pueda poseer la sociedad, sino sobre las utilidades sociales y los activos que restantes al sobrevenir la liquidación y disolución; mientras que el derecho del copropietario es un derecho “real inmueble” porque recae sobre partes concretas de un edificio que se reputan inmuebles por estar permanentemente adheridas al suelo, y además porque su propietario tiene un poder directo sobre la cosa.

Teoría de la Servidumbre: los doctrinantes que apoyan esta teoría conciben la propiedad horizontal como el producto de una combinación



entre el dominio individual y la servidumbre, de tal suerte que los bienes privados funcionan respectivamente como predios sirvientes y dominantes entre si de manera simultanea.

Dentro de esta teoría “la noción de servidumbre se limita a los sujetos de uso común (escaleras, ascensores, patios, etc.), mientras que el derecho del propietario individual se impone en cada piso o departamento”.

Estos planteamientos son defendidos por los autores franceses, entre los cuales podemos citar a Planiol y Pardessus, por la influencia que recibieron del código napoleónico.

Contra esta posición doctrinal se han pronunciado casi la totalidad de los estudiosos del derecho, quines con gran lógica jurídica sostienen que donde hay propiedad dividida por pisos o departamentos, no puede haber servidumbre, por cuanto un dueño de un piso se sirve de cualquiera de los elementos comunes, porque son de el y de todos los propietarios.

Esta teoría no puede aceptarse para fundamentar la naturaleza de la propiedad horizontal porque:

- ✓ El término servidumbre implica una relación de sumisión. Deben existir dos predios de distinto dueño, de los cuales uno este grabado en beneficio del otro. En la propiedad horizontal los derechos de los dueños se ejercen en un mismo inmueble y sobre bienes que no son ajenos sino que les pertenecen;



- ✓ Para conservar sus derechos el propietario no tiene necesidad de ejercerlos, mientras que la servidumbre se adquiere por el uso y se pierde por la prescripción;
- ✓ La servidumbre implica una desmembración del derecho de propiedad, lo que no ocurre con el dominio de pisos o departamentos.

La Propiedad Horizontal es una “*Propiedad Especial*” que, constituida exclusivamente sobre edificios construidos por pisos o locales susceptibles de aprovechamiento independiente, atribuye a titular de cada uno de ellos, además de un derecho singular y exclusivos sobre los mismos, un derecho de copropiedad conjunto e inseparable sobre los restantes elementos, pertenencias y servicios comunes sobre el inmueble.

Es, entonces, la Propiedad Horizontal una figura jurídica nueva, con características propias, en la cual la propiedad exclusiva de los pisos o departamentos concurre con el condominio de los elementos comunes al servicio de aquellos.

Por lo tanto, es una Propiedad “*Sui Generis*” que debe ser ubicada dentro del dominio a pesar de estar diferenciada del concepto individualista de propiedad.

El propietario de un piso o departamento, disfruta de un derecho especial; es dueño de su piso o departamento y copropietario del terreno y de todas las cosas de uso común del edificio, indispensables para mantener su seguridad; de tal manera que se confiere un derecho



individual sobre un bien privado y simultáneamente el derecho sobre los bienes comunes del correspondiente inmueble.

El titular del derecho de dominio de un bien privado lo es en forma única y exclusiva, siendo asimilable al derecho de propiedad ordinaria. Sin embargo, las partes en que se encuentra subdividido el inmueble hace necesaria la existencia de unos bienes comunes que estén afectos al uso colectivo de los titulares de los bienes privados; esos bienes junto con los privados conforman una unidad que esta llamada a continuar existiendo mientras permanezcan las condiciones que le dieron su origen.

Esta superposición de propiedades en cabeza de una misma persona, constituye la diferencia específica de la Propiedad Horizontal y es la que le da un carácter Especial “*Sui Generis*”.



CAPITULO II

OBJETO DE LA LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL

El objeto primordial de la Ley reside en la ordenación de los distintos intereses que afectan a los propietarios de las diversas viviendas y locales que estructuralmente constituye un todo.

La Propiedad Horizontal es un derecho real inmobiliario, que además, debe recaer sobre un inmueble edificado, el que constituye el objeto de la suma de todos los derechos reales que concurren sobre el mismo. El objeto es la unidad funcional, compuesta del sector privativo independiente y del porcentaje sobre el terreno y demás partes y cosas comunes.

En la Propiedad Horizontal existen dos tipos de propiedades por lo cual es importante definir que son Bienes Comunes y que son Bienes Particulares.

En nuestro Código Civil en su Arto. 612 expresa: “Son Comunes, las casas naturales o artificiales no apropiadas individualmente, de las cuales únicamente es permitido aprovecharse, conforme a reglamento administrativo, a los individuos comprendidos en cierta circunscripción administrativa o que forman parte de determinada corporación pública. Pertenecen a esta categoría:

1) Los Terrenos Municipales. 2) Las corrientes de aguas no navegables ni flotables que atraviesan terrenos municipales o



departamentales o los estanques, fuentes o pozos construidos a costa de la municipalidad.⁴

Son particulares: Las cosas cuya propiedad pertenecen a personas naturales o jurídicas y de que, nadie puede beneficiarse sino aquellas personas, y otras por las mismas autorizadas.

El Estado y las Municipalidades, consideradas como personas morales son capaces de propiedad particular, y tienen los mismos derechos y obligaciones civiles y naturales”.⁵

2.2. Partes Privativas

Los distintos pisos de un edificio o distintos departamentos de un mismo piso o departamentos de un edificio de una sola planta que sean independientes y que tengan salida a la vía pública directamente o por un pasaje común podrán pertenecer en condominio a más de una persona.

2.3. Derechos y obligaciones de los Copropietarios

2.3.1. Derecho de Uso

Cada copropietario tiene derecho a servirse del bien común siempre que no altere su destino ni perjudique el interés de los demás.

El derecho de usar el bien común corresponde a cada copropietario. En caso de desavenencias el juez regulará el uso, observándose las reglas procesales sobre administración judicial de bienes comunes.

El derecho de usar el bien común corresponde a cada copropietario.

⁴ Código Civil, Republica de Nicaragua. Op. Cit. Pág. 130.

⁵ Código Civil, Republica de Nicaragua. Op. Cit. Pág. 131.



Esta es la premisa, nadie entonces en principio podría ser marginado del uso del bien admitiéndose en la doctrina que este derecho del copropietario podría ejercerse sin la autorización de los demás, porque no rompe la regla objeto del Arto. 15 de la Ley de la Propiedad Horizontal.

En la antigua legislación de Costa Rica encontramos una desavenencia en cuanto al uso del bien común.

Este derecho de uso del bien común, está sujeto a dos limitaciones, que no estaba previsto en el artículo 895 del Código Civil de 1936.

- **El Primero.** Por la naturaleza del bien, que el uso no “altere” el “destino” del bien, En efecto, si el bien por su naturaleza es una casa vivienda no podría usarse como local industrial ya que estaría alterándose su “destino”.
- **El Segundo.** No perjudique el interés de los demás. Comentando esta limitación, que obviamente ya no es por la naturaleza del bien, sino por razón de los copropietarios para evitar ser marginados dice: “Al servirse del bien, no perjudique el interés de la comunidad, ni impida a los copartícipes utilizarlos según su derecho”; de tal manera que “si todos desean usar a la vez y lo hacen, el uso deberá ser proporcional a cada cuota” y “cuando no hay suficiente para atender el uso que necesitan entre los co-dueños habría que atenerse al acuerdo de la mayoría, cabiendo siempre el camino de pedir la división”.

Otros juristas sostienen además que los copropietarios podrían regular el uso común del bien mediante pacto. Sin embargo opinan: “No puede imponerse por mayoría un uso diferente del que establece la ley”, un co-dueño que no esté conforme, en todo caso tiene, la posibilidad de recurrir al Juez para resolver la discrepancia, observándose las reglas



procesales que establece el nuevo Código Procesal Civil, sin perjuicio de impetrar la división.

Finalmente, se señala que el copropietario que usa el bien parcial o totalmente con exclusión de los demás, debe indemnizarles en las proporciones que les correspondan. Esta norma tiene un carácter complementario, por cuanto supone, contrario a las reglas de la copropiedad, que si uno de ellos usa el bien excluyendo a los demás, surge la necesidad de retribuir a los demás el equivalente a la parte proporcional, cuyo monto podría fijarse de mutuo acuerdo o en caso de inconformidad recurrir al juez o a un arbitraje para establecer el pago y evitar que se genere un menoscabo patrimonial en perjuicio de los demás copropietarios.

2.3.2. Del Derecho de Disfrute

A razón del Arto. 14 de la Ley de Propiedad Horizontal, “cada propietario podrá servirse de los bienes comunes y gozar de los servicios e instalaciones generales conforme a su naturaleza y destino ordinario sin restringir o hacer mas oneroso el derecho de los demás”.

En este artículo se consagra el “Ius-fruendi” extensivo a todos los que tienen este derecho, sin exclusión de ninguno.

El objeto exclusivo de la propiedad horizontal puede consistir en:

- ✓ Los pisos de un edificio: Se da en este caso la verdadera división horizontal, Puesto que el objeto esta íntegramente ubicado entre los dos planos horizontales.
- ✓ Los departamentos de un mismo piso: La palabra departamento abarca tanto vivienda como cada una de las partes en que se divide, por ejemplo un edificio. En este supuesto la división es vertical.



- ✓ Los departamentos de un edificio de una sola planta: en este caso es más nítida la división vertical, no existe planos superpuestos salvo los que constituyen el piso y el techo de la totalidad del edificio.

Por lo tanto la propiedad horizontal puede aplicarse a locales de comercio, galerías comerciales, oficinas, consultorios, puesto de un mercado, cocheras, etc.

2.4. Cosas y partes comunes del edificio

Cosas indispensables para el mantenimiento de la seguridad del edificio.

- ✓ Principio de necesidad común.
- ✓ La siguiente clasificación no es taxativa y el reglamento de copropiedad puede incluir otras:
 1. El terreno.
 2. Cimientos, muros maestros, techos, patios solares, pórticos, galerías, vestíbulos comunes, escaleras, puertas de entradas, jardines.
 3. Locales e instalaciones de servicios centrales, como calefacción, agua caliente o fría, refrigeración, etc.
 4. Los locales para alojamiento del portero y portería.
 5. Ascensores, montacargas, incineradores de residuos y en general. todos los artefactos o instalaciones existentes para servicios de beneficio común.
 6. Sótanos y azoteas lo son, salvo convención en contrario.
 7. Cosas muebles que figuren en el reglamento de copropiedad.

Terreno: Se trata de una cosa necesariamente común, es el suelo sobre el que asienta el edificio, si bien su superficie puede ser mayor. La



copropiedad abarca la extensión que surge del respectivo título, aunque algunos sectores estén libres de construcción.

2.5. Demás cosas y partes comunes

Si bien puede concebirse un edificio cuya única parte común sea el terreno, lo normal es que haya muchas otras. Son dos: Cosas de uso común del edificio y cosas indispensable para mantener la seguridad del mismo.

- ✓ ***Cosas de uso común:*** Son las cosas afectadas al uso de todos los propietarios, aunque en la práctica algunos no las utilicen. Ejemplo: puerta de entrada, Pasillos, ascensores, tanque de agua, etc.
- ✓ ***Cosas indispensables para la seguridad:*** Se trata de cosas que deben ser comunes por cuanto hacen a la seguridad misma del edificio o a su estabilidad, aunque no sean de uso común sino exclusivos por ejemplo: cimientos, muros columnas, techos, etc.

2.6. Lo principal y lo accesorio en el objeto de la Propiedad Horizontal

El objeto de la Propiedad Horizontal es la unidad funcional, el derecho que se tiene sobre las partes comunes es inseparable del que recae sobre las partes privativas.

Cada propietario podrá usar de los bienes comunes conforme a su destino, sin perjudicar o restringir el legítimo derecho de los demás.

Según la legislación costarricense, el derecho de cada propietario sobre los bienes comunes, será proporcionado al valor del departamento o piso de su propiedad, el que se fijará por acuerdo de las partes o en su



defecto por el aforo inmobiliario, a los efectos del impuesto o contribución fiscal

2.7. Los derechos de cada propietario en los bienes comunes

Son inseparables del dominio, uso y goce de su respectivo departamento o piso, en la transferencia, gravamen o embargo de un departamento o piso se entenderán comprendidos esos derechos, y no podrán efectuarse estos actos con relación a los mismos, separadamente del piso o departamento a que accedan.

La enajenación de la parte privativa involucra el porcentual que le corresponde a la misma con relación a las partes comunes. Se vende entonces el departamento más un tanto por ciento indiviso del terreno y demás partes de cosas comunes.

2.8. Facultades del Titular de la Propiedad Horizontal

- ✓ **Respecto a su piso o departamento:** son las propias de un dueño, se puede distinguir entre facultades materiales y jurídicas.

2.8.1. Facultades Materiales

- ✓ Derecho de poseer: Se trata de un derecho real que se ejerce por la posesión
- ✓ Derecho de usar: Deberá sujetarse al destino establecido en el reglamento (no atentar contra la moral y las buenas costumbres)
- ✓ Derecho de gozar: Puede percibir los frutos
- ✓ Derecho de disponer materialmente: Es limitada.



2.8.2. Facultades Jurídicas

Cada propietario puede enajenar el piso o departamento que le pertenece o constituir derechos personales o reales sobre el mismo, por lo tanto tiene los siguientes derechos.

- ✓ Derecho de enajenar;
- ✓ Derecho de gravar;
- ✓ Derecho de constituir derechos personales: puede local;
- ✓ Derecho de abandonar: es traslativo de propiedad

2.9. Respeto de las cosas y partes comunes

Cada propietario podrá usar de los bienes comunes conforme a su destino, sin perjudicar o restringir el legítimo derecho de los demás.

2.10. Las facultades de uso y goce reconocen una doble limitación

- ✓ Respetar el destino.
- ✓ No perjudicar ni restringir el derecho de los demás.

2.11. Prohibiciones impuestas a propietarios y ocupantes de piso o departamentos

Cada propietario atenderá los gastos de conservación y reparación de su propio piso o departamento; estando prohibida toda innovación o modificación que pueda afectar la seguridad del edificio o los servicios comunes. Está prohibido cambiar la forma externa del frente o decorar las paredes o recuadros exteriores con tonalidades distintas a las del conjunto.⁶

⁶ Ley de Propiedad Horizontal, Artículo 8



Queda prohibido a cada propietario y ocupante de los departamentos o pisos:

- ✓ Destinarlos a usos contrarios a la moral o buenas costumbres o a fines distintos a los previstos en el reglamento de copropiedad y administración.
- ✓ Perturbar con ruidos o de cualquier otra manera la tranquilidad de los vecinos, ejercer actividades que comprometan la seguridad del inmueble, o depositar mercaderías peligrosas o perjudiciales para el edificio.

El propietario del ultimo piso no puede elevar nuevos pisos o realizar construcciones sin el consentimiento de los propietarios de los otros departamentos o pisos; al de la planta baja o subsuelo le está prohibido hacer obras que perjudiquen la solidez de la casa, como excavaciones, sótanos, etc.

Toda obra nueva que afecte al inmueble común no puede realizarse sin la autorización de todos los propietarios.

2.12. Obligación de los titulares

Gastos de conservación y reparación de los pisos o departamentos.

Cada propietario atenderá los gastos de conservación y reparación de su propio piso o departamento; estando prohibida toda innovación o modificación que pueda afectar la seguridad del edificio o los servicios comunes.

Está prohibido cambiar la forma externa del frente o decorar las paredes o recuadros exteriores con tonalidades distintas a las del conjunto.



Muchas veces se plantea el conflicto de saber sobre el origen del daño esto es si proviene de partes comunes o privativas.

Los impuestos, tasas o contribuciones de mejoras se cobrarán a cada propietario independientemente. A tal efecto se practicarán las valuaciones en forma individual, computándose a la vez la parte proporcional indivisa de los bienes comunes.

2.13. Gastos

Gastos de conservación y reparación de los pisos o departamentos.

“Cada propietario atenderá a los gastos de conservación y reparación de su propio piso o departamento. Los distintos titulares de la propiedad deben realizar a su costa todas las obras y gastos de conservación y reparación que sean necesarios para el mantenimiento de su piso o departamento”.⁷

A veces es difícil establecer el origen del daño, es decir si proviene de partes comunes o privativas.

2.14. Gastos comunes

Son gastos normales u ordinarios originados en la conservación, reparación y funcionamiento de las cosas y servicios comunes y que están a cargo de todos los propietarios.

Cada uno responde en proporción al valor de su piso o departamento con relación al conjunto, es decir cuanto mayor sea el porcentual mayor será la contribución a los gastos comunes. La ley admite que se puedan

⁷ Ley de Propiedad Horizontal, Artículo 29



adoptar otros criterios de distribución ya que permite el pacto en contrario plasmado en el reglamento.

Puede convenirse que determinadas unidades contribuyan a ciertos gastos en una proporción menor, o bien que queden eximidas de contribuir a condición de que no se beneficien con la cosa o servicio que genera el gasto.

La eximición solo deberá referirse a los gastos de funcionamiento y mantenimiento, no así a los gastos de la adquisición o reposición de cosas comunes pues de ser así las unidades exceptuadas adquirirían la propiedad de tales cosas sin hacer ningún desembolso.

2.15. Gastos de administración, mantenimiento y reparación de las cosas comunes

El Arto. 29.- LPH. “Los propietarios tienen a su cargo en proporción al valor de sus pisos o departamentos salvo convención en contrario, las expensas de administración y reparación de las partes y bienes comunes del edificio, indispensables para mantener en buen estado sus condiciones de seguridad, comodidad y decoro”.

Quedan comprendidos:

- ✓ Los gastos que origina el mantenimiento y uso de los servicios comunes (ascensores, portero eléctrico, bomba de agua).
- ✓ La energía eléctrica para iluminación de las partes comunes y alimentación de servicios de esa naturaleza.
- ✓ El gas para el funcionamiento de las calderas.
- ✓ Los honorarios del administrador.
- ✓ El sueldo del encargado.



- ✓ Todos los gastos destinados a la conservación y reparación de partes comunes (pintura, reparación de cañerías).
- ✓ Innovaciones que impliquen mejoras en beneficio de todos los propietarios.

Las expensas debidas a innovaciones dispuestas en dichas partes y bienes comunes por resolución de los propietarios en mira de obtener su mejoramiento o de uso o goce más cómodo o más rentas.

Ejemplo: mejoramiento de las cosas comunes reemplazar la pintura del hall por un revestimiento de madera. (Cosas comunes) goce mas cómodo y la obtención de mayor renta.

Mayoría para decidir las, tratándose de innovaciones que benefician a la totalidad de los propietarios basta para decidirla la mayoría absoluta, hay que diferenciar con la obra nueva ya que favorecen a un solo propietario este caso se necesitará la autorización de todos, ejemplo: cerramiento de balcones, techado de patios. Se trata de obras hechas en partes comunes aunque de uso exclusivo pero el beneficiario es el que tiene ese uso exclusivo.

2.16. Posibilidad de Reclamo Judicial

La minoría no queda indefensa ya que sus derechos están protegidos al reconocérseles la posibilidad de reclamar judicialmente en el caso que las innovaciones sean de costo excesivo, contrarias al reglamento, perjudiciales para la seguridad, salubridad, etc.

Pueden ser objeto de reclamación formulada ante la autoridad judicial y resuelta por el trámite correspondiente al interdicto de obra nueva, pero la resolución de la mayoría no será suspendida sin una expresa



orden de dicha autoridad, la acción puede ser promovida por cualquier propietario. Dicha acción deberá fundarse en:

- ✓ Costo excesivo
- ✓ Contrarias a la ley o reglamento
- ✓ Perjudiciales para la solidez, salubridad, destino o aspecto arquitectónico del edificio.

2.17. Acciones que otorga la Ley de propiedad Horizontal a los condóminos.

La Acción Reivindicatoria, puede ser ejercida por cualquier condómino, pues nace del dominio que cada uno tiene de una cosa en particular y en el Régimen de Propiedad Horizontal, cada condómino es propietario de los elementos establecidos en el Arto. 10 y 11 de la Ley de Propiedad Horizontal. Las personas que habitan en un régimen de Propiedad Horizontal son copropietarios de ciertas partes del edificio y pueden perfectamente interponer una acción reivindicatoria sobre esa parte en copropiedad que la ha sido usurpada, bien por un tercero ajeno al condominio o bien por un condómino.

La Acción Reivindicatoria, puede ser utilizada por los copropietarios de áreas de terreno que hayan sido edificadas por el propietario de la planta baja sin el consentimiento de los demás propietarios contraviniendo la Ley de Propiedad Horizontal en su Arto. 18 que establece la prohibición de toda innovación o modificación en el edificio. Al igual que lo dispuesto en el Arto. 20 inc. 4 y 5 en los cuales prohíbe realizar obra alguna en los bienes comunes.



En estos artículos se refuerza el espíritu de la Ley y la misma naturaleza jurídica de la Propiedad del suelo, donde es indispensable conservar la copropiedad del suelo, jardines, escaleras, subsuelo, etc.; que sirven a la propiedad de uso exclusivo en la cual tiene mayor capacidad de disposición su dueño. La Ley de Propiedad Horizontal reafirma la indivisibilidad de los bienes comunes para el bienestar general que debe predominar sobre cualquier interés particular.

Al estar sujeto un complejo habitacional al Régimen de propiedad Horizontal, todos los propietarios tienen igual derecho de propiedad sobre los bienes comunes y ninguno puede reputarse mas copropietario. Al utilizar cualquiera de ellos acciones posesorias, quedan a salvo sus derechos para utilizar posteriormente la acción reivindicatoria.

Las acciones posesorias que pueden ser interpuestas son: Querrela de Amparo e Interdicto de Obra Nueva.

La Acción de Querrela de Amparo, es un interdicto que se utiliza para conservar la posesión de bienes raíces o de derechos reales constituidos en ellos, Arto. 1650 inc. 1 del Código de Procedimiento Civil. Cuando se habla de conservar su finalidad, es mantener la estabilidad de la situación de hecho, con independencia de toda cuestión relativa de derecho. Obtener la tutela de una posesión actual de hecho contra las perturbaciones de terceros, que sin implicar una privación posesoria dañen o lesionen la situación de hecho mantenida por el poseedor. En un Régimen de Propiedad Horizontal, esta Acción de Querrela tiene también un fundamento de derecho.



La Acción de Querrela de Restitución, puede ser ejecutada para recuperar la posesión. Es recobrar el juicio sumario a un estado posesorio violado por el despojo de que se hizo objeto el poseedor.

La Acción de Querrela de Restablecimiento, es para obtener el restablecimiento en la posesión o mera tenencia de los mismos bienes cuando dicha posesión o mera tenencia hubieran sido violentamente arrebatadas.

La Acción de Denuncia de Obra Nueva, se utiliza para impedir una obra nueva, la persona que se crea perjudicada por determinada obra en curso de realización por otras, puede hacer uso de esta acción para alcanzar un pronunciamiento jurídico que ordene la paralización de tales obras.

Estas acciones tienen un procedimiento sumario o verbal ordinario, según el valor de los bienes a que se refiere pase de C\$ 500.00 Córdobas; y podrán ser utilizadas por los condóminos según el problema que tengan.

Promovida la demanda, el Juez podrá ordenar la suspensión de la obra, mientras ello no ocurra prevalece lo establecido por la mayoría. El Juez en este caso actúa con una medida cautelar.

2.18. Gastos de reparación y conservación realizadas por un propietario

Cualquiera de los propietarios, en ausencia del administrador y no mediando oposición de los demás, previamente advertidos, puede realizar gastos necesarios para la conservación o reparación de partes o bienes comunes con derecho a ser reembolsados.



Para que el propietario que realice el gasto tenga derecho a ser reembolsado deben concurrir las siguientes circunstancias:

- ✓ Debe tratarse de cosas que no siendo urgentes no admiten dilación.
- ✓ Debe mediar ausencia del administrador.
- ✓ No tiene que existir oposición de los demás: El propietario deberá notificar, si nadie dice nada se entiende que se acepto tácitamente.

Podrá también, cualquiera de los propietarios realizar las reparaciones indispensables y urgentes sin llenar los requisitos mencionados, pudiendo reclamar el reembolso en la medida en que resultaren útiles. En su caso, podrá ordenarse restituir a su costa las cosas a su anterior estado.

En estos supuestos el propietario actúa sin autorización de los demás por lo que debe ser considerado como un gestor, en consecuencia puede reclamar el reembolso de los gastos en la medida en que hayan resultado útiles.

El reglamento debe proveer obligatoriamente, por lo menos a los siguientes puntos:

- ✓ Designación de un representante de los propietarios, que puede ser uno de ellos o un extraño, que tendrá facultades para administrar las cosas de aprovechamiento común y proveer a la recaudación y empleo de los fondos necesarios para tal fin. Dicho representante podrá elegir el personal de servicio de la casa y despedirlo.
- ✓ Determinar las bases de remuneración del representante y la forma de su remoción; debiendo nombrarse, en su caso, el reemplazante por acto de escritura pública.



- ✓ La forma y proporción de la contribución de los propietarios a los gastos o expensas comunes.
- ✓ La forma de convocar la reunión de propietarios en caso necesario, la persona que presidirá la reunión, las mayorías necesarias para modificar el reglamento y adoptar otras resoluciones, no tratándose de los casos en que en esta ley se exige una mayoría especial.



CAPITULO III

DEL DOMINIO; CONDOMINIO Y SUS MODALIDADES

3.1. Definición del Dominio

Dominio es el derecho real en virtud del cual una cosa se encuentra sometida a la voluntad y a la acción de una persona. Es el más amplio derecho de señorío que puede tenerse sobre una cosa, lo que no quiere decir que sea un derecho ilimitado y sujeto al arbitrio individual, por que como todo derecho se encuentra regulado por el ordenamiento jurídico.

La propiedad en el sentido propio de esta palabra (dominio) expresa la idea de poder jurídico, el más completo de una persona sobre una cosa, y puede definirse como el derecho en virtud del cual una cosa se encuentra sometida de una manera absoluta y exclusiva a la voluntad y a la acción de una persona.⁸

Los caracteres del dominio son: Exclusivo, perpetuo y absoluto.

Clasificación del dominio: Perfecto e Imperfecto.

Es pleno o perfecto cuando es perpetuo y la cosa no está gravada con ningún derecho real hacia otras personas y *dominio imperfecto* son: El dominio fiduciario, el revocable y el desmembrado.

- ✓ Dominio Fiduciario: Existe cuando el titular (fiduciario) recibió un bien del constituyente con el fin que en un plazo o dada una condición lo transmita a su vez a un tercero (fideicomisario).

⁸ Sabini Álvarez, Gendin. “El Dominio Publico y su Naturaleza Jurídica”. Pág. 78.



- ✓ Dominio Revocable: Es aquel que se tiene sujeto a una condición o plazo resolutorios, verificado el cual, la cosa vuelve a manos del tramitante.
- ✓ Dominio Desmembrado: se da cuando su titular ha constituido un derecho real a favor de otro sobre su propia cosa.

¿Cómo podríamos caracterizar el abuso del derecho?

La Ley faculta al propietario de la cosa a: *usarla, gozarla, servirse de ella, poseerla*, y anteriormente los facultaba a desnaturalizarla, degradarla o destruirla como consecuencia no aprobada pero inevitable del carácter absoluto del dominio, lo que fue reemplazado y se considera inherente a la propiedad el derecho de poseer la cosa, disponer o servirse de ella, usarla y gozarla conforme a un ejercicio regular, y el ejercicio de éstas facultades no puede ser restringido, en tanto no fuere abusivo.

La Ley no ampara el ejercicio abusivo de derechos. Se considerará tal al que contraríe los fines que aquella tuvo en mira al reconocerlos o al que exceda los límites impuestos por la buena fe, la moral y las buenas costumbres.

3.2. Diferencia conceptual entre Dominio y Propiedad

Al desarrollar en el primer punto, la evolución de la propiedad nos encontramos con el hecho de que en Roma no existió una única forma de propiedad, sino varias (Propiedad Quiritaria, Pretoria, Provincial, etc.), asimismo señalamos el error que se comete al equiparar la palabra “Propiedad” con “Dominium”, ya que cada una de ellas tiene su propia significancia en Roma. Después, con los juristas de la Edad Media, se confunden estos términos, confusión que en muchos de los casos aún subsiste.



Para **Puig Brutau** el término propiedad indicaba toda relación de pertenencia o titularidad, y así resulta posible hablar, por ejemplo, de propiedad intelectual e industrial. En cambio el dominio hace referencia a la titularidad sobre un objeto corporal.

Propiedad = Cuestión Económica

Dominio = Cuestión Jurídica

El término “Propiedad” toma una significación mas amplia, comprende también los derechos no solo las cosas. En cambio el vocablo “dominio” se reserva para las cosas muebles o inmuebles.⁹

En ese mismo torrente de ideas, comentando la opinión de algunos autores que reseñan: “La palabra propiedad es más genérica, pues se la puede emplear para referirse a todos los derechos susceptibles de apreciación pecuniaria. Comprende al dominio, que es el derecho de propiedad sobre las cosas”.¹⁰

Como consecuencia de la mayor amplitud acordada al vocablo propiedad, es posible hablar de propiedad literaria, científica, artística o industrial, para aludir situaciones completamente ajenas al dominio que, inclusive, en cierto aspecto desborda el ámbito patrimonial, como ocurre por ejemplo con el derecho moral del autor; navega en esta misma dirección **Roca Sartre** al señalar que el Dominio es el Derecho Real, que atribuye a su titular el poder o señorío posible sobre una cosa corporal, dentro de los límites institucionales con carácter plenamente autónomo, perpetuo (en principio), elástico y en parte de contenido discriminable.

⁹ Castañeda Jorge Eugenio. “Dominio y Propiedad”. Pág. 29.

¹⁰ Arean, Beatriz. “Derechos Reales”. Pág. 57.



De igual manera **Puig Brutau** indica que “La propiedad es un concepto económico-Jurídico, mientras que la palabra dominio se utiliza generalmente en sentido técnico, para designar el señorío sobre las cosas corporales. Se refiere a cosas y derechos, plena o limitada, pero siempre referida a cosas corporales. Se habla de propiedad con referencia a todos los derechos reales, mientras que el dominio se hablaría solamente con referencia al poder pleno sobre las cosas corporales”.

Sin embargo de estas opiniones **Lafaille** señala “que estos dos conceptos se vienen utilizando como sinónimos desde la época romana”.¹¹

Otros autores también tienen esta misma opinión al usar la palabra dominio en el sentido de “propiedad”, señalando que ese es el criterio que se extrae de la Jurisprudencia Española.

Nuestro Derecho Civil no es ajeno a esta discusión, pero al haber utilizado en su técnica legislativa el concepto “Propiedad” esta encerrado en ella, señalando no solo las cosas, sino también los derechos.

3.3. Concepto de Copropiedad

La copropiedad es el derecho real de propiedad que varias personas tienen simultáneamente según las cuotas y partes sobre un bien mueble o inmueble que no está materialmente dividido.

La cosa permanece entera en su materialidad, es el derecho que se fracciona. Las partes de cada uno en la propiedad común pueden ser iguales o desiguales. Si hay desigualdad puede ser todo lo grande que se quiera.¹²

¹¹ Quagliata, Pascual. “La propiedad Horizontal en los Registros Públicos” Tomo IV, Pág. 17.

¹² Puig Brutau, José. “Comunidad de Bienes – Propiedad Horizontal”. Tomo III, Pág. 112.



En esta misma línea de pensamiento Planiol-Ripert y Picard señalan: “Cuando una cosa pertenece a varios co-propietarios se halla en indivisión si el derecho de cada propietario se refiere al total, no a una porción determinada de la cosa común. La parte de cada uno no será, por tanto, una parte material sino una cuota-parte; una parte alícuota proporcional, que no sufre más limitaciones que las impuestas por el estado de copropiedad, confiriendo a los interesados derecho a los frutos, rendimientos de la cosa común y obligándolos a los gastos de conservación de ella en proporción a la cuota ideal de cada uno”.

Para algunos autores la co-propiedad debe ser pasajera y transitoria, porque riñe con el carácter exclusivo y excluyente del derecho de propiedad; por cuanto el sujeto del derecho no es un individuo, sino dos o más, que lo ejercen simultáneamente; sin embargo, cada co-propietario es el señor de una cuota ideal de la cosa.

Existe copropiedad cuando un bien pertenece por cuotas ideales a dos o más personas. De esta norma se refiere que la co-propiedad exige:

- ✓ La existencia de un bien, mueble o inmueble;
- ✓ Dos o más personas que ejerzan un derecho de propiedad sobre él;
- ✓ Que los co-propietarios sean simultáneamente propietarios de la cosa común y de una parte ideal, proporcional de ella.

3.4. Concepto de Condominio

Hay condominio cuando dos o más personas comparten el dominio de una misma cosa mueble o inmueble por contrato, actos de última voluntad, o disposición de la ley, sin que ninguna de ellas pueda excluir a la otra en el ejercicio del derecho real proporcional inherente a su cuota



parte ideal en la cosa, ni de otro modo que el estatuido por el presente Código. No es condominio la comunidad de bienes que no sean cosas.¹³

Ninguno de los condóminos puede, sin el consentimiento de los otros, ejercer sobre la cosa común, ni sobre la menor parte de ella físicamente determinada, actos materiales o jurídicos que importen el ejercicio actual e inmediato del derecho de propiedad. Bastará la oposición de uno de ellos para impedir lo que los demás quieran hacer a este respecto.¹⁴

Ninguno de los condóminos puede hacer en la cosa común innovaciones materiales ni cambiar su destino, sin consentimiento de los otros; ni enajenarla, ni constituir servidumbres, ni hipotecas con perjuicio del derecho de los copropietarios. El arrendamiento o alquiler hecho por alguno de ellos es de ningún valor.¹⁵

Uno de los caracteres del condominio es su exclusividad, no obstante, existen casos de pluralidad de sujetos con derecho de propiedad sobre una misma cosa y se lo denomina condominio.

La copropiedad o condominio configura una relación jurídica en que los comuneros no tienen el dominio entero sobre un mismo objeto, y su derecho está representado por una fracción ideal.

3.5. Caracteres del Condominio

- ✓ Pluralidad de sujetos;
- ✓ Unidad de objeto, porque existe una indivisión material;
- ✓ Necesidad de una cosa mueble o inmueble;

¹³ Código Civil, Republica de Nicaragua Artículo 2083

¹⁴ Código Civil, Republica de Nicaragua Artículo 2084

¹⁵ Código Civil, Republica de Nicaragua Artículo 2085



- ✓ Falta de una cuota material por lo que la atribución de cuotas indivisas representan la porción en que los copropietarios han de gozar de los beneficios de la cosa;
- ✓ Atribución de cuotas en partes iguales;

3.6. Copropiedad y Propiedad en Condominio

Hay copropiedad cuando una cosa o un derecho patrimonial pertenecen, pro indiviso, a dos o más personas. Los copropietarios no tienen dominio sobre partes determinadas de la cosa, sino un derecho de propiedad sobre todas y cada una de las partes de la cosa en cierta porción, es decir sobre parte alícuota.

3.7. Clasificación de la Copropiedad

- ✓ Copropiedades voluntarias: existe un principio fundamental en esta materia, nadie está obligando a permanecer en la indivisión y en consecuencia no es válido el pacto por el cual los condueños se obligan permanentemente a permanecer en dicho estado. Se reconoce en condueño el derecho de pedir la división cuando lo plazca.
- ✓ La copropiedad forzosa: son aquellas en que, por la naturaleza de la cosa, existe una imposibilidad para llegar a la división o a la venta de manera que la ley se ve obligada a reconocer este estado que impone la propia naturaleza.
- ✓ Copropiedades temporales y permanentes: toda copropiedad ordinariamente es temporal, como consecuencia de que es voluntaria. Especialmente puede ser permanente cuando sea forzosa.
- ✓ Copropiedades reglamentadas y no reglamentadas: Las reglamentadas son aquellas formas especiales que han merecido una



organización del legislador, tomando en cuenta ciertas características y conflictos que puedan presentarse, dada su naturaleza.

- ✓ Copropietarios sobre bienes determinados o sobre un patrimonio o universalidad.

Generalmente la copropiedad recae sobre un bien o bienes determinados pero existe un caso de copropiedad sobre un patrimonio integrado con su activo y pasivo; es el caso de la propiedad hereditaria. Esta copropiedad sobre un patrimonio tiene la característica especial de comprender bienes, derechos y obligaciones.

En cuanto a la copropiedad sobre un bien o bienes determinados, que recae sobre un derecho o una cosa, la parte alícuota se refiere siempre a un valor positivo y estimable en dinero en el activo del copropietario.

3.8. Propiedad en Condominio

Condominio: es el régimen jurídico que integra las modalidades y limitaciones al dominio de un predio o edificación y la reglamentación de su uso y destino, para su aprovechamiento conjunto y simultáneo.

Los titulares de la propiedad en condominio reciben la denominación de condóminos. La titularidad puede referirse a un espacio o un uso y bienes determinados en forma exclusiva, cuyo aprovechamiento o disposición es libre, que se determinan bienes o áreas y bienes de uso común, los que no podrán ser objeto de acción divisoria y son inseparables de la propiedad individual.

El conjunto de bienes privativos, con las áreas, instalaciones y bienes de uso común, que hacen posible su aprovechamiento por un grupo de titulares, se denomina “unidad con-dominial.



El conjunto de bienes cuyo aprovechamiento y libre disposición corresponde a un condominio, se denomina “unidad privativa”.

3.9. Clasificación de los Condominios

1. De acuerdo al funcionamiento y aprovechamiento, los elementos comunes de los condominios pueden ser:
 - a. Simples: cuando las áreas comunes y sus obras de infraestructura y equipamiento, corresponden a una sola unidad condominal.
 - b. Compuesto: cuando una parte de las áreas comunes y obras de infraestructura y equipamiento, son aprovechadas por los titulares de dos o más unidades con-domínales, que coexisten en un mismo predio.

2. En atención de la distribución de las áreas privativas y comunes el condominio puede ser:
 - a. Horizontal: cuando a cada condominio le corresponde como área privativa una fracción o lote del predio, con su edificación e instalaciones.
 - b. Vertical: cuando la totalidad del predio es bien común y una misma estructura arquitectónica, se divide en áreas privativas.
 - c. Mixto: cuando concurren las condiciones a que se refieren los párrafos anteriores, para los condominios horizontal y vertical.

Derecho Real de Posesión: Puede definirse como una relación o estado de hecho que confiere a una persona el poder exclusivo de retener una cosa para ejecutar actos materiales de aprovechamiento, animus domini o como consecuencia de un derecho real o personal, o sin derecho alguno.



En nuestro derecho positivo son objeto de posesión: Los bienes susceptibles de apropiación que pueden ser poseídos.

En la posesión de los derechos es necesario distinguir dos casos completamente distintos:

Poseer una cosa por virtud de un derecho, o bien poseer un derecho en sí.

En los derechos reales *la primera forma* consiste en poseer una cosa por virtud de un derecho real. Es la posesión que tiene el dueño como consecuencia de la propiedad; es la posesión del usufructuario sobre la cosa objeto del usufructo como consecuencia de su derecho real, y así sucesivamente.

La segunda forma se presenta cuando se posee un derecho real en sí mismo, consiste en gozar de ese derecho ejercitando todos los actos que implica su ejercicio efectivo, téngase título o no. En esta segunda forma, puede tenerse la posesión del derecho real sin tener el título que legítimamente acredite ese derecho. En cambio en la primera forma la posesión de la cosa se tiene como consecuencia de un derecho real legítimamente adquirido.

La posesión de los derechos reales siempre trae en forma indirecta la posesión de las cosas.

3.10. Naturaleza Jurídica del Condominio

Es un derecho real autónomo, se debió crear una normativa específica, para resolver todos los problemas que pueden presentarse en la



propiedad horizontal y que son ajenos a los otros dos derechos reales sobre la cosa propia. (Dominio y Condominio).

Existe un consorcio que constituye un ente distinto de cada uno de los titulares de los diferentes derechos de propiedad horizontal; los derechos y obligaciones de los mismos están regulados por un reglamento de propiedad y administración, cuya redacción e inscripción registral dan nacimiento al llamado estado de propiedad horizontal.

El dueño de un departamento es dueño de este, pero tiene que compartir las paredes, piso y techo. Tampoco lo puede utilizar como quiera, tiene que adaptarse al fin que fue creado.

3.11. Modalidades de la Propiedad Inmueble

3.11.1. Propiedad Horizontal

Propiedad de pisos o apartamentos de un mismo inmueble, pero sustrae de la autonomía privada a la vez, determinadas materias que permanecen inderogables por mandato mismo de la ley.

Actualmente rige en Nicaragua la nueva LEY DE PROPIEDAD HORIZONTAL si bien no con ese nombre.¹⁶ El objeto de la ley especial es el saneamiento y la declaración de fábrica de las “unidades inmobiliarias en las que coexisten bienes de propiedad exclusiva y de propiedad común”, tales como son departamentos en edificios, quintas, casa en copropiedad, centros y galerías comerciales o campos fériaes, entre otras. Como puede verse, el primigenio concepto circunscrito a los edificios ha sido, pues, notoriamente ampliado, si bien creemos que la enumeración es diferente.

¹⁶ Decreto No. 1909, publicada en “La Gaceta” No. 215 del 23 de septiembre de 1970.



La Propiedad Horizontal, se trata de una modalidad particular de propiedad que se produce cuando el dominio de los diferentes pisos, o las secciones, departamentos o locales en que se divide cada edificio o modalidad multifamiliar, puede pertenecer o corresponder a varias personas. Evidentemente, cada piso, sección o departamento de él, pertenecerá a un propietario diferente. Se parte de la idea de que “así como un edificio puede pertenecer entero en propiedad a una persona, cabe también que sus diferentes pisos correspondan a sendas personas”.

Nuestra legislación no la define aunque da una cobertura más amplia y que corresponde al auge de este instituto, comprendiendo no solo a los departamentos ubicados en los edificios, sino también quintas, centros y galerías comerciales, campos fériaes y las mal llamadas “casa en copropiedad”.

Según la naturaleza jurídica, la Propiedad Horizontal, es una modalidad especial o peculiar de la propiedad, en la que junto a la propiedad exclusiva (de los pisos, departamentos o secciones) existe la copropiedad forzosa (de los elementos comunes). No se trata, pues de la copropiedad o condominio, porque este requiere que no haya propiedad global o materializada, sin una participación en el todo, fijada aritméticamente. En la propiedad horizontal, en cambio, cada dueño de un departamento o piso es el propietario absoluto; por consiguiente, podrá arrendarlo, hipotecarlo, venderlo y, en general gravarlo libremente.

Dos son los elementos, en síntesis, que caracterizan la propiedad horizontal:

- ✓ Propiedad exclusiva sobre cada uno de los departamentos o pisos; y



- ✓ las partes o bienes comunes (copropietario sobre el tercero y demás bienes de uso común).

Este temperamento ha sido sancionado por nuestros tribunales mediante una sentencia que dice: “La propiedad horizontal se caracteriza por el hecho de que cada propietario tiene derecho exclusivo sobre un piso o departamento y copropiedad o condominio sobre las zonas y servicios comunes del edificio. La constitución de una servidumbre de paso sobre propiedad ajena no basta para considerar que se trata de propiedad horizontal”.

La propiedad exclusiva, esta constituida por el dominio que cada propietario ejerce sobre un bien de propiedad exclusiva, llámese sección o departamento.

La Ley en vigor se orienta a posibilitar la regularización y saneamiento de la situación de todos aquellos propietarios de este tipo de unidades inmobiliarias y edificaciones que hayan sido construidas sin licencia de construcción, conformidad de obra o que no cuenten con declaratoria de fábrica, independización y/o reglamento interno.

Esta propiedad exclusiva tiene todos los caracteres que otorga el Código Civil a los inmuebles (esto es, a la propiedad común). Por consiguiente, reconociendo la ley el dominio exclusivo, el dueño tiene la potestad o derecho de vender, hipotecar, alquilar, gravar y, en general, disponer de la sección o departamento de su exclusiva propiedad, independientemente de los demás propietarios así lo expresa el Arto. 16 de la Ley de Propiedad Horizontal.

Existen bienes o partes de la edificación de dominio común, es decir, cuyo goce y utilización beneficia a todos los propietarios (de cada



departamento); estos bienes son inseparables del dominio y uso de su respectiva propiedad.

La Ley Especial contiene una enumeración enunciativa, no limitativa, de los bienes y partes comunes, a saber:

- ✓ El suelo y el subsuelo, con las excepciones establecidas en la Constitución Política y Leyes de la Republica; los cimientos, estructuras, paredes maestras y el techo del edificio.
- ✓ El terreno sobre el que este levantada o construida, la edificación.
- ✓ Los cimientos, sobrecimientos, columnas, muros exteriores, techos y demás elementos estructurales, siempre que estos no sean integrantes únicamente de una sección sino que sirva a una o mas secciones.
- ✓ Los pasajes, pasadizos, escaleras y en general, vías aéreas de circulación de uso común.
- ✓ Los ascensores y montacargas.
- ✓ Las obras decorativas exteriores de la edificación o ubicadas en ambientes de dominio común.
- ✓ Los locales destinados a servicios de portería y guardianía.
- ✓ Los jardines y los sistemas e instalaciones para agua, desagüe, electricidad, eliminación de basura y otros servicios que no estén destinados a una sección en particular.
- ✓ Los sótanos y azoteas, salvo que en los títulos de propiedad de las secciones aparezcan cláusulas en contrario.
- ✓ Los patios, pozos de luz, ductos y demás espacios abiertos.
- ✓ Los demás bienes destinados al uso y disfrute de todos los propietarios.¹⁷ (Arto. 10 de la Ley de propiedad Horizontal).

¹⁷ Ley de Propiedad Horizontal Artículo 10.



Todos estos bienes son comunes por ser indispensables al uso y disfrute de todos los dueños; la doctrina y la legislación comparada siempre han considerado que estos elementos están sometidos al régimen de copropiedad forzosa. Empero, la ley nicaragüense, como se dijo, admite su enajenación o transferencia, lo que podría generar cantidad de conflictos.

La lista contenida en el numeral referido es necesariamente enunciativa, o sea no taxativa ni definitiva; así por ejemplo, es obvio que la puerta general de entrada, las puertas comunes, los crematorios los vestíbulos, etc.; tienen carácter de bienes comunes, aunque la ley no lo diga. Ello es así porque, el legislador no puede prever el desarrollo de la técnica y sus aplicaciones a la industria de la construcción, que de hecho generan nuevas formas y servicios, no siendo factible ser enumerados.

El suelo y el subsuelo sobre el que se levanta la edificación es el elemento más importante. Expresamente la ley señala su carácter de bien común (Art. 10, "I"). No obstante en otras legislaciones se admite la posibilidad de que pueda pertenecer en dominio exclusivo a un propietario.

La Propiedad Horizontal tiene características comunes con la copropiedad, puesto que en aquella determinados bienes comunes tienen el carácter de condominio forzoso, pero en la copropiedad pueden ser divisibles; y además, en la copropiedad se contemplan derechos de cuota sobre un objeto y cada una de sus partes (un tercio, una mitad), pero semejantes cuotas no engendran un derecho singular o concreto sobre una parte material del objeto. En cambio, la propiedad horizontal contempla la titularidad y ejercicio de un derecho sobre una parte material del edificio; en ningún caso, sobre la titularidad.



En suma, la propiedad de un departamento o sección es pura y simplemente una propiedad individual, unitaria, pero con la particularidad de que recae sobre un objeto que constituye la parte del todo. Se trata, en consecuencia de una superposición de partes y no de una división ideal de cuotas, como en la copropiedad.

3.11.2. La Multipropiedad

Expresar una definición única del instituto no es posible. Sin duda estamos asistiendo al afianzamiento de una nueva modalidad de propiedad. Esta figura no puede ser confundida con la copropiedad, y tampoco puede basarse en los principios o reglas de la propiedad horizontal.

La Multipropiedad tiene que ver con la propiedad colectiva grupal en el espacio e individual en el tiempo.

En la Multipropiedad, el constructor u organizador de un complejo destinado a tiempo compartido “vende” una o mas semanas de goce de un departamento amueblado y en condiciones de ser habilitado inmediatamente. A su vez, el comprador debe devolverlo a la expiración del plazo fijado, en las mismas condiciones que lo recibió. Es decir, que la compra no solo es del inmueble, sino también de todos los muebles accesorios: camas, mesas, sillas, sábanas, frazadas etc. A veces, la operación significa también el goce de bienes comunes, tales como piscinas, canchas de deportes, etc. Igualmente comprende saunas, club house, entre otros.

Son muchas las bondades y ventajas de este sistema. El sistema del tiempo compartido significa la posibilidad de gozar de unas breves vacaciones en el tiempo y lugar deseado, con un costo muy reducido, si se



lo compara con la compra de una propiedad unipersonal. Significa también la posibilidad de permutar su tiempo de goce por otro tiempo compartido.

La Multipropiedad es un derecho real nuevo, distinto de la copropiedad y de la propiedad horizontal, que se caracteriza porque varias personas (multipropietarios o tiempo-compartidores) son dueños del mismo bien (generalmente, inmueble, aunque también mueble) pero en distintos momentos o tiempos. Cada titular tiene el uso o goce del bien escalonadamente, de ahí que se diferencia netamente con la copropiedad.

El propósito de la Multipropiedad es favorecer e impulsar el turismo, el esparcimiento y el descanso vacacional reparador de las energías.

La Multipropiedad no es privativa de los bienes inmuebles, también se aplica en el régimen a bienes muebles como: Yates, veleros, equipos, sistemas y programas de computación, diseños industriales, marcas y patentes, infraestructuras industriales, civiles y navales, laboratorios, estudios jurídicos, notariales, contables y de auditoría y todas aquellas cosas o bienes cuyo uso y goce se susceptible de partición convencional.

La Multipropiedad es un derecho real distinto, el cual debe ser regulado como un derecho real autónomo, distinto de la propiedad horizontal como del condominio, así como también de los “*iura in re aliena*” (uso, habitación, usufructo, superficie).



CAPITULO IV

ANTECEDENTES DEL DESLINDE Y AMOJONAMIENTO

Desde el inicio de nuestra civilización, los legisladores se preocuparon por darle al Deslinde todo el apoyo de que es merecedor. Al reglamentar sobre esta materia, estos pueblos establecían salvajes e inhumanas medidas destinadas a castigar cualquier violación a los linderos, dado el carácter sagrado que se le dio en lo antiguo al Deslinde: entre los hebreos el que pasaba los mojones y el que los quitaba era maldito; Solón en Atenas, dictó leyes especiales de protección. Esto era natural, desde el momento que la religión era lo que más respetaban y temor les inspiraba y por otras parte, el Deslinde garantizaba la paz pública y constituía un fuerte estímulo para la agricultura a que principalmente se dedicaban. Al mismo tiempo protegían también los linderos con el culto de los muertos, no solo entre las heredades privada sino también entre los Estados, como sucedió entre las ciudades de Cartago y Cirene, en donde para terminar con una larga guerra que lo había aniquilado, ocasionada por una disputa de límites, hubieron de sacrificarse los hermanos Fílenos, que se hicieron enterrar vivos, conforme un convenio, en el lugar que ellos escogieron como dice Hern, creían mas fácil verse privados de la libertad que de sus intereses en el campo; mas tarde en la Ley Manilia y últimamente en el Digesto, acertadas disposiciones sobre el Deslinde. Esas leyes dieron especial trascendencia a estas cuestiones, al grado de divinizar los hitos o mojones haciendo creer que cada uno de ellos era un Dios de los que llamaban menores, colocados en los lindes de las propiedades para impedir intrusiones o despojos. El Dios Terminio vigilaba que cada uno se



mantuviera dentro los límites de sus predios y toda violación era castigada como delito publico con penas severísimas.

Al principio era tenido como infame. Pero el principal precedente histórico en el derecho romano nos lo muestra la ACTIO FINIUN REGUNDORUM, por la que un propietario rural podía pedir a su vecino que se procediera al deslinde y a la fijación de los límites, ignorados o discutidos entre las heredades respectivas. Esta ocasión se parecía a las de partición en ser doble (cada parte era demandante y demandado) y en que el sistema formulario, la fórmula contenía una adjudicación ADJUDICATIO AUTORIZANDO al Juez para transmitir la propiedad de lo que apareciera corresponde a cada propietario; pero se diferenciaba de ellas: en que se consideraba como de buena fe; en que la adjudicatio solo tenia lugar excepcionalmente para dar al fundo limites más naturales, regulares y visibles, o cuando, por ser imposible distinguir los limites anteriores, se consideraba el terreno como indiviso y se procedía a su partición, y en que solo se aplicaba a los fundos rústicos. En la España del Fuero Juzgo, azotaban al esclavo que movía el lindero y al que no lo era le imponían penas pecuniarias; en las Partidas lo tenían como delincuente. No menos celosos fueron los germanos con la propiedad.

4.2 Definición de Deslinde

La acción de Deslinde llamada así, es una operación consistente en establecer límites de separación de dos terrenos no construidos, para lo cual debe quedar constancia material, para ello es necesaria la cooperación entre los copropietarios de los inmuebles o predios colindantes.

El Amojonamiento es una consecuencia del deslinde, como forma de darle exterioridad visible. De ahí que se hable conjuntamente del deslinde y amojonamiento.



El deslinde presupone una inseguridad sobre la línea de los límites. El amojonamiento supone que no hay contienda sobre los límites como tales, pero que faltan las señales de aquellos, porque no hubo nunca, porque han sido cambiados de sitios o destruidos. El amojonamiento pretende evitar la confusión de límites, el deslinde, subsanar la confusión ocurrida.

Existen autores que opinan que existe comunidad, en sentido genérico, siempre que un derecho o conjuntos de derecho estén atribuidos a una pluralidad de sujetos, correspondiéndoles en común. Puede la comunidad ser singular o universal, según recaiga sobre derechos determinados o sobre un patrimonio. Puede ser derivada de la voluntad de los que la constituyen o de un hecho extraño a esa voluntad.

Dentro del deslinde y amojonamiento también aparece la figura del *Apeo*: Deslinde o demarcación de algún predio, sea entre propiedades privadas en general, o para determinar los linderos de fincas sobre los cuales haya establecidos foros o censos. En este último caso la operación puede ir unida a la del prorrateo.

4.3. Objeto del Deslinde

Como ya se ha expresado, esta acción tiene por objetivo fijar en forma indubitable los límites o linderos entre dos predios rústicos, en los casos en que hay desacuerdo, confusión o se estima que lo que existen no son los verdaderos. En efecto aunque no existiera línea de separación entre los predios el juicio de deslinde tiene por objeto decidir si es esa u otra la que debe servir de lindero.



4.4. Requisitos del Deslinde

- ✓ Debe tratarse de dos predios rústicos colindantes. Sin embargo, hoy se acostumbra también en predio urbano como es el caso que nos ocupa.
- ✓ Debe existir confusión de linderos.
- ✓ Debe tratarse de predios rústicos.
- ✓ Debe citarse a los vecinos colindantes.
- ✓ Debe plantearla un titular de derecho real.

4.5. El Deslinde como una Acción Reivindicatoria

El Deslinde significa la recuperación de terreno afectada por el colindante y por consiguiente supone una reivindicación. Los Tribunales han sancionado que la acción de deslinde es en fondo y por su esencia una acción reivindicatoria.

El Deslinde es un proceso dual, donde cada una de las partes debe probar su derecho, siendo a la vez demandante y demandada. Ello es así porque hay confusión de lindes, estando obligadas cada uno de ellos a presentar los títulos de propiedad comprobatorios.

4.6. Caracteres de la Acción de Deslinde

- ✓ Es una Acción Real, desde que tiene por objeto determinar los linderos verdaderos de dos predios vecinos y además porque deriva de un derecho real.
- ✓ Es una Acción Imprescriptible; por que con independencia del tiempo que transcurra puede incoarse ante Tribunal competente.



4.7. Valor del Acta de Deslinde

El Acta de deslinde reviste un valor indiscutible, cuando es firmada por las partes o ratificada ante el juez. Constituye un título definitivo en cuanto a la extensión y límites asignados a cada una de ellas.

4.8. Efectos del Deslinde

Cuando sobre un peso del deslinde a recaído una sentencia firme y ejecutoriada, esta no puede ser impugnada mediante un proceso contradictorio, toda vez que dicha acción se encontraría con una expresión de cosa juzgada; también procedería una acción reivindicatoria.

4.9. Características del Deslinde

Es una operación técnica de agrimensura, que consiste en el señalamiento de la línea divisoria entre predios rústicos o urbanos contiguos. Es condición general que los predios objetos del deslinde se toquen, pues de otra manera no se concibe que el que intenta la acción de Deslinde demande al efecto a propietarios de predios que no estén en la vecindad inmediata del predio, de tal manera que la acción no cabe si los predios están separados por un río o camino y aunque los predios se toquen, si se trata de predios urbanos, la acción de Deslinde no cabe si se trata de solares enclaustrados o sea que existe una división de muro, pues en tal caso sería otra la acción a entablar si alguno de los vecinos colindantes estimare o sospechare que el muro fue levantado con pérdida de terreno de su parte; en este caso cabe la acción reivindicatoria o el interdicto de obra nueva en su caso.



Planiol y Ripert contemplan la posibilidad del Deslinde en el caso de propietarios de fundos no contiguos y se expresan así: “A veces no resulta del terreno mismo el contenido atribuido a cada uno de los propietarios por los títulos aportados. En este caso hay que extender, a veces, las operaciones de la medición y deslinde a los vecinos no contiguos. Se da este caso cuando distintas parcelas proceden, debido a sucesivas particiones de una misma jurisdicción o de un mismo asiento. Podrá incluirse en el litigio a esos propietarios sin que prospere la oposición de estos, basada en la no contigüidad entre su terreno y los del autor en el Deslinde, pudiendo ser tenidos por parte aun de oficio. Este caso expuesto por los tratadistas mencionado tiene razón de ser, pues la claridad de su exposición no deja lugar a las dudas.

4.10. Naturaleza Jurídica del Deslinde

Relativo a la determinación de la naturaleza jurídica de la operación de deslinde, existe en las legislaciones Europeas y Americanas una variedad de corrientes, los códigos Francés y Belga consideran el deslinde como una restricción al derecho de propiedad (Jus in realiena) y lo estudia en el título de las servidumbres equiparándola a ellas; fundamentan su teoría diciendo que tal servidumbre se debe a la continuidad de los predios, continuidad de la que nadie es responsable y de donde nace la necesidad de concurrir a la operación de Deslinde, cuando uno de los colindantes lo solicita; además creen los franceses reforzar su teoría diciendo que la gran totalidad de las legislaciones están acordes en que los gastos ocasionados por la operación de Deslinde los sufragan todos aquellos propietarios a quienes el Deslinde beneficie; quieren los franceses demostrar en cierta forma la existencia de una especie de servidumbre reciproca.



El Deslinde significa el reconocimiento de un acto, consecuencia legítima del derecho de propiedad. Claramente presentado el concepto jurídico del Derecho de Deslinde, que no es una servidumbre, siquiera el ejercicio de ese derecho haya de respetar las servidumbres públicas o privadas toda vez que ni el propietario ni el poseedor de derechos reales sobre el inmueble, exigen, a la verdad, la prestación de carga alguna sobre los predios inmediatos; que tampoco pueda decirse surja de una obligación independiente de la ley, porque antes al contrario, emana de un modo incuestionable de un derecho que ella reconoce, sin que finalmente, se derive tampoco del condominio, supuesto que cada colindante es dueño con absoluta independencia de la cosa sin sombra alguna de copropiedad en la misma, confundiendo con esa teoría de viabilidad la acción *communi dividund* o con la acción de *finium regundorum*. Concluye, deduce de lo expuesto que el derecho de demarcación se nos ofrece en su aspecto jurídico y en la tradición como una consecuencia lógica del principio absoluto de propiedad y nunca con el carácter de limitación de ese principio, antes bien, sirviéndole de necesario complemento para su efectividad en juicio.¹⁸

El Deslinde es una acción real, inmueble, gobernada por reglas particulares y que no debe confundirse con las acciones posesorias, ni con la reivindicatoria. En las posesiones, el actor invoca solamente el hecho de su posesión por un año o más, que pretende oponer provisionalmente aun el derecho de propiedad y los títulos de los cuales resulta, debiendo interponerse la acción en el plazo del año desde el acto perturbador; la acción de Deslinde por el contrario puede ejercitarse en cualquier época,

¹⁸ Manresa y Navarro, José María. “El Deslinde y el Amojonamiento”. Pág. 33.



persigue una decisión definitiva, pudiendo determinarse los límites respectivos de los terrenos de acuerdo con los títulos de propiedad o los signos de delimitación, aun contrariando el estado de las posesiones.¹⁹

Al hablar de la naturaleza de la acción de Deslinde se debe expresar que la acción de deslinde y amojonamiento es por su naturaleza indivisible, puesto que se otorga a todos los propietarios cuyas propiedades limítrofes tienen confundido sus linderos por causas naturales, accidente fortuitos o actos voluntarios de tercero, debiendo concurrir todos a un solo juicio.²⁰

4.11. Controversia sobre el Deslinde en Inmuebles Rústicos y Urbanos

El derecho de propiedad (dominio) recae sobre una cosa corporal que ocupa un lugar determinado en el espacio. Dado el carácter exclusivo y excluyente del dominio y que las facultades del propietario se extienden a toda la cosa que le pertenece, pero solo a ella, aparece la conveniencia de limitar perfectamente las cosas objetos de propiedad, para evitar confusiones e intromisiones. Tratándose de cosas muebles no surge problema alguno, pues tienen su individualidad bien marcada en el espacio. Mas tratándose de inmuebles rústicos y urbanos ha habido diversidad de criterios con dos tendencias.

Existen autores que sostienen que este derecho solo es factible cuando se trate de predios rústicos y carece de aplicación cuando de la propiedad urbana se trata, ya que esta aparece perfectamente deslindada en los títulos de propiedad, donde se expresa la extensión superficial y en el terreno con los muros o paredes que lo cercan. Sin embargo, en la Práctica

¹⁹ Planiol y Ripert. “Tratado Práctico del Derecho Civil Francés”. Pág. 56.

²⁰ Manresa y Navarro, José María. “El Deslinde y el Amojonamiento”. Pág. 38.



Forense actual se observan Juicios de Deslinde en los casos de Propiedad Horizontal

Otros autores opinan que el deslinde puede tener lugar tanto en las propiedades urbanas como rústicas arguyendo que la confusión por falta de signos que exterioricen la línea de demarcación puede acaecer lo mismo en los inmuebles rústicos que urbano y por tal motivo es natural que en ambos casos pueda hacerse validamente uso de la acción de deslinde y amojonamiento.



CAPITULO V

EXPOSICIÓN DEL PROBLEMA

5.1. Problemática Actual

Como es de nuestro conocimiento, las viviendas del Reparto FUNDECI (Primera Etapa) son demasiados pequeñas y carecen de patio propio, pero si tienen a su alrededor áreas comunales que en la practica hacen las veces de patio, las cuales han sido tomadas o cerradas por la mayoría de los habitantes con el objeto de brindar un poco mas de comodidad y seguridad a sus familias y bienes inmuebles. Sin embargo, el cierre de estas áreas comunales no se ha hecho de manera organizada, violentando así la Ley de Propiedad Horizontal en los Artos. 10 inc. 1, 17 y 20 inc. 4; producto de la falta de información correcta y oportuna de quien es la instancia u organismo que le corresponda resolver este asunto, ya que en determinados momento es la Alcaldía Municipal de León la responsable de la Administración de Áreas Comunales, pero no es hasta que surgieron los problemas, que se dice que es el Banco de la Vivienda de Nicaragua (BAVINIC) el encargado y único facultado para disponer de dichas áreas. Dicha entidad actualmente no existe y el facultado para resolver estos problemas es la Alcaldía Municipal.

Así es como se ha venido desvirtuando el objeto de su uso, ya que algunas viviendas están siendo utilizadas para uso de bares, restaurantes y cantinas lo que ha desarmonizado la convivencia comunitaria originando los conflictos entre los copropietarios.



Para un mayor entendimiento de los conflictos que surgen entre los copropietarios haremos un breve comentario sobre un caso en particular, en cual el conflicto se origina cuando dos de los copropietarios relizan la construcción de un muro para delimitar su propiedad haciendo uso del área verde, solicitando a demás, se divida en partes iguales entre los dueños de los inmuebles de manera equitativa y que se le reconozca el derecho que le pertenece a cada vivienda. El propietario colindante se opone a la construcción de dicha obra ya que esta le causa agravios en el lado sur de su propiedad debido a que en este costado de su vivienda existen ventanas a las cuales se les impedirá la entrada de luz solar y dejando a oscuras dicha propiedad con esta construcción.

Se recurre ante los funcionarios de Urbanismo de la Alcaldía Municipal de León, con el objeto de establecer un acuerdo en el conflicto vecinal por la construcción en área común y se logre culminar con el actual conflicto de forma cívica.

La confusión surge cuando uno de los copropietarios alega que la Resolución emitida por la Alcaldía violenta sus derechos al no haberla hecho participe de la situación que atañe a la parte delantera, que refleja dicha Resolución, por considerar que se hace referencia de dos áreas verdes diferentes que en ningún momento habían sido objeto de los primeros acuerdos entre los copropietarios y pide sea objeto de discusión posterior; introduciendo un Recurso de Revisión ante la misma autoridad, pero debemos señalar, que ante un Gobierno Municipal dirigido por otro Alcalde, el cual resuelve: “Que deja sin efecto, ni valor alguno el Acuerdo Municipal emitido anteriormente, advirtiéndoles que pueden hacer uso de los derechos que le asiste la ley ante las autoridades competentes”.



CONCLUSIONES

Los problemas de apropiación que se suscitan en el Condominio FUNDECI (Primera Etapa) se deben en gran parte a desconocimiento que tienen los habitantes de la norma reguladora existente que es la Ley de Propiedad Horizontal e incluso del Reglamento de Constitución del Condominio.

El Régimen de Propiedad Horizontal es nuevo para nuestro sistema de propiedad tradicional, en el cual ha sido costumbre de que sea un solo propietario el dueño de una vivienda, local o edificio. Este sistema a traspasado la barrera del concepto de propiedad, permitiendo que un sin numero de personas puedan habitar en un espacio pequeño y que a la misma ves sean copropietario de un edificio. Pero este Régimen de Propiedad Horizontal tiene un vacío en cuanto a la resolución de conflictos entre los copropietarios, referente a las áreas de uso común, ya que no cuentan con un ente regulador o una persona con las facultades correspondientes como seria la Figura del Administrador, que la propia Ley y el Reglamento lo establece, figura la cual velaría por los derechos de los copropietarios de los edificios, siendo la única autoridad para dar resoluciones la Alcaldía Municipal, que en esta línea, ha iniciado algunos esfuerzos para dar solución a este tipo de problema, coordinándose con representantes del Condominio, pero que no ha progresado aun, ni parece llegar a concretarse. La Alcaldía Municipal de León ha fungido como una figura de Amigable Componedor entre las partes en conflicto, para encontrar una manera consensuada y voluntaria de solución de los mismos, tratando de basar sus Resoluciones resolviendo de manera Justa,



Razonable, Practica y Definitiva. Sin embargo, no ha logrado conseguir la mejor forma de resolver los conflictos, por cuanto ella misma ha sido la causante en algunos casos de confusión entre los copropietarios del edificio, debido a que emite permisos y establece Acuerdos Municipales para la construcción en áreas de uso común, siendo estas anuladas posteriormente y manda a detener las obras en construcción en dichas áreas. Es cierto que es el ente regulador por ser el responsable de la seguridad y bienestar de los ciudadanos pero no por eso debe violentar las Leyes de la Republica, en este caso la ley que reglamenta el Régimen de Propiedad Horizontal la cual en sus Artos. 9, 10 inc.1 y 17 establecen los derechos de cada copropietario con respecto a los bienes comunes.

Sugerimos que se consideren ciertos elementos que brinden una solución lo más apegada a fundamentos Técnicos – Jurídicos y de Justicia, como seria:

- ✚ El Reconocimiento de igualdad de derecho a cada vivienda en las áreas que les son comunes según linderos.
- ✚ Que se tome en cuenta el valor o precio pagado por las familias por cada vivienda, según las escrituras de Compra Venta.
- ✚ La ubicación y construcción física original de cada vivienda, en un diseño urbanístico que favorece a unas viviendas con más áreas y a otras las discrimina.



Podemos concluir diciendo que este Régimen de Propiedad Horizontal y la Ley que lo regula deberían ser analizadas cuidadosamente y dadas a conocer de manera mas practica a todos los habitantes de dichos Condominios, para que en un futuro puedan realizarse construcciones de edificios que vengan a resolver el problema de vivienda en Nicaragua y que contribuya a establecer la convivencia armónica entre los habitantes, evitando así que se repitan estos tipos de conflictos.



ANEXOS



ANEXO 1

LEY QUE REGLAMENTA EL RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL



LEY QUE REGLAMENTA EL REGIMEN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

Decreto No. 1909 Aprobado el 08 de Julio de 1971

Publicado en La Gaceta No. 215 del 23 septiembre de 1971

El Presidente de la República,

a sus habitantes,

Sabed:

Que el Congreso ha ordenado lo siguiente:

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

Decretan:

LA SIGUIENTE LEY QUE REGLAMENTA EL REGIMEN DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL

Capítulo I. Disposiciones Básicas

Artículo 1.-Entiéndese por propiedad Horizontal aquella que por disposición de su dueño y reuniendo las características exigidas por la ley, está destinada materialmente a pertenecer a diferentes dueños en secciones independientes que tengan salida a la vía pública directamente o por un pasaje común debiendo tener partes importantes de ella en dominio común indivisible e inseparable que pueda ligar a todos los propietarios o parte de ellos, según el caso.

Artículo 2.-El régimen de propiedad a que se refiere el artículo anterior puede originarse:

I.- Cuando los diferentes pisos, departamentos, viviendas o locales de que consta un edificio pertenezcan a distintos dueños.

II.- Cuando se construya o esté por construirse un edificio para vender a personas distintas, los diferentes pisos, departamentos, viviendas o locales de que conste el mismos.

III.- Cuando el propietario o propietarios de un edificio lo dividan en diferentes pisos, departamentos, viviendas o locales para enajenarlos a distintas personas.

Artículo 3.-Para constituir el régimen de condominio de que trata esta Ley, el propietario o propietarios, deberán declarar su voluntad en escritura pública en la cual se hará constar:



I.- La situación, dimensiones y linderos del terreno, así como la descripción general del edificio, y el número de pisos de que conste.

II.- La descripción de cada piso, departamento, vivienda o local, situación medidas, piezas y dependencias de que consta, así como los demás datos necesarios para su identificación.

III.- Los bienes de propiedad común y su destino, con la especificación y detalles necesarios y, en su caso, su situación, medidas, partes de que se compongan, características y demás datos necesarios para su identificación.

IV.- Constancia de la autoridades competentes en materia de construcciones urbanas y de salubridad, de que el edificio construido o por construirse reúne los requisitos que debe tener este tipo de construcciones.

V.- El valor de los diferentes pisos, departamentos, viviendas o locales.

Artículo 4.-En la escritura pública constitutiva deberá insertarse un Reglamento sobre los derechos y obligaciones de los diversos propietarios el cual contendrá necesariamente, por lo menos los puntos que se mencionarán adelante en esta ley.

Artículo 5.-Otorgada con todos los requisitos legales la escritura pública a que se refieren los dos artículos anteriores deberá ser presentada en dos testimonios al Registrador de la Propiedad Inmueble para que proceda a su inscripción en la forma siguiente:

a) Abrirá un libro especial en donde sólo se inscribirán las escrituras en que se constituya el régimen de Propiedad Horizontal. Este Libro constará de las mismas casillas que los libros registrales corrientes.

b) En el libro a que se refiere el inciso anterior se transcribirá íntegramente y bajo el mismo número seguido de las palabras "Propiedad Horizontal", el asiento en que conste el dominio de los que han creado el régimen de condominio mencionado, debiendo ponerse las notas de referencia respectivas. A continuación el Registrador inscribirá copiándola íntegramente la escritura de constitución del régimen de Propiedad Horizontal. En la casilla en que se registre el asiento de propiedad sólo se inscribirán las modificaciones a la escritura de la referencia y los reglamentos que se refieran a su régimen.

c) En las secciones respectivas se registrarán o anotarán todas las situaciones, ya sean derechos reales o de otra índole, que conforme las reglas generales sean inscribibles o anotables según el caso; y

d) Los traspasos de dominio de los diferentes pisos, departamentos, viviendas o locales, derechos reales sobre los mismos y todo lo inscribible referente a ellos, se registrarán en los libros destinados a la Propiedad Horizontal, de acuerdo con las normas generales; pero el primer asiento del dominio sobre los mismos, se inscribirá como una desmembración del inmueble a que se refiere el asiento básico anteriormente mencionado, debiendo enlazarse con las notas



marginales respectivas. Estas desmembraciones tendrán el mismo número de la propiedad matriz seguido de un número que principiará con el "uno" en numeración sucesiva para cada propiedad conforme el orden en que se realicen las desmembraciones. Todas las inscripciones anteriores se realizarán en la forma y texto que rigen para la propiedad en general. De los dos testimonios que se mencionan al principio de este artículo uno será guardado por el registrador en un archivo especial que llevará para esos fines, y el otro será devuelto al que constituyó el régimen de Propiedad Horizontal.

Si la Propiedad Horizontal se constituye antes de edificarse el edificio, una vez concluido éste, será indispensable inscribir las mejoras a continuación del asiento básico con todos sus detalles previamente aprobados por la correspondiente Oficina de Urbanismo y por todos los condueños que hayan adquirido las diferentes parcelas independientes, las cuales deberán describirse con detalle, a fin de que el Registrador pueda registrarlas como mejoras en las desmembraciones inscritas antes de realizarse o terminarse la construcción del edificio.

Artículo 6.-Al testimonio de la escritura constitutiva que conforme el artículo anterior quedará en poder del Registro de la Propiedad, se le agregará un plano general y los planos correspondientes a cada uno de los pisos, departamentos, viviendas o locales y elementos comunes de que conste el edificio.

Artículo 7.-Solamente por acuerdo de las dos terceras partes de los propietarios se podrán modificar la escritura constitutiva de condominio.

Artículo 8.-Establecido el régimen de condominio, sólo se podrá extinguir por acuerdo de las dos terceras partes de los propietarios o en los casos previstos en el capítulo VIII de esta ley. En caso de concentración en una sola persona de todos los pisos, departamentos, vivienda o locales, el régimen de condominio se extinguirá solamente que el propietario haga declaración de voluntad en escritura pública, la cual deberá ser inscrita. En este caso se cancelarán todas las inscripciones o anotaciones, que estén registradas en el Libro de Propiedad Horizontal. Igualmente se cancelarán las anotaciones de referencia en este último Libro y en el de Propiedad, pero si ha habido traspasos de dominio posteriores al primer asiento inscrito en el Libro de Propiedad Horizontal, éstos deben trasladarse como tales también al Libro de Propiedades, junto con todas las inscripciones o anotaciones que lo afecten a fin de que se restablezca la trayectoria exacta del inmueble en este último Libro.

Capítulo II. De los Bienes Propios y De Los Bienes Comunes

Artículo 9.-Cada propietario será dueño, exclusivo de su piso, departamento, vivienda o local y condueño de los elementos y parte del edificio que se consideren como comunes, por ser necesarios para su existencia, seguridad, comodidad de acceso, recreo, ornato o cualquier otro fin semejante.

Artículo 10.-Son objeto de propiedad común de todos los propietarios;



I.- El suelo y el subsuelo, con las excepciones establecidas en la Constitución Política y Leyes de la República; los cimientos, estructuras, paredes maestras y el techo del edificio.

II.- Los sótanos, pórticos, puertas de entrada, vestíbulos, patios, jardines, galerías, corredores y escaleras, siempre que sean de uso común.

III.- Los locales destinados a la administración, portería y alojamiento del portero; las instalaciones generales y servicio comunes; y cualquiera otros que se resuelva por la unanimidad de los copropietarios usar o disfrutar en común, o que se establezcan con tal carácter en la escritura constitutiva del régimen de condominio.

IV.- Las obras, instalaciones, aparatos y demás objetos que sirven al uso o disfrute común, tales como fosas, pozos, cisternas, tinacos, ascensores, montacargas, incineradores, estufas, hornos, bombas y motores; y todos los tubos, albañales, canales, conductos y alambres de distribución de agua, drenaje, calefacción, electricidad, gas y otros semejantes, con la sola excepción de los que sirvan exclusivamente a cada piso, departamento, vivienda o local.

Artículo 11.-Los entre-pisos que separan dos plantas y las paredes u otras divisiones que separan departamentos, viviendas o locales de un mismo piso, serán de propiedad común de los respectivos propietarios de los pisos, departamentos, viviendas o locales contiguos.

Artículo 12.-Los derechos de cada condueño son los bienes comunes, son inseparables de la propiedad individual, cuyo uso y goce permitan o faciliten, por lo que sólo podrán enajenarse o embargarse, juntamente con el derecho de propiedad sobre el piso, departamento, vivienda o local.

Artículo 13.-El condueño que haga abandono de sus derechos o renuncie a hacer uso de determinados bienes comunes, no quedará exento por ello de las obligaciones que le imponen las disposiciones de esta Ley y las que establezcan la escritura relativa y el Reglamento de Condominio y Administración.

Artículo 14.-Cada propietario podrá servirse de los bienes comunes y gozar de los servicios e instalaciones generales conforme a su naturaleza y destino ordinarios sin restringir o hacer más oneroso el derecho de los demás.

Artículo 15.-El dueño de un piso, departamento, vivienda o local, puede usar, gozar y disponer de él con las limitaciones y prohibiciones de esta Ley, y con las demás que establezca la escritura mencionada en el artículo 3 de la presente, y el Reglamento de Condominio y Administración respectivo.

Artículo 16.-Cada dueño puede enajenar o gravar en cualquier forma su piso, departamento, vivienda o local, sin necesidad de consentimiento de los demás. En la enajenación, gravamen o embargo de un piso, departamento, vivienda o



local se entenderán comprendidos los derechos sobre los bienes comunes que le son anexos.

Artículo 17.-Los propietarios de la planta baja o primer piso, y los del último departamento, vivienda o locales situados en aquel o en éste, no tendrán más derechos que los restantes propietarios. Salvo que lo establezca el Reglamento, los propietarios no podrán ocupar con exclusividad los vestíbulos, jardines, patios y otros lugares comunes, ni los sótanos, ni el subsuelo, ni hacer excavaciones u otras obras en los lugares dichos. Tampoco, podrán ocupar con exclusividad la azotea o techo ni elevar nuevos pisos, ni realizar otras construcciones.

Artículo 18.-Cada propietario podrán hacer toda clase de obras y reparaciones en el interior de su piso, departamento, vivienda o local, pero le estará prohibida toda innovación o modificación que afecte a la estructura, paredes maestras u otros elementos esenciales del edificio o que puedan perjudicar a su solidez, seguridad, salubridad o comodidad. Tampoco podrá abrir luces o ventanas ni pintar o decorar la fachada o las paredes exteriores en forma que desentonen el conjunto o que perjudique a la estética general del edificio. En cuanto a los servicios comunes e instalaciones generales deberá abstenerse de todo acto, aún en el interior de su propiedad, que impida o haga menos eficaz su operación y estará obligado a mantener en buen estado de conservación y funcionamiento los servicios e instalaciones propias.

Artículo 19.-Serán por cuenta de los respectivos propietarios las obras que requieran los techos - pisos medianeros y las paredes u otras divisiones que tengan el mismo carácter.

Los propietarios del último piso, o de los departamentos, viviendas o locales situados en él, costearán las obras de los techos en su parte interior; y los propietarios de la planta baja o primer piso, o de departamentos, viviendas o locales que formen parte de él, las obras que necesiten los suelos o pavimentos, viviendas o locales que formen parte de él, las obras que necesiten los suelos o pavimentos, en la parte interior del predio que dé a su propiedad.

Artículo 20.-Para las obras en los bienes comunes e instalaciones generales, se observarán las siguientes reglas:

I.- Las obras necesarias para mantener el edificio en buen estado de conservación y para que los servicios funcionen normal y eficazmente, se ejecutarán por el administrador sin necesidad del previo acuerdo de los propietarios, pero con cargo al presupuesto de gasto respectivo. Cuando éste no baste o sea preciso efectuar otra clase de obras, el administrador convocará a asamblea de propietarios, a fin de que por mayoría de votos resuelvan lo conveniente.

II.- La reparación de vicios ocultos que tengan el edificio, cuando no sea posible repetir contra el vendedor, serán por cuenta de todos los propietarios, en proporción de lo que cada uno represente sobre el valor total del mismo,



señalado en la escritura constitutiva o posteriormente por acuerdo unánime de los propietarios.

III.- Para emprender obras puramente voluntarias, que aunque se traduzcan en mejor aspecto o mayor comodidad, no aumenten el valor del edificio u obras que, sin ser necesarias, aumenten el valor del edificio, se requerirá el voto aprobatorio de la unanimidad de los propietarios.

IV.- Los propietarios no podrán emprender ni realizar obra alguna en los bienes comunes e instalaciones generales, excepto las reparaciones o reposiciones urgentes cuando falte el administrador.

V.- Se prohíben las obras que puedan poner en peligro la solidez o seguridad del edificio, que impidan permanentemente el uso de una parte o servicio común, aunque sea a un solo dueño, o que demeriten cualquier piso o departamento, vivienda o local.

Capítulo III. Del Administrador y De Las Asambleas

Artículo 21.-Los edificios divididos por pisos, departamentos, viviendas o locales, serán administrados por la persona natural o jurídica, que designe la mayoría de los propietarios en los términos del artículo 26.

Artículo 22.-Salvo que el Reglamento disponga otra cosa, el Administrador, que para este efecto se equipara al gerente de una sociedad, podrá ser removido libremente por el voto de la mayoría de los propietarios, en los términos del artículo 24.

Artículo 23.-Corresponderá al Administrador: el cuidado y vigilancia de los bienes y servicios comunes; la atención y operación de las instalaciones y servicios generales, todos los actos de administración y conservación; y la ejecución de los acuerdos de la asamblea de propietarios, salvo que por razones especiales se designe a otra persona. También recaudará de los propietarios lo que a cada uno le corresponda en los gastos comunes; velará por la observancia de las presentes disposiciones y del Reglamento del Condominio y Administración y tendrá las demás facultades y obligaciones que fije la Ley o que establezca el Reglamento.

El Administrador será el representante legal de los propietarios, en todos los asuntos comunes relacionados con el edificio, sea que se promuevan a nombre o en contra de ellos.

Tendrá las facultades de representación de un apoderado para administrar bienes y para pleitos y cobranzas, pero no las especiales o que requieran cláusula especial, salvo que se le confieran por el reglamento o la asamblea.

Artículo 24.-Los asuntos de interés común que no se encuentren comprendidos dentro de las facultades conferidas al administrador, serán resueltos por los propietarios en asambleas que se celebrarán cada vez que sea necesario, pero obligatoriamente una vez al año, cuando menos. Salvo que se exija una mayoría especial o sea necesaria la unanimidad, los asuntos se



resolverán por mayoría absoluta de votos del total de los condueños, a menos que una asamblea se celebre en virtud de segunda convocatoria, en cuyo caso bastará con la mayoría de votos de los que estén presentes.

Cada propietario tendrá un número de votos igual al porcentaje que el valor de su piso, departamento, vivienda o local, represente en el valor total del edificio, según la escritura constitutiva o las posteriores modificaciones.

La asamblea conocerá del informe del administrador y de las cuentas que debe rendir y aprobará el presupuesto del ejercicio siguiente, determinando la forma en que deban cubrirse los gastos correspondientes.

Las determinaciones legalmente adoptadas por las asambleas obligarán a todos los propietarios, inclusive a los ausentes o disidentes.

Cuando un solo propietario representa más del 50% cincuenta por ciento de los votos, se requerirá además el 50% cincuenta por ciento de los votos restantes, para que los acuerdos por mayoría a que se refiere el artículo 20 fracción I de esta Ley tenga validez.

Artículo 25.-Las convocatorias se harán por el administrador, cuando menos con tres días de anticipación a la fecha de la asamblea, recogiendo las firmas de los propietarios o sus representantes para constancia.

Los propietarios podrán convocar a asambleas, sin intervención del administrador, cuando representen por lo menos, la cuarta parte del valor total del edificio, conforme la escritura constitutiva.

Capítulo IV. Del Reglamento de Condominio y Administración

Artículo 26.-El Reglamento de condominio y Administración determinará obligatoriamente, por lo menos, los siguientes puntos:

I.- Forma de designación y facultades del Administrador;

II.- Bases de remuneración del Administrador y causas de su remoción;

III.- Forma de la aportación de los propietarios a los gastos comunes y proporción de la misma en los casos especiales;

IV.- Forma de convocar la asamblea de propietarios, persona que deberá presidir la asamblea, lugar en que deba celebrarse ésta y las mayorías necesarias para adoptar resolución, no tratándose de los casos en que esta Ley exige una mayoría determinada;

V.- Derechos y obligaciones de cada uno de los dueños, especificando con la mayor claridad, las partes del edificio que sean de uso común, y las limitaciones a que quedará sujeto el ejercicio de derecho de usar tanto los bienes comunes como los propios.

Artículo 27.-Cualquier nuevo adquirente está obligado a sujetarse al



reglamento que ya exista.

Artículo 28.-Para modificar el Reglamento de Condominio, será necesario el acuerdo de la mayoría absoluta de los propietarios computada en los términos del artículo 24 de esta Ley.

Capítulo V. Gastos, Obligaciones Fiscales y Controversias

Artículo 29.-Cada propietario debe contribuir, en proporción al valor de su piso, departamento, vivienda o local a los gastos de la administración, conservación y operación de los bienes y servicios comunes, señalados en la escritura constitutiva.

Artículo 30.-Cuando se trate de cosas o servicios que beneficien a los propietarios en proporciones diversas, los gastos se repartirán en relación con el uso que cada uno haga de aquellos.

Cuando un edificio conste de diferentes partes y comprenda por ejemplo varias escalera, patios, jardines, obras e instalaciones destinadas a servir únicamente a una parte del conjunto, los gastos especiales relativos serán a cargo del grupo de propietarios beneficiados. También en el caso de las escaleras, ascensores, montacargas y otros elementos, aparatos o instalaciones cuya utilización sea variable por los propietarios, podrán establecerse normas especiales para el reparto de los gastos.

Artículo 31.-Para los efectos fiscales, cada piso, departamento, vivienda o local, se inscribirán en el Catastro y se valuarán separadamente, comprendiéndose en la valuación la parte proporcional de los bienes comunes. Los propietarios cubrirán independientemente el impuesto sobre propiedad raíz, el del servicio de agua y cualquier otra contribución de que sean causantes.

Artículo 32.-Las cuotas para gastos comunes que los propietarios no cubran oportunamente, causarán intereses al tipo que fije el Reglamento de Condominio y Administración o al tipo de interés legal si éste es omiso.

El acta de la asamblea en que se acuerda el pago de cuotas anticipadas o en que se distribuyan los gastos ya efectuados, protocolizada ante notario público, servirá de título para exigirlos en juicio ejecutivo civil, a los remisos. Testimonio de esa protocolización debe ser inscrito en el Registro Público de la Propiedad del lugar donde esté ubicado el inmueble respectivo.

Artículo 33.-Los créditos de que trata el artículo anterior, afectarán a los pisos, departamentos, viviendas o locales, aunque éstos sean enajenados; quienes los adquieran tendrán el carácter de sucesores del dueño de aquellos y gozarán dichos créditos del privilegio de que trata el artículo 2343 del Código Civil.

Artículo 34.-Con excepción de lo consignado en los dos artículos anteriores, las controversias que se susciten entre los propietarios con motivo de las disposiciones de esta Ley, se tramitarán en juicio sumario.



Artículo 35.-El propietario que no cumpla las obligaciones a su cargo, será responsable de los daños y perjuicios, así como de las costas judiciales que a los demás condueños causare.

Si el infractor fuese inquilino del propietario, el administrador podrá demandarle la desocupación del piso, departamento, vivienda o local con anuencia del dueño dada por escrito, o en su defecto, previo acuerdo de la mayoría de los demás propietarios, llamándose a juicio en este caso al dueño.

Artículo 36.-El propietario u ocupante por derecho real que reiteradamente no cumpla sus obligaciones en forma tal que constituya una grave rémora para los demás ocupantes del edificio o para los de otros departamentos del mismo piso, será invitado por el administrador a hacer cesar las violaciones, interpellándolo al efecto por medio de notario o judicialmente. Si la situación no quedare corregida por este medio, el ocupante podrá ser condenado a vender sus derechos en subasta. Para el ejercicio de esta acción por el administrador, deberá proceder la resolución de las tres cuartas partes de los propietarios restantes, y el Juez calificará prudencialmente la gravedad de las causas invocadas.

Capítulo VI. De los Gravámenes

Artículo 37.-Los gravámenes son divisibles entre los diferentes pisos, departamentos, viviendas o locales de un edificio sujeto al régimen de condominio, bien sea que esos gravámenes se establezcan por el constituyente del condominio, por el constructor del edificio objeto de éste, o por todos los condueños, o por algunos de éstos, respecto de lo que les pertenezcan.

Artículo 38.-Cada uno de los propietarios responderá sólo del gravamen que corresponda a su propiedad. Toda cláusula que establezca solidaridad de los propietarios para responder de un gravamen anterior a la compraventa, se tendrá por no puesta.

Capítulo VII. Destrucción, Ruina y Reconstrucción del Edificio

Artículo 39.-Si el edificio se destruyere en su totalidad o en una proporción que represente, por lo menos, las tres cuartas partes de su valor, cualesquiera de los propietarios podrá pedir la división del terreno, o del terreno y de los bienes comunes que queden, con arreglo a las disposiciones generales sobre copropiedad.

Si la destrucción no alcanza la gravedad que se indica, la mayoría de los propietarios podrá resolver la reconstrucción.

Los propietarios que queden en minoría estarán obligados a contribuir a la reconstrucción en la proporción que les corresponda, o a vender sus derechos a los mayoritarios, según valuación pericial.

Las mismas reglas se observarán en caso de ruina o vetustez del edificio que



hagan necesaria su demolición.

Artículo 40.-Si el inmueble en que esté establecido condominio se destruyere total o parcialmente, y estuviere asegurado, el importe del seguro se destinará a su reconstrucción, debiéndose depositar su valor en el Banco Nacional de Nicaragua, de donde se retirarán los fondos que vayan siendo necesarios para la reconstrucción. Esto no tendrá lugar, si los condueños que representen las tres cuartas partes del derecho en ese inmueble, optan porque se distribuya el importe del seguro entre los copropietarios.

Capítulo VIII. Disposiciones Finales

Artículo 41.-En lo que no esté previsto en la presente ley sobre material del Registro Público, se estará a lo dispuesto por el actual Reglamento del Registro Público de la Propiedad.

Artículo 42.-Derónganse los Artículos 1653, 1654 y 1655 del Código Civil en vigor, así como toda disposición que se oponga a la presente Ley.,

Artículo 43.-Esta Ley empezará a regir treinta días después de su publicación en el Diario Oficial "La Gaceta".

Dado en el Salón de Sesiones de la Cámara de Diputados. Managua, D. N., 8 de Julio de 1971. **Orlando Montenegro M., S. P. Francisco Urbina R., D. S. Adolfo González B., D. S.**

Al Poder Ejecutivo. Cámara del Senado. Managua, D. N., 24 de agosto de 1971. **Pablo Rener, S. P. Gustavo Raskosky, S.S. Eduardo Rivas Gasteazoro, S.S.**

Por tanto:Ejecútese. Casa Presidencial. Managua, D. N., veintiséis de agosto de mil novecientos setenta y uno. **A. Somoza, Presidente de la República. M. Buitrago Aja, Ministro de la Gobernación"**-



ANEXO 2

LEY No. 40 LEY DE MUNICIPIOS



REFORMAS E INCORPORACIONES A LA LEY No. 40, "LEY DE MUNICIPIOS"; PUBLICADA EN LA GACETA, DIARIO OFICIAL, No. 155 DE 17 DE AGOSTO DE 1988, LAS QUE INCORPORADAS A LA LEY SE LEERÁN ASÍ:

Leyes No. 40 y 261 de 28 de junio de 1988
Publicada en La Gaceta No. 162 de 26 de agosto 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 sus facultades;
Ha Dictado

La siguiente:

REFORMAS E INCORPORACIONES A LA LEY N° 40, "LEY DE MUNICIPIOS"; PUBLICADA EN LA GACETA, DIARIO OFICIAL, N° 155 DE 17 DE AGOSTO DE 1988, LAS QUE INCORPORADAS A LA LEY SE LEERÁN ASÍ:

Titulo I. De los municipios

Capítulo I. Disposiciones generales

Artículo 1.-

El territorio nacional para su administración, se divide en Departamentos, Regiones Autónomas de la Costa Atlántica y Municipios. Las Leyes de la materia determinan su creación, extensión, número, organización, estructura y funcionamiento de las diversas circunscripciones territoriales.

El Municipio es la unidad base de la división política administrativa del país. Se organiza y funciona con la participación ciudadana. Son elementos esenciales del Municipio: el territorio, la población y su gobierno.

Los Municipios son Personas Jurídicas de Derecho Público, con plena capacidad para adquirir derechos y contraer obligaciones.

Artículo 2.-

La Autonomía es el derecho y la capacidad efectiva de las Municipalidades para regular y administrar, bajo su propia responsabilidad y en provecho de sus pobladores, los asuntos públicos que la Constitución y las leyes le señalen.

La Autonomía Municipal es un principio consignado en la Constitución Política de la República de Nicaragua, que no exime ni inhibe al Poder Ejecutivo ni a los demás Poderes del Estado de sus obligaciones y responsabilidades para



con los municipios.

Cualquier materia que incida en el desarrollo socio-económico de la circunscripción territorial de cada Municipio, y cualquier función que pueda ser cumplida de manera eficiente dentro de su jurisdicción o que requiera para su cumplimiento de una relación estrecha con su propia comunidad, debe de estar reservada para el ámbito de competencias de los mismos municipios. Estos tienen el deber de desarrollar su capacidad técnica, administrativa y financiera, a fin de que puedan asumir las competencias que les correspondan.

Artículo 3.-

El Gobierno Municipal garantiza la democracia participativa y goza de plena autonomía, la que consiste en:

- 1)La existencia de los Concejos Municipales, Alcaldes y Vice-Alcaldes electos mediante el ejercicio del sufragio universal por los habitantes de su circunscripción;
- 2)La creación y organización de estructuras administrativas, en concordancia con la realidad del Municipio;
- 3)La gestión y disposición de sus propios recursos con plena autonomía. Para tal efecto, deberá elaborar anualmente su Presupuesto de Ingresos y Egresos;
- 4)El ejercicio de las competencias municipales señaladas en las leyes, con el fin de satisfacer las necesidades de la población y en general, en cualquier materia que incida en el desarrollo socio-económico de su circunscripción, tomando en cuenta si fuese el caso los intereses de las comunidades indígenas que habiten en ella;
- 5)El derecho de tener un patrimonio propio del que podrán disponer con libertad, de conformidad con la ley, sujeto únicamente al control de la Contraloría General de la República;
- 6)Ejercer las demás funciones de su competencia establecidas en la presente Ley y su Reglamento.

Capítulo II. De la creación de municipios

Artículo 4.-

La creación y demarcación de los Municipios se hará por medio de ley y en ella se deberá tomar en cuenta, entre otros criterios, los siguientes:

- 1)La población que lo integrará, tomando en cuenta su identidad natural, socio-económica y cultural;



En ningún caso la población deberá ser menor de 10,000 habitantes. Esta prohibición no rige para los municipios de las Regiones Autónomas de la Costa Atlántica ni para el caso de fusión de municipios de escasa población;

2)La capacidad de generar recursos propios y suficientes para atender las competencias municipales básicas y para prestar y desarrollar los servicios públicos;

3)El dictamen técnico de INETER sobre la conveniencia de su creación y el diagnóstico que especifique el territorio jurisdiccional del nuevo Municipio, indicando de donde se segrega ese territorio;

Artículo 5.-

La solicitud de creación de nuevos municipios o la modificación de los límites territoriales de los ya existentes, podrá ser presentada por:

1)La población residente en la circunscripción municipal propuesta;

2)Los Concejos Municipales correspondientes a los Municipios cuyos límites territoriales se afectarán;

3)Los Consejos Regionales de las Regiones Autónomas de la Costa Atlántica de Nicaragua, para el caso de municipios comprendidos en sus territorios.

Titulo II. De las competencias Capítulo Unico.

Artículo 6.-

Los Gobiernos Municipales tienen competencia en todas las materias que incidan en el desarrollo socio-económico y en la conservación del ambiente y los recursos naturales de su circunscripción territorial. Tienen el deber y el derecho de resolver, bajo su responsabilidad, por sí o asociados, la prestación y gestión de todos los asuntos de la comunidad local, dentro del marco de la Constitución Política y demás leyes de la Nación.

Los recursos económicos para el ejercicio de estas competencias se originarán en los ingresos propios y en aquéllos que transfiera el Gobierno ya sea mediante el traslado de impuestos o de recursos financieros.

Dentro de la capacidad administrativa, técnica y financiera, el Municipio debe realizar todas las tareas relacionadas con la prestación de los servicios municipales comprendidos en su jurisdicción para el desarrollo de su población.

Artículo 7.-



El Gobierno Municipal tendrá, entre otras, las competencias siguientes:

1) Promover la salud y la higiene comunal. Para tales fines deberá:

a) Realizar la limpieza pública por medio de la recolección, tratamiento y disposición de los desechos sólidos;

b) Responsabilizarse de la higiene comunal, realizando el drenaje pluvial y la eliminación de charcas;

c) Coordinar con los organismos correspondientes la construcción y mantenimiento de puestos y centros de salud urbanos y rurales;

d) Promover y participar en las campañas de higiene y de salud preventiva en coordinación con los organismos correspondientes.

2) Cumplir y hacer cumplir el funcionamiento seguro e higiénico de mercados, rastros y lavaderos públicos, ya sea los que se encuentren bajo su administración o los autorizados a privados, ejerciendo en ambos casos el control de los mismos.

3) Autorizar y registrar fierros, guías de transporte y cartas de venta de semovientes;

4) Dictar las normas de funcionamiento de los cementerios de acuerdo al reglamento correspondiente, por lo que podrá:

a) Construir, dar mantenimiento y administrar los cementerios públicos;

b) Otorgar concesiones cuando lo estimase conveniente para la construcción o administración de cementerios privados y supervisar el cumplimiento del reglamento respectivo.

5) La Planificación, normación y control del uso del suelo y del desarrollo urbano, suburbano y rural, por lo que podrá:

a) Impulsar la elaboración de planes o esquemas de desarrollo urbano y garantizar el cumplimiento de los mismos;

b) Delimitar el área urbana de la ciudad cabecera municipal y de las áreas rurales del Municipio sin afectación de las líneas limítrofes establecidas. Para esta tarea solicitarán los oficios de los organismos correspondientes;

En caso que dichas áreas no estuviesen demarcadas a la entrada en vigencia de la presente Ley, los Alcaldes y los Concejos Municipales tendrán como función primordial efectuar estas delimitaciones;

c) Regular y controlar el uso del suelo urbano de acuerdo a los planes de desarrollo vigente;



d) Monitorear el uso del subsuelo, de conformidad con la ley de la materia y el ente estatal correspondiente;

e) Controlar el cumplimiento de las normas de construcción en general, que se realicen en su territorio;

f) Garantizar el ornato público;

g) Ejercer las facultades de declaración de utilidad pública de predios urbanos y baldíos, contempladas en los Artículos 3 y 5 del Decreto N° 895, publicado en La Gaceta, Diario Oficial del 14 de Diciembre de 1981, observando lo dispuesto en el Artículo 44 Cn;

h) Construir y dar mantenimiento a calles, aceras, andenes, parques y plazas.

6) Promover la cultura, el deporte y la recreación. Proteger el patrimonio arqueológico, histórico, lingüístico y artístico de su circunscripción. Por lo que deberá:

a) Preservar la identidad cultural del municipio promoviendo las artes y folklore local por medio de museos, exposiciones, ferias, fiestas tradicionales, bandas musicales, monumentos, sitios históricos, exposiciones de arte culinario, etc;

b) Impulsar la construcción, mantenimiento y administración de bibliotecas;

c) Impulsar la construcción y el mantenimiento de campos y canchas deportivas, así como promover la formación de equipos deportivos e impulsar la realización de campeonatos y torneos intra e inter municipales.

7) La prestación a la población de los servicios básicos de agua, alcantarillado sanitario y electricidad. En tal sentido el municipio podrá:

a) Construir, dar mantenimiento y administrar los acueductos municipales y las redes de abastecimiento domiciliar en el municipio;

b) Construir, dar mantenimiento y administrar la red de alcantarillado sanitario, así como el sistema de depósito y tratamiento de las aguas negras del municipio;

c) Construir, dar mantenimiento y administrar las redes de abastecimiento de energía a nivel domiciliar y público en el municipio.

8) Desarrollar, conservar y controlar el uso racional del medio ambiente y los recursos naturales como base del desarrollo sostenible del Municipio y del país, fomentando iniciativas locales en estas áreas y contribuyendo a su monitoreo, vigilancia y control, en coordinación con los entes nacionales correspondientes.

En tal sentido, además de las atribuciones establecidas en la Ley N° 217 "Ley General del Medio Ambiente y los Recursos Naturales", publicada en La Gaceta, Diario Oficial, del 6 de Junio de 1996, y en concordancia con la misma,



corresponde al Municipio las competencias siguientes:

a) Emitir opinión respecto a los contratos o concesiones de explotación de los recursos naturales ubicados en su circunscripción, como condición previa para su aprobación por la autoridad competente;

b) Percibir al menos el 25 % de los ingresos obtenidos por el Fisco, en concepto de derechos y regalías que se recaudan por el otorgamiento de concesiones de exploración, explotación o licencias sobre los recursos naturales ubicados en su territorio;

c) Autorizar en coordinación con el Ministerio del Ambiente y los Recursos Naturales el marcaje y transporte de árboles y madera, para controlar su racional aprovechamiento;

d) Declarar y establecer parques ecológicos municipales para promover la conservación de los recursos naturales más valiosos del municipio;

Dicha declaratoria podrá recaer en un área de dominio público o en terrenos privados, previa indemnización establecida en el Artículo 44 de la Constitución Política;

e) Participar en conjunto con el Ministerio del Ambiente y los Recursos Naturales en la evaluación de los Estudios de Impacto Ambiental de obras o proyectos que se desarrollen en el Municipio, previo al otorgamiento del permiso ambiental.

9) Impulsar y desarrollar de manera sostenible el turismo en su localidad, aprovechando los paisajes, sitios históricos, arqueológicos y centros turísticos.

10) Promover el respeto a los derechos humanos y en especial los derechos de la mujer y la niñez.

11) Constituir Comités Municipales de Emergencia que en coordinación y con apoyo del Comité Nacional de Emergencia, elaboren un plan que defina responsabilidades de cada institución, y que organicen y dirijan la defensa de la comunidad en caso de desastres naturales.

12) Desarrollar el transporte y las vías de comunicación; además podrá:

a) Construir y dar mantenimiento a puentes y caminos vecinales e intra municipales;

b) Impulsar, regular y controlar el servicio de transporte colectivo intra municipal, urbano, rural así como administrar las terminales de transporte terrestre inter urbano, en coordinación con el ente nacional correspondiente;

c) Administrar puertos fluviales y lacustres, según sea el caso, en coordinación con el ente nacional correspondiente;



d) Diseñar y planificar la señalización de las vías urbanas y rurales.

13) Todas las demás funciones que le establezcan las leyes y reglamentos, sin detrimento del principio constitucional de la autonomía municipal.

Artículo 8.-

El Registro del Estado Civil de las Personas es una dependencia administrativa del Gobierno Municipal y se regirá, además de lo dispuesto en la ley de la materia, conforme las directrices, normativas y metodologías que dicte el Consejo Supremo Electoral.

Artículo 9.-

En el ejercicio de su competencia, los Municipios podrán:

a) Contratar con otras instituciones del Estado la prestación de servicios que por su naturaleza puedan ser realizados por ellas de una mejor forma, observando su correcta ejecución;

b) Celebrar contratos u otorgar concesiones previa licitación con personas naturales o jurídicas, de carácter privado, para la ejecución de funciones o administración de establecimientos o bienes que posea a cualquier título, sin menoscabo de ejercer sus facultades normativas y de control.

En ambos casos, los contratos y concesiones deberán ser otorgados de conformidad con la Ley de Contrataciones del Estado, Municipalidades y Entes Descentralizados, ser ratificados por el Concejo Municipal y asegurar la calidad y equidad en la prestación del servicio.

Artículo 10.-

El Gobierno Nacional y sus instituciones tienen la obligación de brindar la información relativa a la jurisdicción del municipio que estos le soliciten. Asimismo, los gobiernos municipales tienen la facultad de intervenir y participar en todos los asuntos que afecten sus competencias. Al respecto, intervendrán y participarán en la planificación y ejecución de obras y acciones institucionales, inter institucionales e inter sectoriales de la Administración Pública.

Artículo 11.-

Los Gobiernos Municipales, previa aprobación de sus respectivos Concejos,



podrán contratar con el Poder Ejecutivo la delegación de atribuciones que correspondan a la administración central, acompañada de la transferencia de los recursos necesarios para la ejecución de la obra o la prestación del servicio.

Artículo 12.-

Los Municipios podrán asociarse voluntariamente por medio de asociaciones municipales que promuevan y representen sus intereses y prestarse cooperación mutua para el eficaz cumplimiento de sus actividades.

Los Municipios también podrán, voluntariamente, constituir Mancomunidades y otras formas de asociación municipal con personalidad jurídica, cuyo propósito será racionalizar y mejorar la calidad en la prestación de los servicios públicos.

Las Mancomunidades son personas jurídicas de derecho público de prestación de determinados servicios municipales. Para su creación se requiere, además de la aprobación de la Resolución respectiva por los Concejos Municipales de los Municipios a mancomunarse, de la posterior aprobación de la Asamblea Nacional.

La Resolución creadora de una Mancomunidad deberá contener lo siguiente:

- a) Nombre, objeto y domicilio de la Mancomunidad y de las municipalidades que la constituyen;
- b) Fines para los cuales se crea;
- c) Duración;
- d) Aportes a que se obligan, si lo hubiese;
- e) Composición de organismos directivos, formas de su elección, nombramientos, facultades y responsabilidades;
- f) Mecanismos de controles financieros;
- g) Procedimiento para reformarla y para resolver sus divergencias en relación a su gestión y a sus bienes;
- h) Procedimiento para la separación de una de las partes, que incluya el plazo necesario para que surta efecto, así como la forma para la disolución y liquidación de la Mancomunidad.

Las Mancomunidades tendrán personalidad jurídica propia y no podrán comprometer a los Municipios que las integren más allá de los límites señalados en el estatuto respectivo.

Titulo III. Territorio, poblacion y gobierno municipal Capítulo I. Del territorio



municipal

Artículo 13.-

La circunscripción o término municipal es el ámbito territorial en que el Municipio ejerce sus atribuciones. El territorio del Municipio se establece en la Ley de División Política Administrativa.

Artículo 14.-

Los conflictos limítrofes entre Municipios serán dirimidos por la Corte Suprema de Justicia, la que siguiendo el procedimiento establecido en el Reglamento de la presente Ley, podrá auxiliarse con los informes de las instituciones gubernamentales competentes para los estudios territoriales.

Capítulo II. De la población municipal

Artículo 15.-

La población municipal está integrada por:

- 1) Los pobladores residentes, que son las personas que habitan permanentemente en el Municipio;
- 2) Las personas que con carácter temporal permanecen en el Municipio.

Artículo 16.-

Son derechos y obligaciones de los pobladores del Municipio los siguientes:

- 1) Participar en la gestión de los asuntos locales, sea en forma individual o colectiva;
- 2) Hacer peticiones, denunciar anomalías y formular sugerencias de actuación a las autoridades municipales, individual o colectivamente, y obtener una pronta resolución o respuesta de la misma y que se les comunique lo resuelto en los plazos que la ley señale. Los pobladores podrán respaldar o rechazar las gestiones de sus autoridades municipales ante las instancias del Gobierno Central;
- 3) Denunciar ante las autoridades municipales y nacionales las anomalías y los abusos en contra de una racional explotación de los recursos naturales ubicados en la circunscripción municipal;
- 4) Ser informado de la gestión administrativa, conocer el Proyecto de Presupuesto y Estados Financieros de la municipalidad y participar en la



elaboración del Plan de Inversiones;

5) Contribuir económicamente a las finanzas municipales cumpliendo con las obligaciones establecidas en el Plan de Arbitrios y demás disposiciones legales;

6) Apoyar la realización de acciones y obras de interés social municipal por medio del trabajo comunitario;

7) Integrarse a las labores de protección del medio ambiente y de mejoramiento de las condiciones higiénicas y sanitarias de la comunidad, así como la prevención y auxilio ante situaciones de catástrofe natural y social que afecten al Municipio;

8) Participar en las sesiones públicas del Concejo de conformidad con la presente Ley y su Reglamento;

9) Las demás que establezcan otras leyes, reglamentos, ordenanzas y bandos.

Capítulo III. Del gobierno municipal

Artículo 17.-

El gobierno y la administración de los Municipios corresponden a las autoridades municipales, las que desempeñarán sus atribuciones de conformidad con la Constitución Política y la presente Ley, a fin de satisfacer las necesidades y aspiraciones de su comunidad.

Artículo 18.-

El gobierno de los Municipios corresponde a un Concejo Municipal con carácter deliberante, normativo y administrativo, el que estará presidido por el Alcalde.

Artículo 19.-

El Alcalde, Vice-Alcalde y los Concejales serán electos por el pueblo, mediante sufragio universal, igual, directo, libre y secreto, de conformidad a la ley de la materia.

Artículo 20.-

El período del Alcalde, Vice-Alcalde y los Concejales será de cuatro años, contados a partir de la toma de posesión del cargo ante el Consejo Supremo Electoral.



Artículo 21.-

Para ser Concejal se requiere de las siguientes calidades:

- 1) Ser nicaragüense, estar en pleno goce de sus derechos civiles y políticos y haber cumplido veintiún años de edad;
- 2) Haber residido en el Municipio al menos los últimos dos años anteriores a su inscripción como candidato

Artículo 22.-

El Alcalde, Vice-Alcalde y los Concejales serán responsables civil y penalmente, por las acciones y omisiones realizadas en el ejercicio de sus cargos.

Artículo 23.-

El Alcalde, Vice-Alcalde y los Concejales quedarán suspensos en el ejercicio de sus derechos, mientras dure la pena de privación de libertad o de inhabilitación para ejercer el cargo al que fueron electos, siempre y cuando hayan sido condenados mediante sentencia firme.

Artículo 24.-

El Alcalde, Vice-Alcalde y los Concejales perderán su condición por las siguientes causas:

- 1) Renuncia al cargo.
- 2) Muerte.
- 3) Condena mediante sentencia firme a pena de privación de libertad o de inhabilitación para ejercer el cargo por delito que merezca pena más que correccional por un término igual o mayor al resto de su período.
- 4) Abandono de sus funciones en forma injustificada durante sesenta días continuos.

Se considera abandono de funciones en forma injustificada del Alcalde, Vice-Alcalde y Concejales, la inasistencia a las sesiones y actividades a las que



fuere convocado por el Concejo Municipal, de forma continua y sin notificación previa ante la Secretaría del mismo.

En el caso del Alcalde, además de lo dispuesto en el párrafo anterior, se presumirá abandono de funciones en forma injustificada, en los siguientes casos:

a) Falta de convocatoria al Concejo Municipal por un período igual o mayor a los sesenta días continuos.

b) Reincidencia en el incumplimiento de los acuerdos del Concejo Municipal, en el plazo establecido en el literal anterior.

5) Contravención a lo dispuesto en el tercer párrafo del Artículo 130 de la Constitución Política de la República.

6) Incumplimiento de la obligación de declarar sus bienes ante la Contraloría General de la República al momento de la toma de posesión del cargo.

7) Haber sido declarado incurso de malos manejos de los fondos de la Alcaldía, según resolución de la Contraloría General de la República.

En los casos de los numerales 4 y 5, el Concejo Municipal correspondiente deberá aprobar una resolución declarando que el Alcalde, el Vice-Alcalde o el Concejal, según sea el caso, ha incurrido en la circunstancia que motiva la pérdida de su condición.

Dicha resolución o los documentos públicos o auténticos que acrediten las circunstancias establecidas en los otros numerales, deberá ser remitida al Consejo Supremo Electoral, acompañando el nombre del llamado a llenar la vacante, que será: el Vice-Alcalde cuando se sustituya al Alcalde; cualquier Concejal electo, cuando se trate del Vice-Alcalde; o la declaración de Propietario, cuando se trate de los Concejales.

El Consejo Supremo Electoral procederá a tomar la promesa de Ley y darle posesión del cargo al designado en un término no mayor de quince días, contados a partir de la recepción de la resolución o documento público o auténtico señalado.

Artículo 25.-

La máxima autoridad normativa del gobierno local es el Concejo Municipal, quien será el encargado de establecer las directrices fundamentales de la gestión municipal en los asuntos económicos, políticos y sociales del Municipio.

El Concejo ejerce funciones de control y fiscalización sobre la actuación administrativa del Alcalde.



Artículo 26.-

El Concejo Municipal está integrado por el Alcalde y los Concejales electos, y contará con:

1) Veinte Miembros en el Municipio de Managua, que serán: el Alcalde, diecisiete Concejales propietarios, electos con sus respectivos suplentes, y los candidatos a Alcalde y Vice-Alcalde que obtengan la segunda y tercera mayor votación, quienes se incorporarán al Concejo Municipal como propietarios y suplentes, respectivamente.

2) Diez Miembros en los Municipios sede de las cabeceras departamentales o que tengan más de treinta mil habitantes, que serán: el Alcalde, ocho Concejales propietarios, electos con sus respectivos suplentes, y los candidatos a Alcalde y Vice-Alcalde que obtengan la segunda mayor votación en su circunscripción, quienes se incorporarán al Concejo Municipal como propietario y suplente, respectivamente.

3) Cinco Miembros en los Municipios con menos de treinta mil habitantes, que serán: el Alcalde y cuatro Concejales propietarios, electos con sus respectivos suplentes.

El Vice-Alcalde será el suplente del Alcalde en el Concejo Municipal pero, en presencia de éste, podrá participar en las Sesiones del Concejo con derecho a voz. Los Concejales suplentes se incorporarán al Concejo cuando corresponda en la forma establecida en la presente Ley.

Artículo 27.-

Los Miembros del Concejo Municipal están exentos de responsabilidad por las opiniones emitidas en las reuniones del mismo.

Artículo 28.-

Son atribuciones del Concejo Municipal:

1) Discutir y decidir el Plan de Desarrollo Municipal y definir anualmente las metas de desarrollo integral del Municipio, buscando el equilibrio económico, social y ecológico de todas las partes del territorio y de todos los estratos de la población municipal.

2) Presentar ante la Asamblea Nacional Iniciativas de Ley en materia de su competencia.



3) Solicitar a la Asamblea Nacional la modificación de los límites municipales o creación de nuevos municipios sin perjuicio de lo establecido en el Artículo 5 de la presente Ley.

4) Dictar y aprobar Ordenanzas y Resoluciones municipales.

5) Garantizar el mejoramiento de las condiciones higiénico-sanitarias de la comunidad y la protección del medio ambiente, con especial énfasis en las fuentes de agua potable, suelos y bosques, y la eliminación de residuales líquidos y sólidos.

6) Emitir opinión respecto a los contratos o concesiones de explotación de los recursos naturales ubicados en su circunscripción.

Una vez solicitada la opinión del Concejo Municipal, se procederá a integrar una comisión bipartita entre autoridades nacionales y municipales, la que conocerá de la misma en un plazo no mayor de treinta días; vencidos éstos, el Concejo Municipal deberá emitir su opinión, para ser tomada en cuenta por la autoridad competente, sin perjuicio del posterior ejercicio de las acciones y recursos legales pertinentes por parte del municipio.

7) Aprobar la composición e integración de los Comités de Desarrollo para la planificación y ejecución de proyectos y obras municipales, tanto comunales como aquéllos que incidan en el desarrollo económico social del municipio y recibir informes periódicos de los avances en la ejecución de los mismos.

8) Autorizar y supervisar los proyectos de inversión pública a ser ejecutados en el municipio y tomar las acciones legales pertinentes en la defensa del patrimonio e intereses del municipio.

9) Promover la participación de la empresa privada en la contratación de las prestaciones de los servicios públicos municipales, con el propósito de mejorarlos y ampliarlos, fomentando la competencia en el otorgamiento de las concesiones; asimismo, promover la participación de la población en el trabajo comunitario, para la realización de acciones y obras de interés social municipal que así lo requieran.

10) Conocer, discutir y aprobar el Proyecto de Plan de Arbitrios del Municipio y sus Reformas, con base en la legislación tributaria municipal y someterlo a la aprobación de la Asamblea Nacional.

11) Discutir y aprobar las relaciones públicas nacionales e internacionales del Municipio, entre ellas, las relaciones de hermanamiento con Municipios del país o de otros países, de solidaridad o cooperación, y de ayuda técnica y económica, todo de conformidad con las leyes de la materia.

12) Conocer, discutir y aprobar el Presupuesto Municipal, sus reformas o modificaciones y supervisar su ejecución.

13) Aprobar la creación de las instancias administrativas y órganos



complementarios de administración en el ámbito territorial del municipio, necesarias para fortalecer la participación de la población, mejorar la prestación de servicios e imprimir mayor eficacia en la gestión municipal. Dicha atribución se regulará en el Manual de Organización y Funciones de la Municipalidad.

14) Elaborar y aprobar el Reglamento Interno de Organización y Funcionamiento del Concejo Municipal

15) Elegir de su seno al secretario del Concejo Municipal, cuyas atribuciones se determinarán en el Reglamento de la presente Ley.

16) Acordar con el voto favorable de las dos terceras partes de sus miembros, la realización de auditorías externas sobre las finanzas municipales, y con esta misma votación, nombrar o remover al auditor interno, en los casos en que exista este cargo en el Manual de Organización y Funciones de la Municipalidad, todo de conformidad con la ley de la materia.

17) Conocer para su aprobación trimestral y anual los Estados Financieros, así como los Informes sobre la ejecución presupuestaria que le presente el Alcalde.

18) Aprobar el Manual de Organización y Funciones de la Municipalidad.

19) Conocer, discutir y aprobar las operaciones de Crédito Municipal.

20) Conocer, aceptar o rechazar donaciones al Municipio.

21) Aprobar enajenaciones o gravámenes a cualquier título de bienes municipales particulares o de derechos pertenecientes al Municipio, con el voto favorable de al menos las cuatro quintas partes del total de miembros del Concejo, con las limitaciones, requisitos y procedimientos previstos en las leyes reguladoras del patrimonio estatal.

22) Requerir del Alcalde, periódicamente o cuando lo juzgue necesario, la información sobre el desarrollo de la gestión municipal.

23) Autorizar las salidas del territorio nacional del Alcalde o del Vice-Alcalde cuando sea mayor de quince días; en ningún caso, ambos funcionarios podrán ausentarse simultáneamente del país.

24) Resolver sobre la suspensión o pérdida de la condición de Alcalde, Vice-Alcalde y Concejales, en los casos previstos en los Artículos 23 y 24 de la presente ley, e incorporar a quien corresponda.

25) Elegir de su seno al sustituto del Vice-Alcalde, en caso que éste asuma el cargo de Alcalde o pierda su condición.

26) Organizar y dirigir, por medio del Alcalde, la inspectoría municipal para vigilar e inducir al cumplimiento de las ordenanzas municipales en los asuntos de su competencia.



27) Definir y asignar las atribuciones al Vice-Alcalde quien desempeñará funciones específicas, administrativas o de supervisión, sin detrimento de aquéllas establecidas por la ley.

28) Conocer y aprobar los presupuestos, balances y estados financieros de las empresas municipales que le presente el Alcalde.

29) Las demás que le señalen la presente Ley y su Reglamento y las que le confieran otras leyes de la República.

Artículo 29.-

Cada Concejo Municipal determinará en su presupuesto el monto de las remuneraciones del Alcalde, el Vice-Alcalde y el Secretario y el de las dietas a que tendrán derecho sus Concejales por la asistencia cumplida a las sesiones del mismo, de conformidad con la Ley de Régimen Presupuestario Municipal, la que establecerá los límites mínimos y máximos para cada categoría de ingresos municipales. El Alcalde, Vice-Alcalde y el Secretario no devengarán dieta por la participación en las sesiones del Concejo.

El ejercicio del cargo de Concejal en propiedad es incompatible con el desempeño de los cargos de Ministro, Vice-Ministro, Presidente o Director de Entes Autónomos y Gubernamentales, de miembro de los Consejos Regionales de la Costa Atlántica, de Director de empresas públicas nacionales y de Delegado Departamental y Municipal de los Poderes del Estado. En este caso, mientras duren las circunstancias que ocasionan la incompatibilidad, el Concejal será suspendido en el ejercicio de su cargo. Ningún Concejal en propiedad podrá desempeñar cargo alguno en la administración municipal, sin perjuicio de su integración en comisiones técnicas o investigativas del Concejo.

Exceptuando el caso del Servicio Civil y la Carrera Administrativa, se prohíben los nombramientos del cónyuge o de personas que tengan parentesco dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad con el Alcalde, el Vice-Alcalde, los Concejales o con la autoridad que hace el nombramiento.

Artículo 30.-

Es deber de los Concejales asistir a las sesiones del Concejo. El quórum para las sesiones del Concejo Municipal se constituye con la presencia de más de la mitad de sus miembros. La ruptura del quórum durante una sesión del Concejo no anula los actos ya aprobados pero, al ser constatado, se suspenderá la sesión, consignándose la lista de los Concejales presentes. El Concejal que abandone la sesión sin causa justificada no tendrá derecho a dieta.

En todos los casos se requerirá la asistencia del Alcalde, salvo lo establecido en el Artículo 28, numeral 24 de la presente Ley.



El funcionamiento del Concejo Municipal será normado en el Reglamento de la presente ley.

Artículo 31.-

Salvo lo dispuesto en el párrafo segundo del Artículo 29 de la presente ley, los Concejales que desempeñen algún cargo público o privado tendrán derecho a permiso con goce de salario para asistir a las sesiones del Concejo Municipal y no podrán, sin su anuencia, ser objeto de traslado a otro municipio que les impida el ejercicio de sus funciones de Concejales electos.

Cuando el Concejale Propietario no pueda asistir a una sesión, deberá informar por escrito al menos con 24 horas de anticipación a su suplente y a la Secretaría del Concejo.

Si al momento de la constatación del quórum, el Propietario no se encontrase presente, el Concejo incorporará a su Suplente, quien no podrá ser sustituido durante el desarrollo de dicha sesión.

De faltar definitivamente el Propietario y el Suplente, la vacante de ese escaño será llenada por el Suplente siguiente en el orden descendente del mismo Partido, Alianza o Asociación de Suscripción Popular. Agotada la lista en ese orden, se escogerá al Suplente siguiente en el orden ascendente de forma sucesiva. De esta forma, quien resulte designado para llenar la vacante será declarado Propietario conforme la presente Ley.

Artículo 32.-

El Concejo Municipal tomará sus decisiones con el voto favorable de la mayoría simple de sus miembros presentes, excepto en los casos en que la ley establezca una mayoría calificada. Los Concejales tendrán derecho a que su voto razonado conste en acta. En caso de empate, luego de una segunda ronda de votación, decidirá el voto doble del Alcalde.

Cuando un asunto sometido a la consideración del Concejo Municipal, sea de interés personal del Alcalde, Vice-Alcalde o de uno o varios Concejales, de sus cónyuges o de sus parientes dentro del cuarto grado de consanguinidad o segundo de afinidad o de una persona jurídica a la que pertenezcan o con la que mantienen una relación de trabajo, se excusará de participar en el debate y la votación; si no lo hiciera, el Concejo Municipal, a instancia de cualquiera de sus miembros, podrá acordar que así lo haga.

Artículo 33.-



El Alcalde es la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Municipal. Dirige la ejecución de las atribuciones municipales, coordina su ejercicio con los programas y acciones de otras instituciones y vela por el efectivo cumplimiento de éstos, así como por la inclusión en tales programas de las demandas de su población.

Para ser Alcalde y Vice-Alcalde, además de las calidades establecidas en el Artículo 21, numeral 1) de la presente Ley, se requiere haber residido o trabajado de forma continua en el país, durante los dos años anteriores a la elección, salvo que cumpliera misiones diplomáticas o de estudios en el extranjero. Además, haber nacido en el Municipio por el cual se pretende salir electo o haber residido en él los últimos dos años.

Artículo 34.-

Son atribuciones del Alcalde:

- 1) Dirigir y presidir el Gobierno Municipal.
- 2) Representar legalmente al Municipio.
- 3) Nombrar delegados del Municipio ante las instancias de coordinación inter institucional, públicas y privadas.
- 4) Dictar y publicar bandos y acuerdos.
- 5) Publicar las Ordenanzas y Resoluciones Municipales aprobadas por el Concejo.
- 6) Promover la participación e inserción del Municipio en todo proceso de planificación de nivel superior al municipal.
- 7) Convocar y presidir las sesiones del Concejo Municipal.
- 8) Cumplir y hacer cumplir las decisiones tomadas por el Concejo Municipal.
- 9) Elaborar y presentar al Concejo Municipal el Proyecto de Presupuesto Anual, así como sus reformas o modificaciones.
- 10) Elaborar y presentar al Concejo Municipal para su aprobación, el Proyecto de Plan de Arbitrios, así como sus reformas o modificaciones.
- 11) Dar a conocer a la población el Presupuesto Municipal, sus reformas o modificaciones, el Informe Final sobre su ejecución y otros documentos que el Concejo Municipal determine.
- 12) Administrar la prestación de los servicios públicos de competencia



municipal.

13) Autorizar los pagos y disponer los gastos previstos en el Presupuesto Municipal y sus modificaciones aprobadas por el Concejo.

14) Rendir cuentas al Concejo Municipal y a los ciudadanos de la gestión económica desarrollada conforme al Presupuesto Municipal.

15) Someter a la consideración del Concejo para su discusión y aprobación las operaciones de crédito municipal.

16) Solicitar al Concejo Municipal la autorización para la enajenación de bienes o derechos particulares del Municipio, de conformidad con la legislación de la materia.

17) Organizar, dirigir, inspeccionar e impulsar los servicios y obras municipales, con participación ciudadana.

18) Dirigir ejecutivamente la administración y al personal de servicio de la municipalidad y realizar su contratación dentro de los límites presupuestarios, de acuerdo con la ley que regule la carrera administrativa municipal, salvo lo dispuesto para el caso del Auditor Interno del Gobierno Municipal.

En la dirección de la administración municipal, el Alcalde elabora, junto con los responsables de las áreas, los planes y las metas anuales de cada unidad administrativa y controla su cumplimiento.

19) Nombrar y remover en su caso al Registrador del Estado Civil de las Personas y dirigir el trabajo de la dependencia a su cargo, con apego a la ley de la materia y a la dirección normativa y metodológica del Consejo Supremo Electoral.

20) Resolver los recursos administrativos de su competencia.

21) Sancionar las infracciones a los reglamentos, ordenanzas, resoluciones, acuerdos y demás disposiciones municipales, de conformidad con lo que éstos establezcan.

22) Elaborar el Manual de Organización y Funciones de la Municipalidad.

23) Proponer al Concejo Municipal el establecimiento de instancias administrativas en el ámbito territorial del Municipio, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 28, numeral 13 de la presente Ley.

24) Promover y mantener la comunicación con todos los sectores de la sociedad civil.

25) Dirigir el Comité Municipal de Emergencia y promover la integración de la población en la organización de la defensa civil del Municipio.



26) Acordar con la Policía Nacional las medidas necesarias para el aseguramiento del orden público y las labores meramente municipales, de conformidad con la ley.

27) Proponer al Concejo Municipal el establecimiento de relaciones de hermanamiento con municipios y ciudades del país y de otros países; asimismo, fomentar la solidaridad o cooperación internacional y la ayuda técnica y económica de acuerdo a las leyes.

28) Las demás que le señalan la presente Ley y su Reglamento y las que le confieran otras leyes.

El Vice-Alcalde desempeñará las funciones que le asigne el Concejo Municipal de acuerdo con el Artículo 28 de la presente Ley, sin detrimento de las facultades del Alcalde. Asimismo, sustituirá a éste en el cargo en caso de ausencia o imposibilidad temporal. En caso de falta definitiva, se estará a lo dispuesto en el Artículo 24 de la presente Ley.

Capítulo IV. De la organización complementaria y la Participación de la población

Artículo 35.-

El Municipio, en el ejercicio de su autonomía y en virtud del numeral 13 del Artículo 28, puede crear órganos complementarios de administración con el fin de fortalecer la participación de la población, mejorar la prestación de servicios y dar una mayor eficacia a la gestión municipal.

Estos órganos complementarios pueden ser, entre otros, las Delegaciones Territoriales, Delegados y Auxiliares del Alcalde, cuya integración y funciones se determinarán en el Manual de Organización y Funciones de la Municipalidad.

El Alcalde puede delegar, en forma genérica o específica, el ejercicio de sus atribuciones en funcionarios de la Alcaldía. En ningún caso podrán ser delegadas las atribuciones señaladas en los numerales 10, 12, 15 y 21 del Artículo 34 de la presente Ley y las demás inherentes al cargo.

El Alcalde nombrará Auxiliares, propuestos por Asambleas de ciudadanos que habiten en barrios, comarcas, valles, caseríos o comunidades a fin de mejorar los vínculos de comunicación e impulsar la gestión municipal.

Artículo 36.-

Los Municipios promoverán y estimularán la participación ciudadana en la gestión local, mediante la relación estrecha y permanente de las autoridades y su ciudadanía, y la definición y eficaz funcionamiento de mecanismos e



instancias de participación, entre los cuales destacan los Cabildos Municipales y la participación en las sesiones de los Concejos Municipales, que son de naturaleza pública.

En cada Municipio se convocarán los Cabildos Municipales, que son asambleas integradas por los pobladores de cada Municipio, quienes participarán en los mismos, sin impedimento alguno, de manera libre y voluntaria para conocer, criticar constructivamente y contribuir con la gestión municipal.

Los Cabildos Municipales serán presididos siempre por el Alcalde y el Concejo Municipal y se elaborará acta de celebración de los mismos. Habrán dos clases de Cabildos: Ordinarios y Extraordinarios.

A) Cabildos Ordinarios

Los Cabildos se reunirán ordinariamente al menos dos veces al año para tratar el Proyecto de Presupuesto Municipal y su ejecución, así como para conocer el Plan de Desarrollo Municipal.

Los Cabildos Ordinarios son de carácter obligatorio y serán convocados, al menos con 60 días de anticipación a su realización, por el Alcalde, por acuerdo del Concejo Municipal o a iniciativa de los pobladores en la forma que lo establezca el Reglamento de la presente Ley.

El primero de ellos se celebrará antes de que el Concejo Municipal apruebe definitivamente el Presupuesto, y el segundo, en los meses de Enero o Febrero de cada año, para informar sobre la ejecución del ejercicio presupuestario inmediato anterior.

Dentro de los 60 días anteriores a la celebración del Cabildo Ordinario, los Miembros del Concejo Municipal deberán realizar consultas previas entre la población sobre la información presupuestaria a ser abordada en el mismo, sin detrimento del derecho de los ciudadanos de consultar directamente la documentación presupuestaria en la Alcaldía.

B) Cabildos Extraordinarios

Serán convocados, al menos con 15 días de anticipación a su realización, por acuerdo del Concejo Municipal o a iniciativa de los ciudadanos en la forma que lo establezca el Reglamento de la presente Ley. Se reunirán cuantas veces sean convocados para considerar entre otros:

- 1) Los asuntos que los ciudadanos hayan solicitado ser tratados públicamente; y
- 2) Los problemas y necesidades de la comunidad, con el fin de adecuar la gestión municipal y la participación de la población en la solución de los mismos.



Artículo 37.-

Cada Concejo Municipal podrá crear órganos colegiados e instancias de participación ciudadana, y los regularán en su respectivo Reglamento Interno.

En estos mecanismos o instancias participarán las instituciones estatales, organizaciones económicas y sociales comprometidas en el desarrollo socio-económico integral del Municipio, a efectos de coordinar el ejercicio de las atribuciones municipales con sus programas y acciones, así como promover la cooperación inter institucional.

Con el mismo propósito, el Concejo Municipal apoyará la creación de asociaciones de pobladores que tengan como fin el desarrollo municipal y fomentará la participación de las organizaciones y asociaciones sectoriales, culturales, gremiales, deportivas, profesionales y otras en la gestión municipal.

Asimismo los ciudadanos, en forma individual o colectiva, gozarán del derecho de iniciativa para presentar Proyectos de Ordenanza y de Resolución ante el Concejo Municipal correspondiente. Se exceptúan los casos en que la iniciativa sea facultad exclusiva del Alcalde.

Titulo IV. De las relaciones inter-administrativas y de los recursos

Capítulo Unico.

Artículo 38.-

El Estado garantiza a los Municipios la autonomía política, administrativa y financiera, de la que gozan de conformidad con la Constitución Política. El Gobierno de la República y los Municipios armonizarán sus acciones y las adecuarán a los intereses nacionales y al ordenamiento jurídico del país.

Artículo 39.-

Los conflictos que surjan entre los diferentes Municipios y los que surjan entre éstos y los organismos del Gobierno Nacional por actos y disposiciones que lesionen su autonomía serán conocidos y resueltos por la Corte Suprema de Justicia.

Artículo 40.-

Los pobladores que se consideren agraviados por actos y disposiciones del Alcalde podrán impugnarlos mediante la interposición del recurso de revisión ante él mismo, y de apelación ante el Concejo Municipal. También podrán



impugnar las decisiones del Concejo Municipal mediante la interposición del recurso de revisión. En ambos casos, la decisión del Concejo agota la vía administrativa.

El plazo para la interposición del recurso de revisión, en ambos casos, será de cinco días hábiles más el término de la distancia, contados a partir de la notificación del acto o disposición que se impugna. La resolución deberá dictarse en un plazo máximo de treinta días, en el caso del Alcalde, y de cuarenta y cinco días, en el caso del Concejo.

El plazo para interponer el recurso de apelación será de cinco días hábiles más el término de la distancia, contados a partir de la notificación, y el Concejo deberá resolver en un plazo máximo de treinta días. Agotada la vía administrativa, podrán ejercerse los recursos judiciales correspondientes.

Los recursos interpuestos y no resueltos en los términos establecidos en los párrafos anteriores, se entenderán resueltos a favor de los recurrentes.

Los recursos administrativos en materia tributaria municipal serán establecidos en la ley de la materia.

Artículo 41.-

Con la interposición de los recursos administrativos regulados en el artículo precedente, podrá solicitarse la suspensión de la ejecución del acto o disposición impugnada en los casos siguientes:

- 1) Cuando se trate de algún acto que de llegar a efectuarse, haga materialmente imposible restituir al quejoso el goce del derecho reclamado;
- 2) Cuando sea notoria la falta de competencia de la autoridad, funcionario o agente contra quien se interpusiese el recurso; y
- 3) Cuando el acto sea de aquéllos que ninguna autoridad pueda ejecutar legalmente.

La suspensión será atendida cuando concurren las siguientes circunstancias:

- 1) Cuando la suspensión no cause perjuicio al interés general ni sea contraria a otras disposiciones de orden público;
2. Cuando la ejecución pudiera llegar a causar daños y perjuicios al agraviado y éstos fueren de difícil reparación; y
3. Que el recurrente otorgue garantía suficiente para reparar el daño o indemnizar los perjuicios que la suspensión pudiese causar a terceros, si el recurso administrativo fuese declarado sin lugar.



Titulo V. De la economía municipal

Capítulo I. Del patrimonio municipal

Artículo 42.-

El patrimonio de los Municipios está constituido por los bienes municipales públicos y particulares, así como los ingresos que perciba a cualquier título, los derechos y obligaciones, y las acciones que posea.

Son bienes públicos municipales los destinados a uso o servicio de toda la población. Los bienes particulares municipales son aquéllos cuyo uso está limitado por las normativas de las autoridades municipales.

Artículo 43.-

Los bienes públicos municipales son inalienables, inembargables e imprescriptibles y no están sujetos a tributo alguno. El Reglamento de la presente Ley determinará los aspectos de naturaleza registral que identificarán los bienes de dominio público municipal.

Los bienes particulares municipales se rigen por las normas de derecho común. Los Municipios no podrán donarlos, salvo a entidades públicas o asociaciones privadas sin fines de lucro para la ejecución de proyectos o programas de desarrollo económico-social, con la aprobación del Concejo Municipal y de conformidad con la presente Ley.

Artículo 44.-

Los terrenos ejidales son propiedad municipal, de carácter comunal; podrán ser objeto de arriendo pero no de enajenación. La utilización será determinada por el Concejo Municipal respectivo, de conformidad con la ley que sobre esta materia se dicte.

Artículo 45.-

El patrimonio de los municipios y su gestión administrativa serán fiscalizados periódicamente por la Contraloría General de la República, de conformidad con la ley de la materia.

Capítulo II. De los ingresos municipales

Artículo 46.-



Los ingresos de los municipios pueden ser tributarios, particulares, financieros, transferidos por el Gobierno Central y cualquiera otros que determinen las leyes, decretos y resoluciones.

Artículo 47.-

Los ingresos tributarios se crearán y regularán en la legislación tributaria municipal, la que establecerá para cada uno de ellos su incidencia, los rangos de tipos impositivos máximos y mínimos, así como las garantías a los contribuyentes.

Artículo 48.-

Cada Concejo Municipal aprobará su Proyecto de Plan de Arbitrios, con fundamento en la legislación tributaria municipal, y en él determinará los tipos impositivos aplicables a cada uno de los tributos, dentro de los rangos a que se refiere el Artículo precedente.

Los Planes de Arbitrios Municipales y sus Reformas deberán ser presentados ante la Asamblea Nacional para su aprobación, de conformidad con lo establecido en el Artículo 138 Cn., numeral 27).

Artículo 49.-

Los ingresos tributarios pueden proceder de impuestos municipales, tasas y contribuciones especiales, los que serán regulados por la ley de la materia.

Artículo 50.-

El Concejo Municipal no podrá acordar exenciones, exoneraciones o rebajas de impuestos, tasas o contribuciones especiales, salvo en los casos previstos en la legislación tributaria municipal y de acuerdo con las formalidades establecidas en la misma.

Artículo 51.-

Los gobiernos municipales podrán solicitar y obtener de la banca pública o privada, créditos a corto y mediano plazo, para la realización de obras y para la prestación y mejora de servicios públicos derivados de sus competencias, debidamente aprobados por los respectivos Concejos Municipales, de



conformidad con sus Planes de Desarrollo.

El Municipio podrá garantizar estos créditos hasta con el 50 % de sus gastos presupuestados para inversión, y con sus bienes muebles e inmuebles de carácter particular.

Capítulo III. Del presupuesto municipal

Artículo 52.-

Los municipios elaborarán y aprobarán anualmente su presupuesto, en el que consignarán los ingresos que razonablemente estimen obtener y los egresos que prevean, atendándose estrictamente al equilibrio entre ambos. El Presupuesto Municipal inicia el primero de Enero y concluye el treintiuno de Diciembre de cada año.

En el Presupuesto Municipal se deberá destinar un porcentaje mínimo para gastos de inversión, conforme a las categorías de Municipios que se establezcan en la Ley de Régimen Presupuestario Municipal.

Artículo 53.-

A más tardar el quince de Octubre de cada año, el Alcalde elaborará y presentará el proyecto de presupuesto del año inmediato siguiente al Concejo Municipal, el que lo deberá discutir y aprobar antes de finalizar dicho año.

Si por cualquier causa, el Concejo no aprobase el Presupuesto Municipal antes del treintiuno de Diciembre, quedará automáticamente prorrogada la vigencia del anterior, sin perjuicio de las transferencias presupuestarias a favor de las municipalidades. El Concejo deberá discutir y aprobar el nuevo Presupuesto Municipal antes de finalizar el primer trimestre del año correspondiente.

Artículo 54.-

A más tardar 20 días después de aprobado, el Alcalde deberá remitir copia del Presupuesto a la Contraloría General de la República, a fin de que ejerza sobre el mismo las facultades de control que le confiere el Artículo 155 Cn.; en caso de incumplimiento de esta obligación, el Alcalde incurrirá en las sanciones de carácter administrativo contempladas en la Ley Orgánica de la Contraloría y sus Reglamentos.

Asimismo, el Alcalde deberá remitir copia del Presupuesto al Instituto Nicaragüense de Fomento Municipal (INIFOM), para fines de estadísticas y asistencia técnica.



Artículo 55.-

La ejecución presupuestaria será controlada periódicamente por la Contraloría General de la República, de conformidad con las normas y procedimientos establecidos en su Ley Orgánica y sus Reglamentos.

Artículo 56.-

La Ley de Régimen Presupuestario Municipal regulará la elaboración, modificación, ejecución, seguimiento, cierre y evaluación del Presupuesto Municipal, el que se deberá sujetar a las políticas nacionales sobre presupuesto y a las normas técnicas y procedimientos para la administración del proceso presupuestario.

Artículo 57.-

No se podrán realizar egresos superiores a los consignados en el Presupuesto Municipal ni efectuar egresos en conceptos no presupuestados, sin la previa reforma al mismo por el Concejo Municipal respectivo que amplíe, dote o traslade el crédito presupuestario correspondiente.

La ampliación, dotación y traslado del crédito presupuestario, una vez aprobadas por el Concejo Municipal, deberán ser informadas por el Alcalde a la Contraloría General de la República y al Instituto Nicaragüense de Fomento Municipal en el mismo término y bajo el mismo procedimiento previsto para la remisión del Presupuesto, so pena de incurrir en las sanciones establecidas en el Artículo 56 de la presente Ley.

Capítulo IV. De las empresas municipales

Artículo 58.-

Los municipios podrán constituir empresas para la prestación de servicios públicos municipales, estrictamente relacionados con el ejercicio de sus competencias establecidas en el Artículo 7 de la presente Ley.

Artículo 59.-

Corresponde al Concejo a propuesta del Alcalde, aprobar la constitución de empresas municipales, que se registrarán de conformidad con la presente Ley, su Reglamento y demás leyes de la República.



Artículo 60.-

Anualmente, los Directores o Gerentes de las Empresas Municipales deberán presentar los informes financieros sobre la gestión y resultados de estas Empresas ante el Concejo respectivo para su aprobación.

Los excedentes obtenidos por las empresas municipales estarán exentos de impuestos fiscales, y deberán ser incluidos anualmente en el Presupuesto Municipal; podrán ser reinvertidos en la empresa o destinados a obras, ampliación y mejora de los servicios municipales.

Artículo 61.-

Las incompatibilidades establecidas en el Artículo 29 de la presente Ley son aplicables para los Directores, Directivos o Gerentes de las empresas municipales.

Titulo VI. De los municipios y las comunidades indígenas

Capítulo I. De los municipios en las regiones autónomas

Artículo 62.-

Los Municipios ubicados en las Regiones Autónomas Atlántico Norte y Atlántico Sur se regirán por el Estatuto de Autonomía de las Regiones de la Costa Atlántica de Nicaragua y la presente Ley.

En virtud de la autonomía regional y municipal, y en aras de una eficiente y racional prestación de servicios a la población, se deberán establecer entre los gobiernos municipales y regionales correspondientes relaciones de coordinación, cooperación, mutua ayuda y respeto a cada una de las esferas de competencia.

Los Concejos Municipales de las Regiones Autónomas de la Costa Atlántica se integrarán conforme lo dispuesto en la presente Ley.

Artículo 63.-

Los Concejos Municipales de los Municipios ubicados en las Regiones Autónomas de la Costa Atlántica, al aprobar la creación de las instancias administrativas u órganos complementarios de administración en sus ámbitos territoriales, reconocerán y respetarán el derecho de los pueblos indígenas y comunidades étnicas, a organizarse socialmente en las formas que correspondan a sus tradiciones históricas y culturales.



Artículo 64.-

En el caso de los contratos o concesiones de explotación de los recursos naturales ubicados en la circunscripción municipal, el Concejo Municipal respectivo deberá emitir opinión respecto a los mismos, como condición previa para su aprobación por el Consejo Regional Autónomo correspondiente.

Artículo 65.-

En el caso de los Municipios de las Regiones Autónomas de la Costa Atlántica, en atención a los problemas de comunicación, el plazo para la interposición de los recursos administrativos establecidos en la presente ley será de ocho días hábiles, más el término de la distancia. Los plazos y modalidades para resolver serán los establecidos en el Artículo 40 de la presente Ley.

Artículo 66.-

En materia de solución a conflictos limítrofes en que estén involucrados Municipios de las Regiones Autónomas de la Costa Atlántica, la Corte Suprema de Justicia, además de lo dispuesto en el Artículo 14 de la presente Ley, resolverá previa consulta al Consejo Regional correspondiente.

Capítulo II. De los municipios con pueblos indígenas en sus territorios

Artículo 67.-

Los municipios reconocerán la existencia de las comunidades indígenas ubicadas en sus territorios, legalmente constituidas o en estado de hecho, según las disposiciones de la Ley de Comunidades Indígenas de 1914, 1918 y otras, sean propietarias de terrenos comunales o no. Asimismo, respetarán a sus autoridades formales y tradicionales, a quienes deberán tomar en cuenta en los planes y programas de desarrollo municipal y en las decisiones que afecten directa o indirectamente a su población y territorio.

Artículo 68.-

Se entiende por autoridades formales, aquéllas denominadas Juntas Directivas y que se desprenden de la legislación de la materia y de procesos formales de elección. Son autoridades tradicionales en las comunidades indígenas, aquéllas que se rigen por la tradición y la costumbre, como son los denominados Consejos de Ancianos, Consejos de Reforma, Alcaldes de Vara u otra denominación, cuya elección o nombramiento no tiene previsto un



reglamento oficial.

Artículo 69.-

Corresponderá a los Concejos Municipales respectivos de conformidad con las leyes de la materia, asegurar, reconocer y certificar la elección de las autoridades comunitarias de las comunidades ubicadas en el ámbito territorial del Municipio.

Titulo VII. Capítulo Unico. Disposiciones transitorias

Artículo 70.-

Mientras la Asamblea Nacional no conozca y apruebe la Ley en materia tributaria municipal a que hace referencia la presente Ley, mantendrán plena vigencia el Decreto N° 10-91 " Plan de Arbitrios del Municipio de Managua ", publicado en La Gaceta, Diario Oficial del 12 de Febrero de 1991 para dicho Municipio, y el Decreto N° 455 " Plan de Arbitrios Municipal ", publicado en La Gaceta, Diario Oficial, del 31 de Julio de 1989, y su Reforma, para los demás Municipios existentes en el país y para nuevos Municipios que puedan ser creados con anterioridad a la aprobación de la ley referida.

Artículo 71.-

Mientras no se dicte la Ley de Régimen Presupuestario Municipal a que hace referencia la presente Ley, regirá el Acuerdo Presidencial N° 257-95 " Normativa Presupuestaria Municipal para la elaboración, modificación, ejecución, seguimiento, cierre y evaluación del Presupuesto Municipal ", publicado en La Gaceta, Diario Oficial, del 28 de Diciembre de 1995, en lo que no contradiga a la presente Ley.

En ningún caso, el monto de los salarios anuales que corresponda a la suma del salario, viáticos, gastos de representación, dietas o cualquier otra asignación proveniente de las alcaldías para el Alcalde, Vice-Alcalde, Concejales y Personal Administrativo o de oficina podrá ser superior al 30 % de los ingresos ordinarios anuales de la municipalidad.

De esta norma quedan exceptuadas las alcaldías que reciban un ingreso ordinario menor a un millón y medio de córdobas.

Artículo 72.-

Asimismo, mientras no se dicte la Ley de Régimen Presupuestario Municipal, el Alcalde o el Concejo Municipal no podrán aprobar créditos o deudas que no



puedan pagar con los ingresos tributarios correspondientes al período para el que fueron electos. Queda prohibido al Alcalde o al Concejo Municipal trasladar cualquier deuda a los Gobiernos Municipales sucesores. La transgresión a esta norma implicará la imposición de las sanciones que correspondan por los Tribunales de Justicia.

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.

Artículo 73.-

A más tardar 90 días después de la entrada en vigencia de la presente Ley, los Alcaldes deberán adecuar lo relativo a los nombramientos de los funcionarios municipales con lo dispuesto en los Artículos 29 y 61 de la misma.

Artículo 74.-

La presente Ley deroga cualquier disposición que se le oponga y será publicada en La Gaceta, Diario Oficial, incorporando íntegramente al texto de la Ley, las presentes reformas. El Reglamento de la Ley N° 40 " Ley de Municipios " deberá ser reformado, adecuándolo a la presente Ley.

La presente Ley entrará en vigencia a partir de su publicación en La Gaceta, Diario Oficial.

Dada en la ciudad de Managua, en la Sala de Sesiones de la Asamblea Nacional a los veintiocho días del mes de junio de mil novecientos ochenta y ocho, y por lo que hace a las reformas a los veintiséis días del mes de junio de mil novecientos noventa y siete. Jaime Bonilla,.- Presidente de la Asamblea Nacional por la Ley, Carlos Guerra Gallardo,.- Secretario de la Asamblea Nacional.

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

Arnoldo Alemán Lacayo Presidente de la República de Nicaragua.



ANEXO 3

EXPEDIENTE DEL CASO



TELEFONOS
2-3924
AX: 3780



ALCALDIA MUNICIPAL DE LEON

León, 22 de diciembre de 1995

Sr. Antonio Meza ✓
Fundeci I-Etapa
Casa # B3-44
Ciudad

Estimado Señor:

Por medio de la presente se le comunica que no puede efectuar ningún tipo de construcción sin la debida autorización respectiva. Estendida por esta Municipalidad.

De efectuarse cualquier tipo de obra, se procederá conforme lo estipulan las leyes vigentes.

Sin más sobre el particular, me suscribo de Ud.

Atentamente

Arq. Gustavo García
Dir. Div. Planificación Física
y Control Urbano

Lic. Roger Cordero Marenco
Asesor Legal

cc/ Archivo
C.D PF



Managua, 9 de Enero de 1996.-

Ingeniero
René Arguello Sacasa
Presidente del Banco de
la Vivienda de Nicaragua (BAVINIC)
Su Despacho

Estimado Ingeniero:

Deseándole éxitos en el desarrollo de sus funciones institucionales.-

En mi carácter personal y en representación de mi hermana Tania Meza Rojas, calidad que acredito mediante fotocopia de Testimonio de Escritura Número cincuenta y seis (56) de Poder Generalísimo, autorizada en esta localidad por el notario Andrés Rafael Chavarría Meza, a las once de la mañana del veintitrés de diciembre de mil novecientos noventa y cinco, me dirijo a usted para exponerle y pedir lo siguiente:

Habito en la ciudad de León, Reparto FUNDECI (Primera Etapa) o Comunidad el Paraíso, en la vivienda Nº 344 A y B, bajo el régimen de propiedad horizontal. La cual nos fue vendida por la institución que usted dirige (BAVINIC); lo que demuestro mediante fotocopia de Testimonio de Escritura Número Seiscientos veinte (620) DESMEMBRACION Y COMPRAVENTA BAJO REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, autorizada por la Notario Público Nubia Cruz Mayorga a las cuatro de la tarde del catorce de diciembre de mil novecientos noventa y dos; e inscrita bajo el Número, 47.226; Asiento 1; Folios, 200-201; Tomo, 853; Sección de Derechos Reales, del Registro Público del Departamento de León; el día seis de octubre de mil novecientos noventa y cinco.-

Como es de su conocimiento estas viviendas además de ser bastante pequeñas carecen de patio propio pero sí, tienen a su alrededor áreas comunales que en la práctica hacen las veces de patio, las cuales hemos tenido que cerrar en la mayoría de los casos para dar un poco de comodidad y seguridad a nuestras



familias y bienes muebles.-

Sin embargo el cierre de estas áreas comunales no se ha hecho de manera organizada, producto de que no hemos tenido la información correcta y oportuna de quien es la instancia u organismo que le corresponda resolver este asunto, ya que en determinados momentos se nos manifestaba era la Alcaldía de León la responsable de la Administración de las áreas comunales y es hasta ahora que han surgido una serie de problemas que se nos dice, es el Banco de la Vivienda de Nicaragua (BAVINIC) el dueño y único facultado para disponer de dichas áreas.-

Por lo expuesto y en las calidades en que comparezco ante su autoridad, le solicito la venta a precio módico y con facilidades de pago, del área comunal cuya dimensión es de trescientos setenta y nueve punto setenta y cinco varas cuadradas (379.75 vrs²) según plano adjunto. Más una área contigua fuera de plano, en costado noreste que pega con el andén peatonal, para conservarla como área verde que mide aproximadamente treinta y cinco varas cuadradas (35 vrs²).

De esta manera se legalizaría la situación de estas áreas comunales y se resolverían los problemas señalados incluso los vecinales, una vez delimitadas las áreas de cada quien.-

Esperando de usted a la mayor brevedad una respuesta positiva a mi solicitud, me suscribo, con las muestras de mi mayor consideración.-

Lic. Antonio Meza Rojas

Tel. 4592 León.

Tel. 632160/2 Ext. 309, Centro de Trabajo, Managua.

Cc. Archivo Personal





INGENIERO
DENIS PEREZ AYERDIS
ALCALDE MUNICIPAL
LEON

León, 5 de Febrero 2001

Estimado Señor Alcalde:

Deseándole, muchos éxitos en su gestión Edilicia, paso a lo siguiente:

SOY ANTONIO MEZA ROJAS, habitante de FUNDECI Primera Etapa, copropietario de la vivienda numero 344 A y B, situada de las Oficinas de la Empresa de Obras Municipales una cuadra al Sureste, en mi carácter personal y en representación de mi hermana Tania Meza Rojas, calidad que acredito con fotocopia del Testimonio de Poder Generalísimo, que acompaño a este Escrito, con la consideración que usted se merece, le expongo el siguiente problema, y solicito la intervención de la Institución que usted representa afin de solucionarlo de la mejor manera posible y en el tiempo mas corto:

Como ha sido y es del conocimiento de las autoridades y funcionarios municipales y del BAVINIC, en este Reparto, producto del diseño urbanístico de las construcciones, existen las áreas comunales adyacentes a las viviendas, en partes delimitadas por andenes y calles, las que hemos venido cerrando y construyendo, afin de resolver nuestros problemas y darnos un poco mas de seguridad y comodidad, no obstante esto ha traído como consecuencia, serias disputas entre los vecinos, puesto que cada quien alega lo suyo en función de la lógica de sus intereses, llegándose en algunos casos a excesos y caprichos que nos afectan como ocurre en mi caso, con la hija de mi vecina Señora Clara Espinoza, de nombre Patricia Soto Espinoza, quien es la que actúa por el estado de salud en que se encuentra su señora Madre, desde hace varios años.

Resulta, que la señora Patricia Soto Espinoza, desde hace un tiempo, de forma abusiva puso un alambrado en la entrada principal de mi vivienda, Planta Baja, teniendo ya cerrada y delimitada por el anden común, el área adyacente, frente a la entrada principal de la suya. Este hecho fue denunciado ante las autoridades de la Alcaldía en su momento, y éstas ordenaron que lo quitara, no obstante desobedecieron la orden.



De igual manera, esta señora también de forma abusiva, puso un alambrado sobre el arranque de la continuación de una tapia, que con la autorización de un funcionario de la Alcaldía, que luego a Inspeccionar el terreno, yo había iniciado a levantar en todo el frente de la entrada principal de la vivienda de la Planta Alta, para cerrar el área que corresponde a ésta, y no a la señora Clara Espinoza, quien ya había cerrado y construido tanto en el frente como en la parte posterior de la suya, afectándome incluso con la construcción que levanto en el frente de su vivienda, puesto que la pego tanto a mi Closet y Ventana, que además de que en invierno, le cae el agua de la lluvia que chorrea del techo de su casa por un canal, no me permite darle mantenimiento al closet ni a la ventana en la parte externa. Estos hechos también fueron en su momento puestos en conocimiento de los funcionarios correspondientes de la Alcaldía y aun no se resuelven.

Señor Alcalde, es también oportuno que usted sepa que, como en determinado momento la Alcaldía dijera que estas áreas eran del BAVINIC, esta institución era la que podía resolver definitivamente esta situación, inicie gestiones presentando alternativas, entre las cuales estaba la de que se me vendieran dichos terrenos, puesto que habían iniciado a venderle a otras personas, pero luego dijeron lo contrario, que era la Alcaldía de León la responsable de ver estos asuntos y resolverlos, por que el BAVINIC le habían cedido sus derechos. En esa línea, la Alcaldía en ciertos momentos, ha iniciado algunos esfuerzos, para buscar solución a este tipo de problemas, coordinadamente con representantes del Reparto, lo que no ha progresado aun, ni parece llegar a concretarse.

Señor Alcalde, se me hace imposible continuar viviendo en mi propia casa, en la situación ya expuesta, cercado de alambradas abusivamente colocadas por mi vecina, que además del mal aspecto que presentan al ornato de la Ciudad, en invierno como ya lo expuse, el agua que cae sobre el closet y mi ventana me perjudica y no puedo darles el mantenimiento debido por la construcción que la Vecina levanto y tampoco he podido continuar dándole mas seguridad a mi familia, lo mismo que combatir eficazmente un peligrosísimo enjambre de Abejas Africanizadas, que se ha poblado entre las paredes de las dos Viviendas y constantemente ponen en riesgo a mi familia.

Por todo lo antes expuesto y en la búsqueda de una solución viable le solicito lo siguiente:



- 1- Se ordene nuevamente a la Señora Clara Espinoza, a través de su hija Patricia Soto Espinoza, quite las alambradas colocadas y de no obedecer que la Alcaldía proceda con el auxilio de la fuerza Pública.
- 2- Se me vendan a un precio módico, las áreas que están comprendidas en el frente y los costados de mis Viviendas, tanto las que corresponden a la Planta Baja como a la Planta alta y separadas de la vecina por el Andén común. Obviamente esto presupone previa inspección y levantamiento de los planos respectivos.

En espera de su atenta respuesta, aprovecho para reiterarle mi saludo fraterno.

Atentamente,

LIC. ANTONIO MEZA ROJAS
CC. Archivo

DESPACHO ALCALDE	
FECHA:	29/08/2001
HORA:	2:47 pm
FIRMA:	[Firma]
MUNICIPIO DE LEÓN	



ALCALDÍA MUNICIPAL DE LEÓN
DPTO. DE URBANISMO Y CENTRO HISTÓRICO

SUSPENSIÓN DE OBRA

No.: 1

Fecha: 25/03/02

Sr./a: Antonio Peca

Dirección: Plazuel de l Este

Barrio: Tondero I

La Alcaldía Municipal de León teniendo como Meta la reconstrucción de una Ciudad Planificada, Ordenada y Segura. Le comunicamos que las labores de esta construcción quedan AUTOMÁTICAMENTE SUSPENDIDAS, hasta que no presente los requisitos necesarios para su debida autorización.

De conformidad con la Ordenanza Municipal de reglamento de desarrollo y Control Urbano de la Ciudad de León, hacemos de su conocimiento que debe formalizar la situación de su construcción en la Sección de Urbanismo, a la razón por la cual citamos el día 25 de Marzo del corriente año a las 11:00 horas, en nuestras oficinas Ubicadas en el Edificio Central de la Alcaldía Municipal de León.

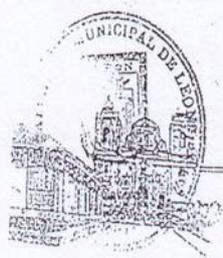
La presente Suspensión fue recibida por el Sr.(a): Antonio Peca.
en el sitio de la obra, en la ciudad de León, a las 11:00 horas, del día 25 del mes de
MARZO 2002

Recibido por:

Inspector Urbano:

Nota: Construcción en

TAPAR EN ALBA COMIEN



cc: Archivo



ACTA DE COMPARECENCIA

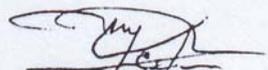
En la ciudad de León, a las cuatro de la tarde del día veintiséis de Marzo del año dos mil dos, comparecen a la oficina de Urbanismo, los señores: ANTONIO MEZA ROJAS, casado, abogado, propietario de inmueble que se identifica con el número B 344 A Y B, en Fundeci primera Etapa, y que aparece registrado también a favor de TANIA MEZA ROJAS, y la señora IRENE PATRICIA SOTO ESPINOZA, soltera, Docente, quien actúa en calidad de hija de CLARA ESPINOZA JARQUIN Y ANTONIO SOTO, quienes son propietarios del inmueble que se identifica con el número B-3-43, también de Fundeci Primera Etapa, todo ante los funcionarios de Urbanismo, NUBIA GONZALEZ, Responsable de Urbanismo y MARIO FLORES, Inspector urbano, contando además con la presencia del Licenciado JUAN PABLO OBANDO TORRES, todo con el objeto de establecer acuerdo en conflicto vecinal por construcción en área común que actualmente ejecuta el señor ANTONIO MEZA ROJA, la que fue ordenada su paralización por no contar con el permiso de construcción y estarse realizando en área común, y al respecto las partes en conflicto señalan lo siguiente:

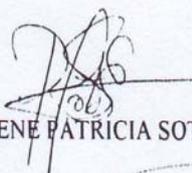
PRIMERO: EL señor ANTONIO MEZA ROJAS, expone: que en el lindero SUR de su propiedad existe un área común que también colinda con la propiedad de la señora CLARA ESPINOZA y ANTONIO SOTO, LEANA GUEVARA, y LIGIA GRIJALBA, que dicha área común solicita se divida en partes iguales entre los dueños de los inmuebles ya citados, de manera equitativa, y que se reconozca el derecho que le pertenece a cada vivienda. Que esto ya se le expuso de forma directa y verbal al señor Alcalde Ing. Denis Pérez Ayerdis, y que se somete a lo que establezca la Municipalidad.

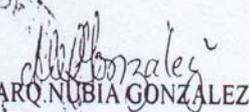
SEGUNDO: La señora IRENE PATRICIA SOTO ESPINOZA, expresa que: Está de acuerdo en que sea la Alcaldía la que establezca el mecanismo de división del área común, dentro de las normas que regulan este tipo de propiedad, y que la obra se detenga hasta que las partes involucradas se encuentren presentes, y que se logre culminar con el actual conflicto de forma cívica.

TERCERO: La responsable de urbanismo ARQ.NUBIA GONZALEZ, expresa que para dar una respuesta técnica a lo expresado por las partes en conflicto se requiere de un levantamiento topográfico, y del equipo técnico de Planificación física, lo que actualmente resulta imposible por encontrarse de vacaciones, y en consecuencia esto debe reanudarse hasta el día lunes primero de abril, y durante el transcurso de estos días se debe mantener la suspensión de obras, bajo el apercibimiento que de continuarlas se incurre en desacato, y las mismas podrán ser objeto de demolición, por no haber cumplido con los requisitos previos que toda construcción requiere.

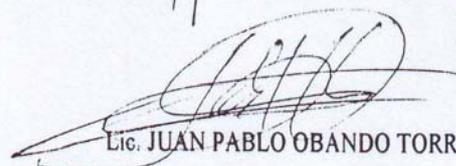
En fe de todo lo anteriormente expuesto, y leída que fue íntegramente la presente acta, la encontramos conforme, aprobamos, ratificamos y firmamos, en tres tantos de un mismo tenor.


ANTONIO MEZA ROJAS


IRENE PATRICIA SOTO ESPINOZA


ARQ. NUBIA GONZALEZ




Lic. JUAN PABLO OBANDO TORRES



CEDULA DE NOTIFICACION

La suscrita, Asesora Legal de la Alcaldía Municipal de León.
Por Via de Notificación y por medio de la presente Cédula a usted: PATRICIA SOTO
ESPINOZA, notifique Acuerdo Municipal de León que integra y literalmente dice:

ACUERDO MUNICIPAL #2004 1223- 112- Des pacho

El suscrito, Alcalde Municipal de León en uso de sus facultades que le confiere la Ley de Municipios, Ley # 40 y 261 y la Ley que reglamenta el régimen de propiedad horizontal.

CONSIDERANDO

1º: Que entre las atribuciones del Alcalde están: publicar acuerdos, sancionar las infracciones a los Reglamentos, Ordenanzas, Resoluciones, Acuerdos y demás Disposiciones Municipales, tal como se establece en el Arto. 34, numeral 4 y 21 de la Ley de Municipios.

2º: Que de conformidad a la Ley de Municipios, los Gobiernos Municipales tienen competencia en relación a " La Planificación, normación y control del uso del suelo y del desarrollo urbano, suburbano y rural, garantizar el ornato público, y otras, por lo que toda persona natural o jurídica debe respetar las acciones municipales implementadas en pro del cumplimiento de sus competencias

3º: Que la Comunidad El Paraíso, conocido como FUNDECI, primera etapa fue originalmente concebido bajo el Régimen de Propiedad Horizontal y por tanto sujeta a la Ley que Reglamenta el Régimen de la Propiedad Horizontal, la que establece que son objeto de propiedad común el suelo, subsuelo, los sótanos, pórticos, puertas de entrada, vestíbulos, patios, jardines, galerías, corredores y escaleras, siempre que sean de uso común

4- Que dado la falta de implementación de la idea original, se han suscitado diversos conflictos en relación a las áreas comunes las que en la mayoría de los casos han sido tomadas sin de previo existir una venia por parte del BAVINIC, actualmente Invur, ni de autorización de la Municipalidad

5- Que en aras de la solución pacífica de los conflictos suscitados entre los copropietarios y plantados a esta Alcaldía, se han tratado que las áreas comunes sean utilizadas equitativamente por los mismos, por lo que se ha impulsado el diálogo función de acuerdos satisfactorios entre ambas partes

6- Que en el caso del conflicto suscitado en la parte trasera o Sur-oeste así como en la parte delantera del edificio de dos plantas identificado con el No 344 B, propiedad de los señores Antonio Meza Rojas y Tania Meza Rojas y el edificio de una planta propiedad Antonio Soto y herederos de Clara Espinoza, representados por la señora Patricia Soto Espinoza, los señores Meza Rojas reclaman las dos terceras partes, del área Sur-oeste o parte trasera, y que la parte delantera actualmente cercada por la familia Soto, sea de uso común para el edificio No 344B, por cuanto ellos son propietarios de dos viviendas correspondientes a la planta baja y planta alta respectivamente, con uso y dueños diferentes y con un precio de compra de C\$ 290.668.

Por tanto la otra tercera parte del área trasera o Sur-oeste le corresponda a la familia Soto por constituir una sola vivienda con un valor de C\$ 106.120, así como parte del área común correspondiente al área A ubicada frente de las puertas de entrada de las viviendas de la familia Soto y de Antonio Meza, por estar ya ocupada por la familia Soto quienes construyeron un porche, que pega con la ventana de uno de los dormitorios de la planta baja de la vivienda de los Meza, obstaculizando la visión y libre circulación del aire,



mantenimiento etc, descargando además a través de un tubo el agua que cae del techo de la construcción del porche.

PORTANTO

De conformidad a las consideraciones hechas, y en base a las potestades señaladas por la ley, en la calidad de Alcalde y de lo consignado en el Arto. 34, numeral 4 y 21 de la Ley de Municipios y

ACUERDO

UNO: Que el área común, ubicada en la parte trasera o Sur-oeste del edificio de la familia Meza Rojas, debe ser distribuida en tres (3) partes iguales, correspondiéndole las dos terceras partes a la familia MEZA ROJAS, por cuanto su edificio comprende dos viviendas, en tanto el de la familia Soto Espinoza, una sola vivienda.

DOS: Que dado que la familia SOTO ESPINOZA ya tienen ocupada de forma exclusiva parte del área común delantera, por estar ahí construido un porche, área ubicada frente a la entrada principal de ambas viviendas, dividida por un andén, así como el área común ubicada del andén al oeste, la que actualmente tienen sembrada con árboles ornamentales, las mismas deberán quedar tal como están, no así el área común restante, actualmente cercada por la familia Soto, el que deberá ser liberada del cerco, en función de asignarse de uso común para el edificio de la familia MEZA ROJAS, por ya estar el resto del área, para el uso común de la familia SOTO ESPINOZA

Dado en la ciudad de León, el día veintitrés días del mes de diciembre del año dos mil cuatro.

Dado en la ciudad de León, a los veintitrés días del mes de Diciembre del año dos mil cuatro. (f. ING. DENIS PEREZ AYERDIS, Alcalde Municipal de León. Un sello - Alcalde Municipal de León.

Encontrándola conforme NOTIFICO a usted señora (es) PATRICIA SOTO ESPINOZA,

El anterior Acuerdo del Alcalde Municipal, en la ciudad de León, a las nueve y cuarenta y cinco de la mañana del día dieciocho de Enero del año dos mil cinco, el que deje en manos de Patricia soto e.

entendido firma: [Firma]

[Firma]
NOTIFICADOR



Asesoría Legal
LIC. TRANSITO GENARO TELLEZ

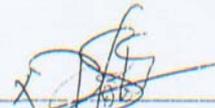
ALCALDE MUNICIPAL DE LEON

Su despacho.

Soy, IRENE PATRICIA SOTO ESPINOZA, mayor de edad, soltera, Licenciada en Turismo y de este domicilio: con cedula de identidad ciudadana numero: 281-140558-0007F, Ante vos respetuosamente y en su calidad de Alcalde del Municipio de León, comparezco, expongo y pido: Me refiero a la Resolución numero:20041223- 112 emitida por el Ingeniero Denis Pérez Ayerdis, ex alcalde de la Municipalidad la que me fuese notificada el día dieciocho de enero del año dos mil cinco, a las nueve y cuarenta y cinco minutos de la tarde por cedula de notificación que recibí de manera personal: por lo que sintiéndome agraviada de dicha resolución vengo ante su autoridad a interponer RECURSO DE REVISION, con el propósito que valga la redundancia sea revisada dicha resolución emitida por el Ex Alcalde. Haciendo uso de mis derechos consagrados en nuestra constitución política y la ley de la materia hace nueve años recurri ante esta autoridad amparada en los artos. 2 Inc. 4 y 6 de la ley 40 y 261 para buscar la protección a la violación de mis derechos como ciudadana por los actos de abuso del señor Antonio Meza Rojas siempre con la amenaza de apoderarse de una área comunal perjudicando así mis intereses como comunitaria del Barrio de Fundeci I etapa. La resolución en su considerando seis hace referencia al asunto ventilado ante esta autoridad en dos áreas que en ningún momento han sido objeto de los primeros acuerdos entre el señor Meza Rojas y mi persona lo que demuestro con acta de comparecencia del día veintiséis de marzo del dos mil dos y que en copia acompaño al presente escrito, hago relación a ello porque la RESOLUCION DE LA CUAL INTERPONGO RECURSO DE REVISION HABLA DE UNA REA DELANTERA, la cual no ha sido asunto de acuerdo entre las partes por lo que considero debe ser objeto de discusión posteriormente. ¿Cómo es posible que esta autoridad este actuando de forma arbitraria en el sentido que dé mas de lo que se le Pida? ¡¡¡! Pero resulta que ahora si tiene en que sustentarse la Asesoría Legal para resolver del asunto, muchas veces solicite a la asesoría legal ver el expediente de la causa y siempre se me obstaculizo hasta tal punto que me expresaron que se había extraviado. ¿Es posible entonces emitir Resolución sin expediente. Los expedientes son instrumento publico que no deben alterarse, menos aun, perderse, que incurre su custodio en una multa y se debe hacer lo posible para reconstruirlo. Señor Alcalde siendo usted entendido en derecho por ser de profesión Abogado le solicito me sea presentado y facilitado copia de los folios de dicho expediente donde rola las consideración hechas por el departamento de Urbanismo quien estuvo presente en la medición de la parte trasera de las viviendas objeto de la litis en la que ambos, el señor Meza Rojas y mi persona habíamos quedado de acuerdo. No estoy de acuerdo con dicha resolución por estar violentando mis derecho y por no hacerme participe de la situación que atañe a la parte delantera que refleja la Resolución con todo el derecho de ser parte exijo me sea presentado el expediente de la causa, se suspenda dicha resolución y se oiga las declaraciones testimoniales de los Ingenieros del departamento de



Urbanismo que en aquel entonces presentaron a la asesoría legal las medidas de las partes que corresponden a cada parte en este proceso. Amparo mi recurso de REVISION en Artes 2 inc. 4 y 6, ley de propiedad Horizontal Arts. 40 y 41 Ley 40 y 261,
Este escrito fue redactado por la Licenciada Lidia Patricia Méndez Thomas.
Para oír notificaciones Fundeci I Etapa B-343 León.
León, Veinte de enero del dos mil cinco.



IRENE PATRICIA SOTO ESPINALES

20/01/05
10:00
Olivia. Uslay L.



CEDULA DE NOTIFICACION

La suscrita, Asesora Legal de la Alcaldía Municipal de León.
Por Vía de Notificación y por medio de la presente Cédula a usted: ANTONIO MEZA ROJAS, notifícole Acuerdo Municipal de León que integra y literalmente dice:

ACUERDO MUNICIPAL #20050223-04- DESPACHO

El suscrito Alcalde, y Representante de la Municipalidad de León, en uso de sus facultades que le confiere la Ley # 40 y 261 Ley de Municipios y demás funciones establecidas, en las Leyes, Reglamentos y Ordenanzas Municipales.

CONSIDERANDO

PRIMERO: Visto el Recurso de Revisión interpuesto por la Sra. IRENE PATRICIA SOTO ESPINOZA ,interpuesto a los veinte días del mes de enero del corriente año, en contra del acuerdo Municipal # 20041223-112, y habiendo realizado una revisión exhaustiva del caso a fin de dar cumplimiento a lo establecido en la Ley de Propiedad Horizontal y a las Ordenanzas Municipales, cuya competencia corresponde al Gobierno Municipal.

SEGUNDO: Que según la interposición del Recurso de Revisión se basa en que el Acuerdo Municipal # 2001223-112, hace referencia en dos áreas que nunca han sido objeto de acuerdo entre las partes, pero que es obligación de la Municipalidad velar por la administración, de todas las áreas comunes administrada por la misma.

TERCERO: Según La Ley de Propiedad horizontal arto. 9, Capitulo II de los Bienes propios y de los bienes comunes establece que cada propietario será dueño exclusivo de su piso, departamento vivienda o local y con dueño de los elementos y parte del edificio que se consideren como comunes, por ser necesarios para su existencia, seguridad, comodidad de acceso, recreo, ornato o cualquier otro fin semejante.

CUARTO: Que las áreas en disputa están consideradas como áreas verdes con predominio de vegetación a como lo establece el arto. 109 de la Ordenanza del control urbano de la ciudad de León.

QUINTO: Que no esta establecido como funciones del alcalde Municipal la división de dichas áreas, por el mismo fin a que estas están destinadas, por ser estas de uso común para la población de determinados, Repartos, vecindarios o Barrios.

PORTANTO

De conformidad a los artos 40 de la Ley de Municipios, Leyes N° 40 y 261, Arto. 9 de la Ley de propiedad Horizontal y arto. 109 de la Ordenanza sobre el control urbano de la ciudad de León, y estando dentro del termino establecido por la Ley # 40 y 261:

RESUELVE

UNO: Que se deja sin efecto ni valor alguno el acuerdo # 20041223-112, dado a los veintitrés días del mes de Diciembre del año dos mil cuatro.

DOS: Se prohíbe toda clase de construcción las áreas verdes de acuerdo a lo establecido en la ordenanza de control urbano de la ciudad de León.

TRES: Póngase en conocimiento de lo resuelto a la sra. IRENE PATRICIA SOTO ESPINOZA Y de parte interesada, a quien se le advertirá que puede hacer uso de los derechos que le asiste la Ley ante las autoridades competentes , en un plazo de cinco días de conformidad con el Arto 40 de la Ley de Municipios, Ley # 40 y 261. Notifíquese.



Dado en la ciudad de León, a los veintitrés días del mes de febrero del año dos mil cinco.

Dado en la ciudad de León, a los veintitrés días del mes de Diciembre del año dos mil cinco. (1) LIC. TRANSITO GENARO TELLEZ, Alcalde Municipal de León. Un sello - Alcalde Municipal de León.

Encontrándola conforme NOTIFICO a usted señora (es) ANTONIO MEZA ROJAS, El anterior Acuerdo del Alcalde Municipal, en la ciudad de León, a las; nueve y veinto de la mañana del día veintitres de febrero del año dos mil cinco, el que deje en manos de Karla Meza, quien entendido firma: Karla Meza Williams.

Afonso Ch.
NOTIFICADOR



1 SEÑOR JUEZ PRIMERO LOCAL DE LO CIVIL DE LEON

2 SOY: JAIRO CRUZ ROMERO, mayor de edad, casado, Abo-

3 gado y de este domicilio, - Ante Usted con el debido

4 Respeto comparezco y expongo:

5 PRIMERO: Que conforme Testimonio de Escritura Pública número Dieciocho, de

6 las cuatro de la tarde del Día Nueve de Marzo del Año Dos Mil Cinco; y ante

7 los Oficios notariales del Licenciado: LUIS ROBERTO FIGUEROA COREA, y el que

8 acompaño al presente escrito en original y copia para que una vez Razonado

9 se me devuelva el original, y demuestro que soy APODERADO GENERAL JUDICIAL --

10 del señor; ANTONIO SOTO RIOS.--

11 SEGUNDO: Que mi Representado señor: ANTONIO SOTO RIOS, y su Esposa señora:

12 CLARA ESPINOZA JARQUIN, Quien ya falleció, son dueño en dominio y Posesión

13 de un LOTE DE TERRENO, ubicado en FUNDECI I (COMUNIDAD EL PARAISO) casa nú-

14 mero: B-343 Final calle Caracol, de acuerdo a Testimonio de Escritura Públi-

15 ca número QUINIENTOS SESENTA Y CUATRO, de la una y treinta minutos de la

16 tarde del Día Veintiseis de Noviembre de Mil Novecientos Noventa y Dos, y

17 ante los Oficios notariales de la Doctora: NUBIA CRUZ MAYORGA, Teniendo un

18 Área de: NOVENTA Y CINCO METROS CUADRADOS CON TREINTA Y SEIS CENTIMETROS, y

19 dentro de las siguientes Medidas y Linderos: NORTE: NUEVE PUNTOS SETENTA Y

20 OCHO METROS Y LINDA CALLE ADOQUINADA, SUR: NUEVE PUNTOS SETENTA Y OCHO ME-

21 TROS Y LINDA CON AREA COMUNAL, ESTE: NUEVE PUNTOS SETENTA Y CINCO METROS Y

22 LINDA CON LOTE B- 344 y AREA COMUNAL, OESTE: NUEVE PUNTOS SETENTA Y CINCO

23 METROS Y LINDA CON AREA COMUNAL, E Inscrita bajo el número: CUARENTA Y SEIS

24 MIL TRESCIENTOS CINCUENTA, ASIENTO 1ro, FOLIO: NOVENTA Y UNO Y NOVENTA Y DOS,

25 NOVENTA Y TRES, TOMO: OCHOCIENTOS TREINTA Y SIETE, SECCION DE DERECHOS REA-

26 LES DEL REGISTRO PUBLICO DE ESTE DEPARTAMENTO DE LEON.- TERCERO: Resulta

27 Señor Juez Que el señor de nombre: ANTONIO MEZA ROJAS, quien es mayor de

28 edad, casado, Abogado y de este domicilio, está contruyendo un MURO de con-

29 creto en el AREA VERDE y específicamente en el Lindero SUR DE MI PROPIEDAD

30 Perjudicandome la entrada de la Luz Solar quedando a oscura mi Propiedad, -



8818178

ya que tapa las Ventanas del lado Sur, y a pesar de las múltiples Requerimi-
 1 tos que le e hecho de manera extrajudicial este señor se niega a dejar de
 2 construir dicho muro, y a pesar de que existe una Resolución de parte de la
 3 Alcaldía Municipal de León en donde Ordena que deje de construir en el Area
 4 Verde este continúa, Perjudicandome enormemente. Por lo que comparezco ante
 5 su Autoridad en el caracter de Apoderado General Judicial del señor: ANTONIO
 6 SOTO RIOS, a DEMANDAR A COMO EN EFECTO DEMANDADO EN LA VIA ORDINARIA VERBAL,
 7 Y CON ACCION DE INTERDICTO DE DENUNCIA DE OBRA NUEVA, AL SEÑOR: ANTONIO MEZA
 8 ROJAS, Quien es mayor de edad, casado, Abogado y de éste domicilio, Funda-
 9 mento mi Petición en los Artos: 1664, 1665, 1666, 1667, 1668, 1669, y 1670 Pr.
 10 Y Titulo: XXIII, DE LOS INTERDICTOS, SECCION Ira, ARTO: 1650 Inciso 4to. Pr
 11 La dirección de la casa de Habitación del señor: ANTONIO MEZA ROJAS, es FUN-
 12 DECI- I- ETAPA FINAL CALLE CARACOL, Valoro mi acción en la cantidad de: QUIN-
 13 CE MIL CORDOBAS NETOS, Acompaño al presente escrito los siguientes documen-
 14 tos: Testimonio de Escritura Pública en fotocopia Razonada, Testimonio de
 15 Escritura Pública de Poder General Judicial en original y fotocopia, y Ori-
 16 ginal y dos copias del escrito.- Señalo para oír notificaciones mi casa de
 17 Habitación la cual sita del Centro de Salud Primero de Mayo Tres cuadras al
 18 norte y una cuadra y media al este.- León, Veinticuatro de Junio del Año Dos Mil Cinco.-

[Firma]

ILIC. JAIRO CRUZ ROMERO.-
 APODERADO GENERAL JUDICIAL DEL SEÑOR
 ANTONIO SOTO RIOS.-
 cel: 281-030645-0007H

Presentado por el Sr. Jairo Cruz Romero a las 10:00 am del día 24 de junio de 2015 para el momento del trámite de interdicción de obra nueva al Sr. Antonio Meza Rojas en la casa de habitación que sita en el Centro de Salud Primero de Mayo Tres cuadras al norte y una cuadra y media al este de León, Veinticuatro de Junio del Año Dos Mil Cinco y en primer lugar...

