

**Universidad Nacional Autónoma de Nicaragua
(UNAN-LEÓN)
Facultad de Ciencias Jurídicas y Sociales**



**MONOGRAFÍA PARA OPTAR AL TÍTULO DE
LICENCIADO EN DERECHO**

TEMA:

**El Derecho Propiedad Inmueble
y la Creación del Instituto de la Propiedad
Reformada Urbana y Rural**

AUTOR:

**Bra. Alba Danelia Montes Ruiz
Bra. Zeydi Mariel Parada
Esquivel**

**TUTOR: Dra. Xiomara Paguaga de
Valladares.**

León, Nicaragua, Julio de 2005.
INDICE

	Págs.
INTRODUCCIÓN	1
 CAPÍTULOS:	
I: Derechos Reales y Derechos Personales	3
1.1 Conceptos y Características de los Derechos Reales.....	4
1.2 Clases de Derechos Reales.....	6
1.3 Formas de adquirir los Derechos Reales.....	8
1.4 Concepto y Características de los Derechos Personales.....	8
1.5 El derecho de propiedad como Derecho Real.....	9
II: Generalidades del Derecho de Propiedad Inmueble	10
2.1 Evolución del Derecho de Propiedad.....	11
2.1.1. En el Derecho Romano.....	11
2.1.2. En los tiempos bárbaros.....	12
2.1.3. En el Feudalismo.....	13
2.2 Concepto Moderno y Características del Derecho de propiedad.....	14
2.3 Componentes del Derecho de Propiedad.....	20
2.4 Modos de Adquirir el Derecho de Propiedad.....	24
2.5 Mecanismos Procesales de Defensa de la Propiedad.....	25
III: Generalidades de la Ley 512 “Ley Creadora del Instituto de la Propiedad Reformada Urbana y Rural”	32
3.1 Antecedentes de la Ley 512.....	33
3.1.1- Leyes Adjetivas y Leyes Subjetivas.....	37
3.2 Análisis de la Ley 512.....	42
3.3 Organigrama Funcional de la ley 512.....	59
3.4 Del Veto a la Ley 512.....	63
3.5 Proyecto de Ley de Reformas y Adición a la Ley 512.....	65
 CONCLUSIONES	 72
RECOMENDACIONES	73
BIBLIOGRAFÍA	74
ANEXOS	77



INTRODUCCION

En el desarrollo del presente trabajo estudiamos como punto de partida la diferencia entre derechos reales y derechos personales, a fin de establecer el derecho de propiedad como un derecho real.

Hacemos un recorrido por las diversas etapas en las que el derecho de propiedad ha adquirido mayor importancia dentro del marco legal e institucional desde el tiempo del Derecho Romano, tiempos bárbaros, y el feudalismo, hasta los tiempos modernos, así como el concepto que ha tenido este derecho en las distintas Constituciones Políticas de nuestro país.

También hacemos un análisis de las diferentes leyes, decretos y reglamentos que se han dictado en Nicaragua referente al derecho de propiedad, después de la reforma urbana y rural que se dio durante el régimen de gobierno sandinista, a partir de los años ochenta, lo que suscitó una serie de conflictos sobre las propiedades afectadas por la reforma agraria y urbana, conflictos que aún no han sido resueltos y que ha motivado en la actualidad la promulgación de la “Ley creadora del Instituto de la Propiedad Reformada Urbana y Rural”, como una vía de solución de los conflictos de propiedad, la que ha generado gran polémica en todos los sectores tanto político, sociales y económicos en nuestro país.

El tema de mayor análisis en nuestro trabajo, es pues, la Ley 512, “Ley Creadora del Instituto de la Propiedad Reformada Urbana y Rural”, la cual confrontamos con lo dispuesto en nuestra Constitución Política, y leyes vigentes que se ven afectadas por dicha Ley.



Consideramos que el estudio de esta Ley debe de hacerse mediante foros con la participación de especialistas tanto de la materia constitucional como civil y agrario, y que nuestro trabajo, seguramente incompleto por lo que hace a la amplia discusión con la cual debe de hacerse, sirva de estímulo para generar el debate.



CAPITULO I

DERECHOS REALES Y DERECHOS PERSONALES.

*“El Poder con conceden los Derechos Reales,
es un señorío total sobre una cosa...”*,

Manuel Albaladejo.



De las categorías de los derechos que contempla nuestro ordenamiento jurídico, se destaca la de los Derechos Reales dentro de los cuales el más importante el derecho de propiedad.

El derecho de propiedad es un derecho real que tiene una persona sobre la cosa para gozar, servirse, o disponer ampliamente de la misma, según la conveniencia y voluntad de ésta sin más limitaciones que las establecidas por la ley.

Por tanto se hace necesario tratar de previo sobre el concepto, características, clases de derechos reales y los modos de adquirir los mismos, así como la distinción con los derechos reales y derechos personales que son los que están referidos a la persona como sujeto de derechos y obligaciones.

1.1. Concepto y Características de los Derechos Reales.

El Derecho Real es un poder directo e inmediato sobre una cosa, que concede al titular un señorío, bien pleno (derecho de propiedad); o parcial (derecho real sobre cosa ajena), de forma que en el ámbito de poder concedido, (que varia según el derecho real de que se trate) que tiene la cosa sometida a su dominación.

El Derecho Real tiene por objeto una cosa mueble e inmueble, pues este derecho tiene un poder directo sobre esa cosa; es decir, ese poder no quiere decir tenencia material y tangible de la cosa sobre la que el poder recaiga sino también la puramente formal que sin contacto del titular con ella recae sobre la cosa someténdola en cualquier aspecto a un señorío directo. Por ejemplo: El poder del titular de un derecho de hipoteca sobre la cosa. O también, por ejemplo si esta se nos arrebatara, podemos pedir que nos la entreguen a cualquier persona que la tenga porque el poder directo sobre ella es poder exigir su devolución.



Podemos destacar de los Derecho Reales las siguientes características entre otras:

- **Una defensa de su poseedor frente a todos:** (erga omnes) que esta representada por el Derecho que tiene el titular a ser respetado por todas las personas, en la posesión y disposición de dicho derecho.
- **Derecho Pleno de disposición:** que es que se configuran como Derechos Absolutos que atribuyen a su titular un derecho, y que puede llegar hasta la pérdida o destrucción de los bienes por su propia voluntad, sin que nadie pueda impedirselo, cuestión que ha sido puesta en entredicho por la doctrina más moderna respecto al *Ius usus inoqui* (el uso del derecho sin utilidad) lo que por ley natural debe estar prohibido; entendiendo dicha doctrina que la potestad de disposición debe ir unida siempre a la utilidad que le reporte dicha potestad, pero no a la destrucción del bien sin motivación alguna con la única finalidad, de que no sea útil a otros, lo que enlaza a si mismo con la doctrina del abuso del derecho y la utilidad de la propiedad privada.
- **La Protección Registral:** que se consigue mediante el acceso al Registro de los mismos y desde ese momento está protegido frente a terceros quedando bajo la salvaguarda de la Fe Pública Registral.
- **Numerus Clausus:** (número cerrado): Finalmente, una cuestión no pacífica de la doctrina es la que podría considerarse también como una característica de los derechos reales y esta consiste en que no se admita la posibilidad de crear otros derechos reales derivado de la voluntad de las partes, pero esta regla no carece de



excepciones, como cuando en la defensa de seguridad de tráfico de bienes y protección de buena fe de los adquirentes, dispone la ley que el derecho real cualquiera que sea no prevalezca contra quienes hayan llegado a adquirir la cosa como libre de él.

1.2. Clases de Derechos Reales:

A). Según Manuel Albaladejo¹: “El poder que conceden los Derechos Reales, es decir el contenido de éstos varia de unos a otros”, cuando lo que se otorga es un señorío total sobre la cosa, se está ante el derecho de propiedad, y cuando sólo se otorga un poder parcial, se trata de un derecho real en cosa ajena.

En conclusión hay un derecho real pleno (el de propiedad) y otros limitados. Estos (limitados) o derechos reales en cosa ajena según Albaladejo; pueden ser de diferentes tipos:

- De goce: Cuando el poder que otorgan es el de gozar o disfrutar o en general de utilizar o aprovecharse de alguna manera de aquella. Tales son: Usufructo, Uso, Habitación, Servidumbre (en sus diferentes clases), Superficie y Censo.
- De Garantía: cuando el poder que otorgan sobre la cosa ajena es el de hacer que si se incumple una obligación que se aseguró con aquel derecho, la cosa objeto de ésta sea vendida, para hacerse cobro con su precio, de la obligación insatisfecha. Tales como: Hipoteca, Prenda y Anticresis.
- De Adquisición: cuando el poder que otorgan es el de que el titular haga suya, si es enajenada por su dueño la cosa ajena sobre que recae el derecho. Tales son: Tanteo y Retracto.

¹ Manuel Albaladeja. Derecho Civil III. Derecho de bienes. Editorial José Maria Boosch. Barcelona 1994, Pág., 24.



B). Los derechos antes mencionados no son los únicos, según la regulación que la Ley otorga estos derechos pueden ser:

- Derechos Reales llamados Típicos: en cuando regulados singular y específicamente cada uno de ellos en la Ley y junto a ellos quepan en principio cuales quiera otros derechos reales concretos que los particulares quieran establecer creando otras variedades de poderes directos sobre cosas.
- Derechos reales llamados Atípicos: porque la Ley no los regula en particular; la tipicidad procede en rigor de la regulación por la Ley y no de que está admitida expresamente al derecho que sea, llamándolo por su nombre pero sin regularlo, y admitiéndolas nuestra legislación adoptando antes los derechos reales no la características de *numerus clausus*, sino de *numerus apertus* o permisivos de poder establecer los interesados en el uso de la autonomía de su voluntad.

Este principio es acogido en nuestro código Civil en el arto. 2437 C, que dice::
“Los contratantes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarios a las leyes, a la moral ni al orden público²”.

C). Según sea el carácter de los Derechos Reales pueden ser:

- Definitivos: otorgados de manera permanente, consistente en poderes jurídicamente perfectos, es decir completos cada uno de su esfera o plenamente protegidos por la Ley.
- Provisionales: en contraposición a los Definitivos son los que se otorgan transitoriamente; si bien consisten en un poder que el ordenamiento jurídico reconoce sobre las cosas, se trata de

² Código Civil de la republica de Nicaragua. Tomo II. Editorial Bitecsa 2003.



un poder mas débil que los otros, poder que se otorga en condiciones mas precarias que aquéllos, es decir que cede o es vencido por los Definitivos.

1.3. Formas de Adquirir Derechos Reales.

Los modos de adquirir de los Derechos Reales son los hechos y acciones jurídicos a los que la ley atribuye al efecto de producir la adquisición de aquellos y los podemos clasificar en:

- Los Originarios, (ocupación) y Derivativos (tradición), según den lugar una adquisición originaria o que se derive de algún otro derecho.
- Universales (herencia) y Particulares, según que la adquisición recaiga sobre un patrimonio, o sobre un derecho o varios singularmente considerados.
- Onerosos y Gratuitos, según que lo que el adquirente recibe, lo reciba o no a cambio de algo que él de a su vez.
- Mortis Causa o Inter. Vivos, según que la adquisición tenga lugar o no por pasar el derecho a su anterior titular al que lo recibe a consecuencia de que muerto aquel es llamado a este a ocupar su puesto.

1.4. Conceptos y Características de los Derechos Personales:

En contra posición a los Derechos Reales están los **Derecho Personales** que se pueden definir como la Facultad en virtud de la cual una persona llamada acreedor, puede exigir de otro denominado deudor, un hecho, una abstención o la entrega de una cosa; es pues el poder de exigir de otro una prestación.

Los Derechos Personales son los que recaen sobre la conducta de las personas ya que en esta no hay poder directo sobre la cosa, sino que inmediatamente tiene señorío en la conducta de la persona obligada que al



realizar el acto de que se trate, le proporcionara la cosa y sólo a partir de la entrega de ésta adquiere derecho real sobre ella; aquí la relación entre el sujeto activo y el pasivo es directa, pero la que existe entre el acreedor y el objeto es mediata o indirecta.

Entre las características de los Derechos Personales tenemos entre otras:

- En el derecho Personal, el acreedor no puede obtener por sí mismo, de la cosa, objeto de su derecho, y las ventajas que este implica, sino que tiene que recurrir al deudor.
- El Derecho Personal puede tener por objeto la prestación de una cosa, un hecho o una abstención, es decir, este derecho solo recae en género, no en especie.
- El Derecho Personal es una facultad correlativa de obligaciones especiales y existe frente a uno o varios sujetos individualmente determinados, es decir, es relativo.

El deber correspondiente del Derecho Personal, significa en todo caso una merma de facultades del deudor y que a diferencia de simple deber de respeto, restringe de alguna forma los derechos del sujeto pasivo; tal obligación además de impedirle algo que en otro caso podría realizarse, representa un valor negativo en su patrimonio.

1.5 El Derecho de Propiedad como Derecho Real.

En conclusión de todo lo antes expuesto, existe un Derecho Real pleno que es el derecho de Propiedad, por cuanto es el poder o señorío que el titular ejerce de manera directa sobre una cosa pudiendo este exigirle a cualquiera que la poseyere, su restitución.



CAPITULO II

GENERALIDADES DEL DERECHO DE PROPIEDAD INMUEBLE.

*“La propiedad es un derecho natural del individuo,
pero que tiene una función social, y
por tanto debe definirse como el derecho de gozar
de un bien para comunicarlo a los demás.”*

Julio César Ycasa Tiberino.



2.1. Evolución Del Derecho de Propiedad.

2.1.1 En el Derecho Romano:

Según nuestro Derecho Romano³ la propiedad es la “la señoría mas general, en acto o en potencia, sobre la cosa”. Como señoría la propiedad entraña un poder tan amplio, que no es posible determinar la serie de facultades que encierra: Derecho de usar, de disfrutar, de enajenar, de reivindicar, etc. En principio la cosa se somete entera y exclusivamente al dueño y este puede traer a toda clase de destinataria dentro de un mundo económico-social que se encuentra siempre en incesante camino.

Sin embargo limitaciones de varias índoles son impuestas por las normas jurídicas para tutela de un interés público o privado cuando no surgen de vínculos o derechos concurrentes por ejemplo: Prohibición de enajenar, reivindicar, pertenencia de la cosa en común (copropiedad), etc.

Todo lo que está en el ámbito de la antigua familia, así las personas como las cosas, se someten a un poder soberano: *el mancipium*. Entre las cosas las hay que tiene un especial significado e importancia para el grupo familiar, cumplidor de fines que sobrepasa a los de simple razón doméstica: el fundo, esclavos. etc. Estas cosas pertenecen a la familia y constituyen en cierta manera, un patrimonio inalienable.

La idea sostenida por algunos de una copropiedad familiar en vida del *paterfamilias*, no se concilia con la situación de incapacidad de los *fillifamilias*. La propiedad sirve a los intereses del grupo, y así aparece individualizada en cabeza del *pater*, hay que evitar el pensamiento de un fin personal, sirviendo a un fin común, no es extraño que la conciencia social declare que ya en vida del *pater*, los *filli* son, en cierto modo propietario.

Los Romanos en un principio reconocían una clase de propiedad *EL Dominium ex Jure quiritium*. A partir del siglo III de Cristo, el régimen de la propiedad sufrió profundas transformaciones, desaparecidas la *mancipatio* y la *In*

³ Juan Iglesias. Derecho Romano. Editorial Ariel S.A. Pág.257.



Iure cessio, pierde su razón de ser la distinción entre *Dominiun ex iure quiritium* y posesión provincial.

En el Derecho Romano, al Derecho de propiedad se le reconocían tres elementos que son: *Usus*, *Fructus* y *Abusus* o mas bien llamada: *Jus utendi*, *Jus fruendi* y *Jus abutendi*;, el *Jus utendi*, era el derecho de gozar de la cosa y servirse de ella, el *Jus fruendi*, era el derecho de aprovecharse de los frutos que la cosa producía; y el *Jus abutendi* el derecho de disponer de la cosa consumiéndola, arrendándola, etc.

El derecho Romano pues consideraba a la propiedad como el derecho constituido sobre cosa corporal, del cual nace la facultad de disponer libremente de ella, percibir sus frutos y reivindicarla, a no ser que la ley dispusiera lo contrario; comprendía también este derecho el *Ius Utendi* (derecho de usar), el *Ius Posendi* (derecho de poseer) y el *Ius Alienando* (derecho de reivindicar); de aquí que se haya concebido al derecho de propiedad el derecho propio de una persona y gozar de la cosa sin mas limitaciones que la ley establezca.

2.1.2 En los tiempos bárbaros (S. VI al IX):

En los tiempos bárbaros, una multitud de contratos transferían al ocupante de la cosa ajena un derecho limitado por su duración; de manera que la mayor parte de los fundos no eran ocupados por sus propietarios, sino por otras personas que lo adquirieron por títulos de distinta naturaleza, pero entre estas sobresalían de una manera principal el feudo y sensu; así de este modo el propietario seguía con su derecho pero no ocupaba su tierra, y el otro quien era que la ocupaba, no tenia ese derecho a la propiedad; de tal modo que como en todo contrato intervenían dos partes que ponían de acuerdo sus voluntades, al primero, o sea al propietario de le llamaba señor y al segundo (poseedor) vasallo.

Esta clase de derecho el del señor y el del vasallo sobre la propiedad existió primitivamente, pero al paso del tiempo y a causa de la perpetuidad y transformación de derecho, se llegó a considerar también como propietario al ocupante (poseedor) y para distinguir una propiedad de la otra, a la del señor se le



llamaba *Dominium Directum* (Dominio abierto) y a la del vasallo *Dominium Utile* (Dominio útil).

Más tarde vemos que el poseedor adquiere un mayor derecho debido a que como era el quien disfrutaba de la propiedad y se le consideraba a su derecho (*dominiun utile*) como un verdadero propietario; y el propietario con *Dominiun directum* transformaba su derecho no mas que en una Servidumbre; lo que se consiguió de manera absoluta con la Revolución Francesa de 1789.

2.1.3 En el tiempo del Feudalismo:

En la sociedad feudal⁴ la forma de propiedad feudal se distingue de la esclavista porque en el feudalismo, no todos los medios de producción se hallan separados de los trabajadores, lo que crea el interés del que trabaja la tierra, de los frutos obtenidos de esta que constituye un escalón al progreso social.

El medio fundamental de producción (la tierra) no pertenecía a quienes la cultivaban sino que era propiedad de los señores feudales laicos y de la Iglesia, de ahí que podemos considerar el carácter político-económico de la propiedad en esa época; la esencia económica de la propiedad feudal de los medios de producción en los productores directos (campesinos) no tenían tierras; sino que las recibían del señor feudal en usufructo y no en propiedad lo que traía como consecuencia que se le podía ser quitado en cualquier momento y el campesino fuese expulsado de la tierra ; pero tal situación llevaba aparejado una excepción y era que las tenían entregadas en usufructo a los campesinos y eran un medio que aseguraba mano de obra gratuita a los señores feudales por lo que este usufructo en forma de parcelas concedidas, era habitualmente hereditario.

En sentido jurídico, la propiedad agraria feudal en los países Europeos se caracterizaba por una rigurosa jerarquía, existía la escala de señores feudales dependientes los unos de los otros. El feudo era pues la tierra que el señor feudal

⁴ Economía Política. Editorial Progreso, Moscú, Pág. 46 y 47.



entregaba a otro (vasallo) en posesión hereditaria, a condición que este cumpliera las obligaciones que se le asignaban.

2.2. Concepto Moderno y Características del Derecho de Propiedad Inmueble

El individuo tiene derecho de conservación, luego necesita de los bienes necesarios para ello y no sólo para cubrir sus necesidades presentes sino también las futuras, a las cuales no pueden proveer en un momento dado por accidentes de enfermedades o vejez. Ahora bien, en estos casos el hombre sólo puede proveer a sus necesidades usando de lo acumulado anteriormente, luego es un derecho propio del individuo la propiedad estable; debe pues, la naturaleza haber dado al hombre algo estable que perpetuamente dure, para que de ella pueda esperar alivio a dichas necesidades; y esta perpetuidad nadie, sino la tierra con sus frutos pueda darla; de ahí que el tema de la propiedad sigue siendo de trascendental importancia a nuestro país, y ordenamiento jurídico.

El derecho de propiedad está regulado desde hace mucho tiempo en las diferentes Constituciones de nuestro país como son; la de 1939, 1948, y Constitución actual de 1987 con sus reformas, que en sus artículos expresan las garantías, así como el reconocimiento del derecho a la propiedad de todo ciudadano nicaragüense.

Los artículos referidos al derecho de propiedad de las Constituciones Políticas antes mencionadas son:

De la constitución de 1939, el **art. 60** que literalmente expresa:

“No hay confiscaciones de bienes, excepto contra los nacionales del país enemigo que confiscare bienes de los Nicaragüenses. Es imprescindible el derecho de reivindicar los bienes confiscados en contravención esta garantía”.



Arto 63 Cn:

“La propiedad es inviolable, a nadie se puede privar de la suya, sino en virtud de sentencia judicial, de contribución general o por causa de utilidades pública o interés social calificado por una ley o por sentencia fundada en ella, previa justa indemnización.”

Arto 65 Cn:

“La propiedad en virtud de su función social impone obligaciones: Su contenido, naturaleza y Extensión están fijadas por la ley.”

Arto 66 Cn:

“El derecho de propiedad, en cuanto a su ejercicio está sometido a las limitaciones que imponen el mantenimiento y progreso de orden social. En armonía con este principio, la ley podrá gravar la propiedad con obligaciones o servidumbre de utilidad pública a favor de los intereses generales del estado, de la salud de los ciudadanos y de la salubridad pública”. Igual disposición recoge la Constitución de 1948 en su artículo 61.

Arto 67 Cn:

“La propiedad sea quien fuera su dueño, se rige exclusivamente por las leyes de la republica y se haya afectada al sostenimiento de las cargas publicas, con arreglo a la constitución y a las leyes”. Así también en el arto. 61 Cn 1948.

De los artículos relacionados con la propiedad, establecidos en la Constitución Política de 1948, encontramos sólo dos los cuales son:

Arto 62 Cn:

“Por motivo de interés público o social, la ley puede establecer restricciones o prohibiciones para la adquisición y transferencia de determinada clase de propiedad en razón de su naturaleza, condición o situación en el territorio”.



Arto 65 Cn:

“Toda persona puede disponer libremente de sus bienes por cualquier titulo legal, salvo lo que la ley establezca en cuanto a la porción conyugal y alimentos. Se prohíbe toda vinculación de la propiedad y cualquier institución a favor de manos muertas, exceptuándose solamente las establecidas para constituir el patrimonio familiar o a favor de establecimiento de beneficencia”.

Todos estos artículos citados desde 1939 vienen a establecer que el derecho de propiedad es reconocido a los ciudadanos como un derecho inviolable que únicamente se rige por las leyes de la república, que todos debemos respetar y que al atentar contra ella (propiedad), es el Estado quien garantizará su devolución y protección al propietario.

En la Constitución Política de 1987, las normas referidas a la propiedad son:

El arto 103 Cn:

“El Estado garantiza la coexistencia democrática de las formas de propiedad pública, privada, cooperativa, asociativa y comunitaria; todas ellas forman parte de la economía, mixta, están suspendidas a los interés superiores de la nación y cumplen una función social”.

Arto 44 Cn:

“Los nicaragüense tienen derecho a la propiedad personal que les garantice los bienes necesarios y esenciales para su desarrollo integral”.

Estos establecen desde 1987 el derecho de los ciudadanos a una propiedad que sería el patrimonio que podría otorgarle el beneficio y sustento económico, social y político para desarrollarse y subsistir; y que el Estado es la fuente principal que da garantía a dicho derecho tal como lo establece el articulo precitado.



El Código Civil también menciona a la propiedad en los siguientes artículos:

En su arto 615 C:

“La propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones a las establecidas por las leyes. El propietario tiene acción contra el tenedor y el poseedor de la cosa para reivindicarla”.

El arto 616 C: establece en su primer párrafo:

“Todo individuo es libre de disponer de sus propiedades sin restricción alguna por venta, donación, testamento o cualquier otro título legal”.

El artículo 615 C, nos refiere a este derecho propio e inalienable de cada individuo para hacer de él lo que su conveniencia y voluntad disponga en cualquier momento; la propiedad según estos artículos precedentes recaen sobre cosas que en sentido técnico comprenden objetos corporales susceptibles de valor económico, aunque en otras disposiciones encontramos un derecho de propiedad, extendido y aplicado a derechos que son propios del propietario de una cosa, muebles e inmuebles o sobre derecho.

Aunque nuestro Código Civil habla de tener el derecho de propiedad sin restricciones alguna, es la Constitución que prima sobre éste y las normas que en ella se consagren son vinculativas desde 1939, y a medida que el tiempo transcurrió está fue objeto de varias reformas, y en vez de haberse resuelto los problemas que se suscitaron en la década de los 80, se han complicado con la proliferación de antagonismo sobre los nicaragüenses.

Existían y aun existen, cauces perfectamente lícitos contemplados por el derecho para darle solución al problema de la propiedad, sin necesidad de producir el cúmulo de injusticias y de violaciones jurídicas que el odio y los sentimientos negativos inspiraron a los gobernantes que han llegado a Nicaragua, no sólo a lo mas profunda pobreza, sino a la inestabilidad social y postración moral en que nos encontramos.



Modernamente el concepto y desde luego el contenido del derecho de propiedad fue cambiado, admitiéndose que si bien la propiedad es inviolable, podría ser atacada por el estado por causa de utilidad pública (artículo 63 Cn 1948)⁵ con previa indemnización, y se establece que el derecho de propiedad como fuente de riqueza debe cumplir una función social que impone obligaciones (artículo 65 Cn 1948)⁶ por cuanto esta vinculada al progreso de orden social de nuestro país (artículo 66 Cn) (1948)⁷.

Se estable el reconocimiento de las distintas formas de propiedad nicaragüense; en su artículo 5 párrafo cuarto Cn:

“Las diferentes formas de propiedad: pública, privada, asociativa, cooperativa y comunitaria deberán ser garantizadas y estimuladas sin discriminación para producir riquezas, y todas ellas dentro de su libre funcionamiento deberán cumplir una función social”.

Al igual que el artículo 44 Cn que expresa:

“Se garantiza el derecho de propiedad privada de los bienes muebles e inmuebles y de los instrumentos y medios de producción.

En virtud de la función social de la propiedad, este derecho esta sujeto, por causa de utilidad pública o de interés social, a las limitaciones y obligaciones que en cuanto a su ejercicio le impongan las leyes. Los bienes inmuebles mencionados en el párrafo primero pueden ser sujetos de expropiación de acuerdo a la Ley, previo pago en efectivo de justa indemnización”.

⁵ Artículo 63 Cn (1948): “Reconoce el Derecho de Expropiación por causa de un interés social”

⁶ Artículo 65 Cn (1948): “La Propiedad en virtud de su función social, impone obligaciones, su contenido, naturaleza y extensión están fijados por la Ley”

⁷ Artículo 66 Cn (1948): “El Derecho de Propiedad en cuanto a su ejercicio, esta sometido a las limitaciones que impone el mantenimiento y progreso de orden social”



Esta expropiación esta referida al caso de descubrimiento de alguna riqueza natural como petróleo, oro, etc.; y la protección a la propiedad que se da con la prohibición de confiscación de bienes en el Arto 44 C. parte final que establece.

“Se prohíbe la confiscación de bienes. Los funcionarios que infrinjan esta disposición responderán con sus bienes en todo tiempo por los daños inferiores.”

Conforme la teoría de la función social de la propiedad que es una doctrina muy generalizada en los actuales tiempos, el ejercicio del derecho de propiedad, encuentra sus títulos y condiciones en el cumplimiento de los deberes que a él refiere. Esto que sucede en todos los derechos debe tener lugar con mayor razón en el de la propiedad, que es llamado a proporcionar medios de subsistencia y desenvolvimiento de la colectividad social.

Nuestro derecho constitucional ha escogido esta teoría en diferentes constituciones en el contenido de sus normas, como ya antes hemos señalado en la constitución de 1939, 1948 la de 1987, así como en nuestro código civil vigente.

De todo lo antes dicho podemos determinar que las garantías que nuestras leyes dan al derecho de propiedad son: de ser un derecho real pleno, propio e inherente a la persona, por cuanto esta (propiedad) sea privada o pública, y que este derecho adquirido únicamente podrá ser interrumpido sólo por circunstancias objetivas y de interés social, por lo que el Estado podrá expropiar si se tratare de riquezas naturales, uso y aprovechamientos de tierra, aguas, etc. Y de conformidad a los procedimientos legales que establezcan las leyes de expropiación; y la prohibición de confiscación de tierras, que de realizarse el estado tiene la obligación de dar indemnización a las personas confiscadas únicamente por las razones expuestas.

Los problemas ocasionados con respecto a los conflictos de propiedad han llevado al gobierno a la creación de organismos especiales que procuren atención a este tema; han provocado gran número de acciones, tanto civiles, criminales y políticas relacionadas con la posesión y ha generado una superposición de títulos afectados al sistema registral. No olvidemos que la propiedad en virtud de su



función social impone obligaciones por lo que se hace necesario un orden jurídico bien determinado, entre los organismos especiales recientemente creados se destaca el INPRUR, el cual ha generado polémica entre los poderes del Estado.

2.3. COMPONENTES DEL DERECHO DE PROPIEDAD.

En un principio en el Derecho Romano el Derecho de Uso comprendía solo la Facultad de usar de una cosa sin percibir ningún fruto de ella. Por equidad los jurisconsultos romanos permitieron al usuario tomar ciertos frutos para sus necesidades estrictamente personales y para los de su familia; de aquí arranca la ampliación de este derecho para conferir en cierta forma, el ejercicio del *Ius Fruendi*. Sin embargo la distinción es notoria con relación al Derecho de Usufructo, en tanto que el usufructuario percibe todos los frutos, percepción que tiene con carácter comercial, es decir, para enajenar, para explotar la cosa usufructuada con fines de lucro; mientras que el uso solo permite al usuario tomar los frutos necesarios para su consumo y el de su familia, es decir, para cubrir sus necesidades personales.

Son componentes del derecho de Propiedad:

El uso y la Habitación son derechos que guardan íntima relación y dependencia con el Usufructo, a los que podríamos llamar usufructos restringidos. Puede decirse que las diferencias que median entre el Usufructo, el Uso y la Habitación, son diferencias de cantidad por razón del mayor número de facultades de disfrute que comprende el primero de estos derechos. Pero todos ellos coinciden en constituir un gravamen sobre la propiedad y en suponer la división del derecho dominical, en lo que es esencial de este, en la facultad de percibir los frutos de la cosa, en usarla o habitarla simplemente.



Entre estos componentes podemos señalar:

- Derecho de Uso: El Uso no es otra cosa que el *Jus utendi* todo entero, es decir, el derecho de retirar de una cosa todo el uso de que pueda ser susceptible, pero sin percibir ningún fruto. El usuario puede usar la cosa, pero no arrendarla o ceder el ejercicio de su derecho porque este precio de alquiler sería un fruto civil, y no existe el *Jus Fruendi*. El Uso esta considerado como indivisible, se establece y se extingue con el Usufructo⁸. Este derecho de Uso, el cual conforme nuestro código civil da el derecho para percibir de los frutos de una cosa ajena los que basten la necesidades del usuario y su familia, aunque esta se aumente (arto.1547 C)⁹.
- Derecho de Habitación, es un Derecho Personal, que da a quien tiene este derecho la facultad de ocupar para si o para su familia, alguna o todas las piezas necesarias de una vivienda para satisfacer las necesidades del habitacionista. Según la regulación en nuestro código civil, tanto el derecho de uso como el de habitación, son esencialmente gratuitos, pues de ser onerosos se convertirían en un contrato de arrendamiento, de ahí que se prohíba su enajenación, arriendo o traspaso por ninguna clase de títulos, prohibición que está en contradicción con lo dispuesto en el arto. 1554 C. que establece que el usuario que no fuere habitador puede alquilar el fundo, en el cual se le ha constituido el uso, y no es sino un traspaso del derecho de habitación, y que en todo caso daría lugar a la extinción del derecho por parte del propietario, salvo que se entienda al usuario como usufructuario sobre el que no pesan dichas limitaciones de disposiciones.
- Derecho de Usufructo que es un Derecho Real, da el Derecho de usar y disfrutar de la cosa perteneciente a otra persona, si bien con la

⁸ Eugene Petit. Derecho Romano.

⁹ Arto. 1547 C “El Uso da derecho para percibir los frutos de una cosa ajena loa que basten a las necesidades del usuario y su familia; pero no puede coger los frutos del edificio. Puede además recibir otras personas en su compañía”



obligación de no alterar su forma y sustancia, es por tanto un derecho limitador del Derecho propiedad (arto. 1473C)¹⁰.

Es un Derecho limitador el cual recae sobre el tiempo de duración del Usufructo, que puede ser Vitalicio, por toda la vida de la persona usufructuaria o temporal, que sería el plazo libremente pactado por las partes; es un Derecho Real Oneroso o Gratuito, derivado de la voluntad de las partes, que recae sobre los frutos que produce la cosa usufructuada, así mismo tiene en particular regulación los usufructos sobre servidumbres. (arto. 1468 C).¹¹

Derecho de Servidumbre, esta debe considerarse como un derecho real
erecho de Servidumbre, esta debe considerarse como un derecho real
recho de Servidumbre, esta debe considerarse como un derecho real limitativo,
echo de Servidumbre, esta debe considerarse como un derecho real limitativo,
cho de Servidumbre, esta debe considerarse como un derecho real limitativo,
ho de Servidumbre, esta debe considerarse como un derecho real limitativo, al
o de Servidumbre, esta debe considerarse como un derecho real limitativo, al
de Servidumbre, esta debe considerarse como un derecho real limitativo, al
de Servidumbre, esta debe considerarse como un derecho real limitativo, al
e Servidumbre, esta debe considerarse como un derecho real limitativo, al
Servidumbre, esta debe considerarse como un derecho real limitativo, al igual
Servidumbre, esta debe considerarse como un derecho real limitativo, al igual
ervidumbre, esta debe considerarse como un derecho real limitativo, al igual
vidumbre, esta debe considerarse como un derecho real limitativo, al igual
vidumbre, esta debe considerarse como un derecho real limitativo, al igual que
idumbre, esta debe considerarse como un derecho real limitativo, al igual que
dumbre, esta debe considerarse como un derecho real limitativo, al igual que
umbre, esta debe considerarse como un derecho real limitativo, al igual que el
mbre, esta debe considerarse como un derecho real limitativo, al igual que el

¹⁰ Arto. 1473C: “El usufructo es el Derecho de Disfrutar de las cosas que a otro pertenecen, pero con la obligación de no alterar su forma ni sustancia”.

¹¹ Arto. 1468 C: “Cuando es un inmueble el objeto de la reivindicación, el demandado condenado a restituirlo, satisfará la sentencia, dejándolo desocupado y en estado que el reivindicante pueda entrar en su posesión”



primero: en La Propiedad el dominio supone una relación jurídica entre el propietario y la cosa; La Posesión entraña una relación de hecho; segundo: El dominio esta protegido por una acción real: La Reivindicación.

Dentro del Derecho de Propiedad existen garantías o actos de disposición que limitan el dominio como:

La Hipoteca, que es el derecho real de garantía por excelencia, limitativo de la propiedad al gravar sobre los que recae, sujetándolos directa e inmediatamente al cumplimiento de una obligación; y

La Prenda: que consiste en la entrega de una cosa mueble a otra persona denominada acreedor en garantía de un crédito, que de no ser satisfecho le atribuye una serie de derechos, entre otros de venta o apropiación de la cosa para hacerse pagos con su importe de la deuda (arto. 3728 C.)¹⁴ Como toda obligación accesoria a un principal que garantiza, la prenda se extingue por los motivos comunes de extinción de los contratos, y por extinción de la deuda principal.

2.4. MODOS DE ADQUIRIR EL DERECHO DE PROPIEDAD:

En lo que respecta a la forma o modos de adquirir la propiedad podríamos distinguir unas formas derivadas de las mismas cosas y de su naturaleza, y otras formas derivadas del transcurso del tiempo.

Entre las primeras podríamos distinguir la **Accesión** que es el incremento o disminución que sufren los bienes muebles e inmuebles por la transformación que se produce derivados tanto de agentes naturales, agua, ríos, formación de islas, etc., como artificiales, especificación, trabajo realizado sobre piedra, lienzo, papel (en general obras intelectuales), o por

¹⁴ Arto. 3728 C: “El deudor puede asegurar el cumplimiento de su obligación entregando al acreedor o a quien le represente, algún objeto mueble para que le sirva de garantía. Esto es lo que se denomina prenda”.



conclusión (mezcla de materiales que hagas imposible su división transformándose en una nueva.

La **Ocupación** es también un modo de adquisición de la propiedad derivado del cambio de titularidad, permaneciendo la cosa con la misma sustancia y realidad, así en la caza, pesca, ocupación de cosa mueble abandonada o perdida, en la que se adquiere la propiedad sin transmisión del anterior propietario como si fuere ex novo.

El transcurso del tiempo también influye en la propiedad por la **Prescripción**, que puede ser adquisitiva o extintiva. La adquisitiva prevista en el arto 868 C, que establece:

“La prescripción es un medio de adquirir un derecho o de libertarse de una carga u obligación, por el lapso y bajos las condiciones determinadas por la ley”.

La negativa o extintiva prevista en el arto 902 C, que a la letra dice:

“Por la prescripción negativa se pierde un derecho. Para ello basta el transcurso del tiempo”.

Tanto una como la otra la ha venido a justificar la doctrina en diversas teorías siendo las principales la de Presunción del abandono por su titular del ejercicio de las facultades de disposición o de La Teoría Económica de que los bienes no pueden quedar improductivos y es necesario que sus titulares ejerzan los derechos sobre los mismos, considerándose, el instituto de la prescripción, como una sanción a la inactividad de los titulares; otra teoría que goza con menos adeptos es la de La Diligencia entendiendo que el derecho civil premia mediante el instituto de la prescripción a la persona mas diligente, sancionando con la perdida del derecho a la persona menos diligente



en su ejercicio; es decir, que no sean productivos y beneficiosos en su derecho.

2.5. MECANISMOS PROCESALES DE DEFENSA DE LA PROPIEDAD.

Los mecanismos procesales de defensa en la propiedad inmueble, son los medios por los cuales las personas según sea la posición que adopten en el proceso, se ampararan ante cualquier amenaza de perder su dominio el propietario; o despojo el poseedor por parte del propietario, y ambos contra tercero que crea tener un mejor derecho.

El mecanismo procesal de defensa más importante y efectivo es el de la ACCIÓN: que podemos definir como derecho individual, sustantiva o material, puesto en movimiento, es decir, cuando es violentado nuestro derecho por terceros la misma ley u ordenamiento jurídico da mecanismos de protección; la Acción, es pues, el poder jurídico que tiene todo sujeto de derecho de acudir a los órganos jurisdiccionales para reclamarles la satisfacción de un pretensión. Mediante la Acción, se cumple la jurisdicción, se realiza efectivamente el derecho, ya que por tradicional principio que rige en materia civil, la jurisdicción no actúa sin la iniciativa individual; es por esa circunstancia que el individuo ve en la Acción una Tutela de su propia personalidad, ve en ella el cumplimiento y la realización efectiva de las garantías de Justicia, Paz, de Seguridad de Orden, y de Libertad, consignados en nuestra Constitución, lo que es conocido como Derecho De Acción, es decir, accionar ante la violación de nuestros derechos.

La doctrina consagra tres notas fundamentales del Derecho de Acción:

- Es un Derecho concreto, no debe confundirse con la facultad general que corresponde a todos de demandar, o sea, de afirmar ante un juez que se tiene la Acción, si no, a la facultad de promover la actividad



jurisdiccional, o el derecho frente al estado, para que preste la Tutela Jurídica.

- Es de contenido determinado, el derecho de acción en previo al proceso, se ejercita pero no se constituye por el acto procesal de demanda, ya que en esta no se hace valer meramente el derecho del actor a una decisión sobre el objeto deducido, sino a la sentencia, que es un sentido determinado.
- Es de naturaleza pública, su naturaleza se deriva de que frente a él, el obligado es el estado, como depositario de poder jurisdiccional. Una cosa es el derecho del actor contra su deudor o contra su demandado, y otra diferente, es el derecho de obtener del órgano del estado, el acto de la Tutela Jurídica. Este acto de tutela se pide siempre al estado, frente a un demandado, pero no necesariamente frente a un obligado (Teoría de la Autonomía de la acción).

De lo anteriormente expuesto sobre las acciones y el derecho de acción podemos concluir que ambos tienen como objetivo primordial amparar los derechos pretendidos en un juicio por las partes, estas acciones las clasificaremos según nuestro tema de estudio en:

1. Acción Reivindicatoria (Juicio Ordinario Dominical), se reclama el Dominio.
2. Acción Posesoria (Querrela de Restitución, de Amparo y de Restablecimiento), se reclama la Posesión.

1. La Acción Reivindicatoria, presupone que el demandante es el propietario de la cosa que se reivindica y que no tiene la posesión de ella. Si esta en posesión de la cosa, no puede ejercitarla, sino en casos excepcionales. La reivindicatoria concierne a las cosas materiales, y no a las incorpóreas.



El dominio o propiedad que se puede tener sobre una cosa, es de dos clases: pleno o solamente útil, para ejercitar la reivindicatoria es necesario tener el dominio pleno no basta con el útil.

La acción reivindicatoria puede ejercitarse en nuestro derecho contra el poseedor originario, contra el poseedor con título derivado, contra el simple detentador, y contra el que ya no posee, pero poseyó. En el derecho Romano, Ulpiano decidió, contra la opinión de los proculeyanos, que la reivindicatoria podría ejercitarse contra el simple detentador.

Constituye pues la acción reivindicatoria: una acción real dirigida a recuperar una cosa de nuestra propiedad, que por cualquier motivo esta poseyendo otro, con sus frutos, productos o rentas. Es consecuencia esencial e inmediata del dominio.

El reivindicante debe probar:

- ❖ Que es propietario de la cosa que reclama.
- ❖ Que el demandado es poseedor o detentador de la cosa, o lo fue y dejó de poseerla para evitar los efectos de la reivindicación.
- ❖ La identidad de la cosa.

Pero no son los únicos porque si demanda el pago de prestaciones accesorias, como frutos, daños y perjuicios, entonces también debe probar la existencia real o posible de estos accesorios.

El principio que domina esta materia es el siguiente: todas las cosas materiales pueden ser reivindicadas, ya sean bienes muebles o inmuebles, fungibles o no fungibles. Pero más bien consiste en saber cuales son las excepciones a este principio general; y no pueden ser reivindicadas:

- ❖ Los bienes que están fuera del comercio;



- ❖ Los géneros no determinados a establecer la demanda, es decir que se deben determinar las mercancías en especie cierta y conocida para poder ser reivindicadas.
- ❖ Las cosas unidas a otra por vía de accesión.
- ❖ Las cosas muebles perdidas o robadas adquiridas de buena fe.
- ❖ La moneda y los títulos al portador, no pueden ser reivindicados del que los adquirió de buena fe, aun cuando el propietario de ellos haya sido desposeído contra su voluntad.
- ❖ Los bienes inmuebles contra terceros de buena fe.
- ❖ Debe tenerse en cuenta para tener la procedencia o improcedencia de la acción reivindicatoria, de bienes muebles o inmuebles vendidos en abono.

2. **La Acción Posesoria**, esta encaminada a proteger la posesión para obtener la restitución de lo que se ha perdido y cuanto para evitar perder lo que se tiene. Este tema guarda íntimo nexo con los interdictos de recobrar y retener la posesión como son:

La Querrela de Amparo: que es quizás el interdicto mas importante, tiene por objeto mantener en la posesión al poseedor de bienes raíces, o derechos reales constituidos en ellos, que esta siendo perturbada en dicha posesión, por amenazas o actos de terceros que pretenden tener derecho sobre dichos bienes. Este derecho que tiene el poseedor de ser amparado, es uno de los efectos legales de la posesión considerada como un simple estado de hecho.

Para que proceda el interdicto de amparo es requisito indispensable que la posesión no se haya perdido, es decir, puede ejercer la acción, solamente el poseedor actual que esta siendo objeto de ataques pendientes a privarlos de su posesión. Según el arto 1654 Pr. dice: el que intente Querrela de Amparo expresará en su demanda lo siguiente:



1. Que personalmente o agregando la de sus antecesores ha estado, en posesión tranquila y no interrumpida durante un año completo del derecho que pretende ser amparado.
2. Que se le ha tratado de molestar o turbar la posesión o que en el hecho que se le ha turbado o molestado por medio de actos que expresar circunstancialmente.

La Querella de Restitución: “*Recuperandae Possessionis*”, tiene por objeto reintegrar en la posesión al poseedor de bienes raíces o derechos reales que ha sido despojado por un tercero que pretende tener derecho sobre la cosa.

Según nuestro código de procedimiento civil en los artos.1657 al 1660 señala requisitos en los que debe apoyarse el que intentare la Querella de Restitución, y las medidas que el juez ejercerá a la petición de restitución. Entre estos requisitos de esta querella están:

1. Que personalmente o agregando la de sus antecesores, ha estado en posesión tranquila y no interrumpida por el tiempo de un año completo, del derecho que pretende ser amparado, especificara también en que han constituidos sus actos posesorios con prueba de ellos.
2. Que ha sido despojado de la posesión por medio de actos que indicara con la posible claridad y especificación, y los actos por medio de los cuales ha sido despojado de su posesión señalando por su fecha, ya que si ha transcurrido las de un año el despojante ya no puede hacer unos de este interdicto, puesto que la posesión ha prescrito a favor del despojante y solamente podría intentarla si fuera propietario.

La Querella de Reestablecimiento: que tiene por objeto reestablecer al poseedor o mero tenedor de bienes raíces, en dicha posesión o mera tenencia, cuando estos le han sido arrebatado con violencia.

El arto. 1812 C. describe:



“Todo el que violentamente ha sido despojado, sea de la posesión, sea de la mera tenencia, y que por poseer en nombre de otro, o por no haber poseído bastante tiempo, o por cualquier otra causa cualquiera, no pudiere entablar la acción posesoria tendrá, sin embargo para que se establezcan las cosas al estado que antes se hallaba, sin que para esto necesitare probar más que el despojo violento, ni se le pueda objetar clandestinidad o despojo anterior. Este derecho prescribe a los seis meses, y la acción no puede intentarse contra el verdadero dueño, según el arto 1784 C¹⁵.

El despojante no será oído en juicio mientras la restitución no se haya efectuado, de lo anterior se deduce lo siguiente:

1. Que este interdicto, no es en realidad posesorio, pues no tiene en su base la posesión, ni en el se discute nada relativo a ella, tiene mas bien como fundamento el orden publico, pues su fin es exclusivamente volver las cosas a su estado que se encontraba antes de la violencia sin considerar si el actor es poseedor o no.
2. Que este interdicto lo pueden intentar quienes no pueden entablar su acción posesoria, pero en realidad no es así, pues el perjudicado puede si lo tiene a bien intentar la Querella de Restitución.

Este interdicto difiere notablemente de los demás, respecto a las personas que pueden intentarlo, para intentar la Querella de Reestablecimiento basta ser mero tenedor y es suficiente probar el despojo violento para ser reestablecido por las otras querellas solo la pueden intentar los poseedores.

Sin embargo, estos interdictos no son los únicos para proteger la posesión, también existen otros:

¹⁵ Arto. 1784 C: “Si alguien pretendiéndose dueño se apodera violenta o clandestinamente de un inmueble, cuyo poseedor no tenía título inscrito, el que tenía la posesión la pierde”.



Interdicto de Reestablecimiento, que se interpone para reestablecer la posesión, la mera tenencia de bienes cuando dicha posesión o mera tenencia hubieren sido violentamente arrebatados.

Interdicto de Obra Nueva, según Eduardo Pallares, lo define como “el proceso sumario” mediante el cual el actor obtiene que se suspenda la construcción de una obra perjudicial a sus posesiones, que se demuela o modifique la obra y se restituyan las cosas al estado anterior a dicha obra.

Interdicto de Obra Ruinosa, tiene por objeto la adopción de medidas urgentes de precaución a fin de evitar los riesgos que pueda ocasionar una obra ruinosa en las personas o en las cosas y no admitan enmienda o amenaza de peligro grave.

Interdicto de Posesión de Mojones, este es una creación de nuestros codificadores, pues no tiene precedente en otras legislaciones. El jurista Rafael De Pina, en su diccionario general de derecho: “Señales materiales con carácter permanente en los linderos de terrenos de propiedad pública o privada, para fijar su situación o extensión.”



CAPITULO III

GENERALIDADES DE LA LEY 512 “LEY CREADORA DEL INSTITUTO DE LA PROPIEDAD REFORMADA URBANA Y RURAL”

*“Los Poderes: Legislativo, Ejecutivo,
Judicial y Electoral, son independiente entre sí y
se coordinan armónicamente subordinados,
únicamente a los intereses supremos de la nación
y lo establecido en la Constitución Política de Nicaragua”.*



1. ANTECEDENTES DE LA LEY 512 “LEY CREADORA DEL INSTITUTO DE LA PROPIEDAD REFORMADA URBANA Y RURAL” (INPRUR).

Durante la década de los ochenta en el período de gobierno del presidente Daniel Ortega Saavedra, se confiscó mediante diferentes decretos, gran cantidad de propiedades urbanas y rurales, haciendas, fábricas y residencias, etc., que pasaron de manos de particulares a manos del estado, creando la llamada “Propiedad del Pueblo”. No solamente fueron confiscados los bienes de Anastasio Somoza Debayle, de los militares de Guardia Nacional de Nicaragua y de los funcionarios de gobierno presididos por Somoza, sino que también bienes de Nicaragüenses por el hecho de estar más de seis meses fuera del país o por ser acusados de contrarrevolucionarios y descapitalización. En este período también se dictaron numerosos decretos otorgando personalidad jurídica a gran número de sociedades civiles afines al período de esa época; así como otros decretos tendientes en lo posible a mantener *status quo* en Nicaragua.

Al tomar posesión la Asamblea Nacional, de 1990 derogó varios de estos decretos, pero no así los decretos 85, 86 y 88 de los cuales nos referiremos con posterioridad. Algunos de estos bienes, permanecen aun en poder del estado, y otros fueron entregados a particulares, incluyendo campesinos pobres, como a dirigentes, empresarios nacionales y extranjeros, habitantes urbanos de pequeños lotes, como actuales casa y mansiones de lujos u otros.

Las propiedades transferidas mediante estos decretos, actualmente son reclamadas por sus originarios dueños, quienes alegan la ilegalidad y nulidad de los decretos mediante los cuales fueron confiscados, mientras que los actuales poseedores alegan derecho de propiedad sobre los mismos bienes. Al asumir en 1990 el gobierno doña Violeta Barrios de Chamorro, manifestó su voluntad de dejar sin efecto las confiscaciones hechas durante el gobierno



Sandinista y devolver las propiedades confiscadas a sus dueños originales, para ello se dictó la Ley número 11-90 “Creación de la Comisión Nacional de Revisión de Confiscaciones”, publicada en La Gaceta número 98 del 23 de Mayo de 1990; también para dar respuesta a los anteriores propietarios se crearon bonos de indemnización, los cuales debido a la devaluación al momento de ser cambiados son pagados a un cincuenta por ciento de su valor, lo que no satisface a los reclamantes; otro intento de solución fue obligar a un sector de los poseedores a pagar un precio bajo la figura jurídica de Impuestos por las propiedades, aunque tal precio no va a manos de los dueños originales sino al Estado.

Con el objeto de corregir abusos cometidos e intentar la recuperación de inmuebles indebidamente adquiridos bajo el amparo de estas leyes, se dictó el decreto número 35-91 “Creación y Funcionamiento de la Oficina de Ordenamiento Territorial”, del 19 de Agosto de 1991; que en su artículo 2, expresamente dispuso que la mencionada Oficina tendrá a su cargo, principalmente la revisión de las adquisiciones o traspasos de inmuebles efectuados al amparo de la leyes 85 y 86, así como los casos de asignaciones con títulos de propiedad emitidos dentro del concepto de Reforma Agraria, cuyos beneficiarios hubiesen entrado en posesión efectiva de las tierras entre el 25 de Febrero de 1990 y el 25 de Abril del mismo año.

Otro intento de solución al problema de la propiedad en Nicaragua por parte del gobierno y los legisladores fue mediante la aprobación de la Ley 209 “Ley de Estabilidad de la Propiedad”, publicada en la Gaceta 227 del 01 de Diciembre de 1995. Esta ley además de mantener la plena vigencia de los decretos 35-91 y 11-90, de manera concreta estableció en sus disposiciones que los que adquirieron propiedades mediante los decretos 85, 86, y 88, se quedarían con ella como legítimos propietarios. Entre los requisitos se encontraban: **1.** Los que obtuvieron residencias, se consideran legítimos dueños siempre y cuando los poseedores de casa de mas de cien metros



cuadrados de construcción paguen un impuesto al fisco equivalente al valor catastral de los inmuebles, con facilidades de pago que varían dependiendo de las dimensiones del inmueble. **2.** Los que adquirieron pequeños lotes urbanos, casa de menos de cien metros cuadrados de construcción y tierras objeto de Reforma Agraria quedan como legítimos propietarios sin obligación de pagar el citado impuesto. **3.** Los bienes adquiridos por beneficiarios de reformas agrarias no pueden ser vendidos ni enajenados antes de cinco años a partir de la vigencia de esta ley. **4.** Los que adquirieron propiedades sin ajustarse a los requisitos de tales decretos, por ejemplo: no estar en posesión de los inmuebles al momento de ser dictados o por tener otras propiedades o por adquirir mas de un inmueble al amparo de los mismos decretos; se considera que cometieron el delito de estafa. **5.** Los confiscados tiene derechos a que se les revisen sus casos y una vez obtenida una resolución favorable se procede a devolverse sus bienes cuando estén en posesión del Estado, o se les remite a la vía judicial para que los mismos ejerzan las acciones legales correspondientes para recuperarlos de terceros que los poseen ilegalmente. Si el estado dispuso de los bienes confiscados, o es imposible su devolución por haber sido adquiridos mediante los decretos 85,86 y 88, se les indemniza con bonos de pago por indemnización.

Aproximadamente dos años después, la Asamblea Nacional con la debida sanción, promulgación y publicación del entonces presidente de la Republica Dr. Arnoldo Alemán Lacayo; entra en vigencia la Ley 278 “Ley sobre Propiedad Reformada Urbana y Rural”, publicada en la Gaceta 239 del 16 de Diciembre de 1997; la que derogó a la Ley 209 “Ley de Estabilidad de la Propiedad”, excepto lo dispuesto en su artículo 20 párrafo tercero parte final, sobre clubes sociales, artículos 22, 23, y 24 sobre el impuesto de bienes inmuebles y el artículo 46 de misma ley. Esta ley regula la tenencia, ejercicio, cargas y extinción del derecho adquiridos sobre bienes en posesión del Estado, al amparo o mediante las Leyes 85, 86, del 29 de Marzo de 1990; Ley 88 del 2 de Abril de 1990; Ley 209 “Ley de Estabilidad de la Propiedad”, del 30 de



Noviembre de 1995; y la Ley de Reforma Agraria y sus reformas de las que trataremos mas adelante; también regula el ejercicio de cualquier acción de los anteriores propietarios para reclamar la restitución del bien o el pago de la debida indemnización en su caso.

Al igual que la Ley 209, la Ley 278 no derogó los decretos 11-90, 35-91 y 48-92, sino al contrario reconoce en su totalidad las funciones y atribuciones que conceden estos decretos a estas oficinas. De conformidad con esta Ley, los propietario originales de los bienes confiscados tienen a salvo sus derecho para ejercitar las acciones judiciales, como son la de restitución, reivindicación o posesorias en contra de los beneficiarios que obtuvieron solvencia de revisión conforme a los decretos 35-91, 36-91 y 48-92 y aquellos que obtuvieron títulos de Reformas Agraria conforme al decreto 782, Ley de Reformas Agraria y su Reforma, Ley 14; en aquellos casos en donde no se hubiere cumplido con los requisitos que establecían dichas leyes y decretos para su otorgamiento o cuando hubiere mediado dolo, engaño, mala fe en la obtención, falsedad de titulo o por la existencia de hechos de carácter delictivo; como puede constatarse la ley 278 reconoce y garantiza plenamente el derecho de los anterior propietario para recurrir a los Tribunales de Justicia establecidos por la ley y hacer uso de sus derechos.

Actualmente fue creada por la Asamblea Nacional de nuestro país, en el periodo del gobierno del Ing. Enrique Bolaños Gueyer, la Ley 512 “Ley creadora del Instituto de la Propiedad Reformada Urbana y Rural (INPRUR), que en su esencia no incorpora nada nuevo para la solución de estas demandas a excepción del otorgamiento de facultades plenipotenciarias a una sola persona llamada Director cuya existencia deriva de las recientes reformas constitucionales aprobadas por la Asamblea Nacional, el día 13 de Enero del 2005; además de cercenarles las garantías formal de acceso a la justicia, les mutila a las partes agraviadas el derecho de defender sus derechos, en virtud del principio de igualdad ante la ley consagrado en nuestra constitución



política en los artículos 27 Cn, que expresa, “Todas las personas son iguales ante la ley y tienen derecho a igual protección. No habrá discriminación por motivos de nacimiento, nacionalidad, credo político, raza, sexo, idioma, religión, opinión, origen, posición económica o condición social”.y 165 Cn. “Los magistrados y jueces en su actividad judicial, son independientes y solo deben obediencia a la Constitución y la ley; se regirán, entre otros, por principios de igualdad, publicidad y derecho a la defensa. La justicia en Nicaragua es gratuita”.

2. LEYES ADJETIVAS Y LEYES SUSTANTIVAS:

El siguiente análisis que realizaremos corresponde a las Leyes que anteceden a la de nuestro estudio La Ley 512; en cuanto debemos de conocer su origen y la manera como estas Leyes han influido mediante sus normas y preceptos para el desarrollo y la creación de la Ley 512; y la forma que esta adoptado para la solución de conflictos de Propiedad.

Ley numero 85: Ley de Transmisión de la Propiedad de Viviendas y otros Inmuebles pertenecientes al Estado y sus Instituciones; publicada en la Gaceta numero 64, del 30 de Marzo del año 1990, fue creada para establecer la protección legal de los ocupantes que no habían sido incluidos en los anteriores programas de transferencia de la propiedad, y para eso el órgano primordial para realizar el cumplimiento de este objetivo es el Estado, con el fin de garantizar le derecho de propiedad a todos los nicaragüenses y personas jurídicas que por sus funciones sociales, ocupen por asignación, arriendo y posesión propiedades del Estado llamando a estos beneficiarios; y estableciendo para esto el procedimiento respectivo y así para el reclamo de los derechos, de la cual mucha gente fue satisfecha adquiriendo desde ese momento derechos irrenunciables.



Ley número 86: Ley Especial de Legalización de Viviendas y Terrenos; publicada en La Gaceta número 66 de Abril de 1990; creada con el fin que establece su considerando II referente a la urgente necesidad de resolver la precariedad legal de las familias y evitar así un desalojo para estos, fundados en el artículo 64 de nuestra Carta Magna que establece el reconocimiento de los nicaragüenses del derecho a una vivienda digna, cómoda y segura, siendo el Estado quien debe garantizar este derecho. En esta Ley también se determina cuales son las tierras del Estado y las limitaciones en cuanto a los derechos que se otorgan y a las personas a quienes les conceden este derecho de propiedad y de la que muchos dueños no se beneficiaron por encontrarse fuera del país lo que le impidió reclamar sus derechos.

Ley número 88: Ley de Protección a La Propiedad Agraria; publicada esta en La Gaceta del 2 de Abril de 1990, esta Ley se dictó en base a las consideraciones que la Revolución Sandinista impulso, como es el proceso de transformaciones Agrarias eliminando la injusticia de concentración de propiedades en manos de pocas personas, y fundadas en La Constitución Política que establece que el trabajo constituye un derecho de los nicaragüenses. En virtud de ello el gobierno revolucionario garantizo el acceso del campesino a la propiedad, incorporándolo a los planes nacionales de desarrollo agropecuario y de Reforma Agraria.

Decreto-Ley 11-90 Decreto-Ley de Revisión de Confiscaciones; publicado en el período de la señora Violeta Barrios de Chamorro en La Gaceta No 98 del 23 de Mayo de 1990; el que se crea para hacer una democracia que se base en Justicia y Derecho, y en el que se hace necesario la revisión de los actos que produjeron violaciones al derecho de propiedad por vía de confiscaciones, expropiaciones, ocupación de bienes que presuntamente eran abandonados, invasiones e intervenciones al margen de la Ley y decretos arbitrarios; y que tales hechos u actos constituyen violaciones a lo establecido



en la Declaraciones y Convenios Internacionales de Derechos Humanos consagrados en el Arto.46 de la Constitución Política; por lo que por medio de este Decreto se crea la Comisión Nacional de Revisión, la que tendrá como función principal las Revisión de todas las confiscaciones ejecutadas por el gobierno anterior, que de una u otra forma privaron de sus bienes, acciones y derechos a sus verdaderos y legítimos dueños, otorgando a esta Comisión entre otras funciones la facultad de solicitar a cualquier institución del Estado o Privada cualquier información que para un completo conocimiento del asunto requiera; también establece el procedimiento de las solicitudes de reclamo por medio del cual se podrán resolver los conflictos de propiedad, lo que no se ha logrado desde esa época pues en la actualidad existen problemas referidos a la propiedad y ahora son mayores.

Decreto 35-91: Creación y Funcionamiento de la Oficina de Ordenamiento Territorial; publicada en La Gaceta 157 del 23 de Marzo de 1995, el que considera que el Derecho de Propiedad y su proceso de democratización debe promoverse dentro del Estado de Derecho y Justicia Social en el cual todos debemos de respetar la Propiedad ajena y los derechos de los demás; haciendo valida la máxima que expresa que nuestros derechos terminan donde comienzan los derechos de los demás.

Mediante este decreto se creó La Oficina de Ordenamiento Territorial que opera a nivel nacional y cuyo objetivo principal es coadyuvar en el ordenamiento de la propiedad inmueble al tenor de las respectivas Leyes. También tendrá a su cargo la revisión de adquisiciones o traspasos de inmuebles afectados por las Leyes 85 y 86; y le compete a entregar las solvencias respectivas de revisión y disposición; este Decreto establece la manera de obtener dichas solvencias a los beneficiados.

Ley 209: Ley de Estabilidad de la Propiedad; publicada en La Gaceta 227 de 1 de Noviembre de 1995, fue creada, considerando que el Derecho de Propiedad es un derecho fundamental para el funcionamiento de toda sociedad



organizada; que la Propiedad cumple una función social contribuyendo a la creación de la riqueza del país; también se establece que la solución de la propiedad debe fundamentarse en: La titulación de la propiedad a los legítimos beneficiarios de la Reforma Agraria y Urbana; la corrección de abusos cometido con los bienes de particulares y del Estado y la devolución de dichos inmuebles a sus dueños originales o la justa indemnización de los otros casos. Su objetivo primordial es la estabilidad para los beneficiarios de Reforma Agraria y Urbana del derecho de Propiedad en Nicaragua, con respecto a la solución de dichos problemas de propiedad; estableciendo esta Ley que las solvencias de Ordenamiento Territorial y Resoluciones denegatorias dictadas por La Oficina de Ordenamiento Territorial se tendrán por medio de esta Ley como documento público. Los títulos de Reforma Agraria que emitieron por decretos 782 y Ley 14 a favor de beneficiarios que se inscribieron en los libros que para ese efecto lleva el Instituto de Reforma Agraria, son documentos públicos y acreditan legitimidad de la adquisición de la propiedad. Esta Ley señala que las autoridades competentes y el funcionamiento de agilización de trámite de titulación agraria y urbana.

También establece la reapertura de la Oficina de Ordenamiento Territorial que es la encargada de recibir las solicitudes de revisión de las adquisiciones realizadas al amparo de la Ley 85 y 86 que no se presentaron en el término ordinario y se da en esta Ley la corrección de abusos y la restitución de bienes.

Ley 14: Reforma a La Ley de Reforma Agraria, publicada en La Gaceta No. 8 del 13 de Enero de 1996; esta Ley fue creada con el fin de transformar estructuras agrarias que permitan avanzar hacia formas superiores de organización de la producción y se garantice una superación material y cultural. Por medio del artículo 2 de esta Ley se declaró afectada a la Reforma Agraria: 1. Propiedades en abandono; 2. Propiedades ociosas; 3. Propiedades deficientemente explotadas; 4. Las dadas en arriendo o cualquier otra modalidad, etc.; estableciendo la presente Ley el procedimiento para la



afectación de dichas propiedades; creándose el Tribunal Agrario como órgano jurisdiccional administrativo encargado de conocer los recursos interpuestos por los afectados. También por esta Ley se crea el Consejo Nacional de Reforma Agraria que funciona como un organismo de Asesoría de la Política Agraria.

Ley 278: Ley sobre Propiedad Reformada Urbana y Agraria; publicada en la Gaceta No. 239 del 16 de diciembre de 1997, formada por una parte sustantiva, en donde se señala el objeto de aplicación, el valor de las solvencias emanadas de la Oficina de Ordenamiento Territorial, tanto contra el Estado, como contra el anterior propietario, elementos que mas adelante facilitan la actuación procesal ya que determina que en casos de que exista solvencia y el Estado demande se le puede oponer la excepción de falta de acción ya que es documento que no admite prueba en contrario para con el Estado. En otra particularidad, también señala un limite a la libertad de enajenación que gozaban los títulos de Reforma Agraria desde tiempos de la Ley 88; mediante la Ley 278 se debe esperar un período de cinco años contado de tres formas, dependiendo de la fecha de publicación del Título por lo que si el títulos antes de la fecha de la publicación de la Ley 209 (Ley de Estabilidad de la Propiedad) los cinco años empiezan a partir de la fecha de la doscientos nueve, si el titulo es entre la 209 y la 278 el plazo es a partir de la fecha de emisión del titulo, igual forma de contarse si el titulo es después de la fecha de la publicación de la 278.

La otra parte de la Ley es la procedimental, en ella se señala que el Estado y los anteriores propietarios sólo pueden hacer uso de las acciones de nulidad de titulo, Reivindicatoria y cancelación de asiento registral, es decir, esta Ley es únicamente para el dominio dejando vigente para el resto de reclamaciones en materia agraria el procedimiento de la Ley 87, la parte procesal de la 278 señala un juicio que seguirá el siguiente procedimiento: una vez presentada la demanda, el juez ya sea de Distrito o Local Civil, mandara a mediación por diez días antes los mediadores de la DIRAC, ante ellos pueden



existir tres circunstancias: a) Que exista acuerdo los cuales se envían al Juez para que este dicte sentencia conforma acuerdo. b) No exista acuerdo, pero se solicite someter el procedimiento al tribunal arbitral, aquí cada parte nombrara un arbitro de la lista seleccionada por la Corte Suprema de Justicia y el juez desinsaculará al tercero. c) No exista acuerdo y no se solicite el juicio ante árbitros por lo que vuelve la causa ante el juez.

Ya sea ante el tribunal arbitral o ante el Juez el procedimiento es 3-8-5 y luego se podrá apelar solo de las sentencias definitivas ante la Sala Nacional de la Propiedad (las interlocutorias se pueden recurrir junto con las definitivas). El procedimiento ante la Sala de la Propiedad es el de apelación de los juicios verbales señalados en el código de Procedimiento Civil. De las resoluciones de la Sala de la Propiedad solo cabe Reposición y reforma contra las resoluciones de mero tramite de las definitivas no cabe ningún recurso.

3.2 ANÁLISIS DE LA LEY 512 “LEY CREADORA DEL INSTITUTO DE LA PROPIEDAD REFORMADA URBANA Y RURAL” (INPRUR).

El análisis que hemos hecho de la Ley 512 ha sido al alcance de nuestras posibilidades de interpretación, con la ayuda de nuestra legislación, aporte de la Corte Suprema de Justicia en sus criterios, de la creación de dicha ley:

En su artículo 1: Esta norma es inconstitucional en cuanto se le concede al INPRUR, jurisdicción en todo el territorio nacional. Aun cuando este artículo hace alusión a asuntos de carácter administrativos, el ejercer jurisdicción es facultad exclusiva del Poder Judicial de conformidad con el **artículo 159 Cn**, que expresamente dispone:

“Las facultades jurisdiccionales de juzgar y ejecutar lo juzgado corresponde exclusivamente al poder judicial”.

Por otro lado, el artículo 1 de nuestro código de procedimiento civil taxativamente dice: “Por jurisdicción deberá entenderse que es la potestad de



administrar justicia o sea el derecho y obligación de aplicar la ley”. Más aun el artículo 3 de la ley 260 “Ley Orgánica del Poder Judicial”, expresa: “Exclusividad”. La función jurisdiccional es única y se ejerce por los juzgados y tribunales previstos en esta Ley. Exclusivamente corresponde al Poder judicial la facultad de juzgar y ejecutar lo juzgado.

Otro elemento que demuestra la inconstitucionalidad de esta disposición es que al otorgarle al INPRUR, exclusividad como instancia especializada para la atención y solución de todos los asuntos de carácter administrativos, relacionados con la problemática de la Propiedad Reformada Urbana y Rural, no pudiendo en ninguna de esas materias resolver ninguna otra instancia en la vía administrativa, se está lesionando la Autonomía Municipal, consagrada en el artículo 177 Cn, que expresa:

“Los municipios gozan de autonomía política administrativa y financiera”.

La administración y gobiernos corresponde a las autoridades municipalidades; expresa también esta disposición en el párrafo cuarto: “Los gobiernos municipales tiene competencia en materia que incida el desarrollo socio-económico de su circunscripción.

No estamos de acuerdo que se les otorguen facultades exclusivas respecto a la titulación a este Instituto viciado de ilegalidad, debido a que se lesionan los derechos de las alcaldías que están facultadas por la misma Ley 40 y 261 “Reforma e Incorporaciones a la Ley 40, “Ley de Municipios”; publicada en la Gaceta 155 del 17 de Agosto de 1988; para otorgar los títulos a los beneficiarios dentro del municipio, a demás lesiona los derechos de las mismas Alcaldías y la Autonomía Municipal en la Ley 309 “Ley de Regulación, Ordenamiento y Titulación de Asentamientos Humanos Espontáneos”, publicada en la Gaceta 143 del 28 de Julio de 1999.

Otro argumento que podemos establecer de la inconstitucionalidad que demuestra el artículo 1 de la ley 512, es que también resulta extraña la



definición que hace del INPRUR como una institución independiente, por cuanto se desconoce cual es la categoría, rango y jerarquía que tendrá esta institución independiente.

Sobre este particular consideramos que esta “Institución Independiente” creada por la asamblea nacional, no se encuentra comprendida dentro de la constitución política de nicaragua, ni reúne ninguna de las características ni requisitos que debe llenar una institución para ser calificada o no, como institución del Estado. En esta disposición, se le otorga al INPRUR, autonomía orgánica, funcional y administrativa, la cual no depende para la ejecución de sus funciones de ningún órgano centralizado del Estado que le otorgue presupuesto para ejercer su competencia sobre cierta materia o territorio. No se le otorga ni personería jurídica ni patrimonio, propia razón por la cual resulta ilógico el otorgamiento de tal independencia si la misma no posee dentro del presupuesto general de la república, una partida presupuestaria asignada.

Por otro lado es importante también señalar que el tipo de Autonomía concedida a este Instituto, el mismo se enmarca dentro de la naturaleza de un ente desconcentrado con la única excepción de que por razones que solo el legislador conoce, no se encuentra bajo el control o tutela del presidente de la república ni de ningún ministerio de Estado. Al otorgarle la Asamblea Nacional a esta Institución de derecho público, independencia de todos los Poderes del Estado, esta violando flagrantemente el artículo 151 Cn que dispone:

“El número, organización y competencia de los ministerios de Estado, de los entes autónomos y gubernamentales y de los bancos estatales y demás instituciones financieras del Estado, serán determinados por la Ley”.

En su artículo 2: Se establece que el domicilio del INPRUR es en la ciudad de Managua, sin perjuicio del establecimiento de otras dependencias en cualquier parte de la república; es decir se refiere simplemente a la posibilidad de abrir otras dependencias, sin fijar funciones y atribuciones, ni indicar los



recursos presupuestarios para su funcionamiento, pues se podrá o no establecer dependencias en el resto del país pues no es una obligación para el Inprur; lo que lleva a entender que si no establecen dependencia en otros departamentos pues se condenaría a los usuarios a recurrir hasta Managua para poder defender su derecho con lo que estaría violentando el derecho a la defensa consagrado en el artículo 34 Cn, inc. 4:

“A que se garantice su intervención y defensa desde el inicio del proceso y a disponer de tiempo y medios adecuados para su defensa”.

En su artículo 3: Se trasfieren por ministerio de esta Ley, en calidad de sucesor legal sin solución de continuidad las facultades, funciones y atribuciones de los organismos siguientes:

Del Ministerio de Hacienda y Crédito Público: a) Específicamente lo establecido en el capítulo III, artículo 21 literal J de la Ley 290, “Ley de organización, Competencia y Procedimiento del poder Ejecutivo”, publicada en la Gaceta 102 del 3 de junio de 1998; el que taxativamente dispone que al Ministerio de Hacienda y Crédito Público, le corresponden las funciones de:

“Atender y resolver los reclamos por confiscaciones, apropiaciones y ocupaciones de bienes. Cuantificar el monto a indemnizar y ordenar el pago. Revisar y tramitar la solicitud de titulación de bienes inmuebles del Estado y sus Instituciones”.

Anteriormente el Ministerio de Hacienda y Crédito Público, ejercía estas funciones a través de su Vice-Ministro, a quien se les atribuyeron estas funciones por medio del decreto presidencial 45-2004 “Reforma y Adiciones del decreto 118-2001, de Reformas e Incorporaciones al reglamento de la ley 290”, publicada en la Gaceta 113 del 10 de Junio del 2004. Posteriormente estas funciones fueron transferidas a la Intendencia de la Propiedad de conformidad con el decreto 130-2004 “Restablecimiento y Desconcentración de la Intendencia de Propiedad, publicada en la Gaceta 243 del 15 de Diciembre del 2004. Con relación a las funciones establecidas al Ministerio de



Hacienda y Crédito Público en el artículo 21 literal J a partir del 22 de Enero del presente año, fueron absorbidas por el INPRUR de conformidad con el artículo 3 de la Ley 512 “Ley Creadora del Instituto de la Propiedad Reformada Urbana y Rural”.

El artículo 2 de este decreto, estableció que la mencionada Oficina tendrá a su cargo, principalmente, la Revisión de las Adquisiciones o traspasos de inmuebles efectuados al amparo de las Ley 85 “Ley de Transmisión de la Propiedad de Viviendas y Otros Inmuebles pertenecientes al Estado y sus Instituciones” y 86 “Ley especial de Legislación de Viviendas y Terrenos”, así como los casos de asignaciones con títulos de propiedad emitidos dentro del concepto de Reforma Agraria.

El artículo 3 y 4 del decreto 35-91, establecen respectivamente que la Oficina de Ordenamiento Territorial (OOT), revisara en cada caso si la decisión cumplió con los requisitos establecidos en la respectiva Ley, es decir, los requisitos establecidos en la ley 85 y 86, según el caso. En caso que la Oficina de Ordenamiento Territorial, encuentre que la adquisición o traspaso se ajusta a lo establecido en la respectiva ley, según se trate de vivienda o lote, emitirá la solvencia de revisión y disposición en los casos previstos en la misma ley. Igualmente sucede con las asignaciones o Títulos de Propiedad emitidos en concepto de Reforma Agraria, las cuales deben ser sometidas al proceso de Revisión establecido por el decreto 35-91.

Por otro lado mediante el decreto 51-92 “Creación de la Oficina de Cuantificación de Indemnizaciones”, se le atribuyo a esta oficina como objetivo principal la valoración y cuantificación de los bienes reclamados por particulares ante la Procuraduría general de Justicia de conformidad con el decreto 11-90 y sus reformas, que hubieren obtenido una resolución favorable de indemnización de la Comisión Nacional de Revisión de Confiscaciones restablecidas en decreto 47-92.



En su artículo 3: Se trasfiere por ministerio de La Ley 512, al INPRUR, en calidad de Sucesor Legal sin solución de continuidad, las facultades, funciones y atribuciones de los organismos siguientes:

Del Ministerio de Hacienda y Crédito Público:

Inciso 1: De la Comisión Nacional de Revisión, creada mediante decreto ley 11-90 publicada en la Gaceta 98 del 23 de Mayo de 1990; y los subsiguientes decretos ejecutivos que la relacionan y reforman.

Inciso 2: Del Ministerio de Hacienda y Crédito Público: a) específicamente lo establecido en el capítulo 3 artículo 21 literal J de la ley 290, “Ley de Organización, Competencia y Procedimiento del Poder Ejecutivo”, b) del Vice-Ministro de Hacienda y Crédito Público, concretamente lo que establece el decreto 45-2004, “Reforma y Adiciones al decreto 118-2001/ Reformas e Incorporaciones al Reglamento de la Ley 290 “Ley de Organización, Competencia y Procedimiento del Poder Ejecutivo”, publicada en la gaceta 113 del 10 de Junio del 2004.

La Ley 512, “Ley Creadora del Instituto de la Propiedad Reformada Urbana y Rural”, lesiona la Atribución Constitucional del Presidente de la República de dirigir la economía del país, (art. 150 Cn, inc. 13). La conducción de la Política Económica del país recae conjuntamente en el libre manejo del presidente de la Finanzas Estatales, de la Hacienda Pública de los bienes del Estado, del Presupuesto General de República y del Crédito Público. Las resoluciones de los reclamos y conflictos de propiedad tiene una repercusión seria en la economía del país dado que: 1) cada vez que se emite un título de reforma agraria, se transfiere un bien del estado, perfectamente transable en el mercado de tierra, 2) cada vez que se ordena emitir un bono de pago de indemnización, se aumenta la deuda interna del país ya que ese bono en algún momento va a tener que hacerse efectivo a favor de particulares. El



decreto presidencial 47-92 “Restablecimiento de la Comisión Nacional de Revisión” en su arto 3, literalmente expresa:

“La comisión cumplirá la revisión administrativa de los reclamos presentados por los particulares al tenor del decreto 11-90”. “Emitirá sus resoluciones y hará sus recomendaciones a la entidad del Estado que corresponda para la devolución de bienes o indemnización en su caso, de acuerdo con el decreto anterior y el 23-91, más las regulaciones aquí establecidas”.

Mediante el decreto 51-92, se le atribuyo a la Oficina de Cuantificación de Indemnización, como objetivo principal la valoración y cuantificación de los bienes reclamados por particulares ante la Procuraduría General de Justicia, de acuerdo al decreto 11-90, y sus reformas que hubieren obtenido resolución favorable de indemnización según el decreto 47-92. De conformidad con el inciso 13, del arto 150 Cn, el Presidente de la República es el que dirige la economía del país, determinando la política y el programa económico social con el apoyo del Consejo Nacional de Planificación Económica y Social, en el cual están representadas las organizaciones empresariales, laborales, y las que determina el Presidente.

Por estas razones es totalmente absurdo e ilógico, que un simple Instituto que no se encuentra bajo el control o tutela del Presidente o del Ministerio de Estado al que estén vinculados; absorba dos direcciones generales del Ministerio de Hacienda y Crédito Público, como son la de titulación y la de cuantificación e indemnización y la comisión nacional de revisión de confiscaciones creada por el decreto 11-90, que realicen funciones administrativas sobre materias que son competencias exclusivas del Ministerio de Hacienda y Crédito Público, por ende del Poder Ejecutivo, representado por el Presidente de la república; por lo que al trasladar estas dependencias a un instituto independiente cuya naturaleza se desconoce se esta violando el Arto.150 inc. 4, 12 y 13 Cn.



La Constitución Política le otorga al Presidente de la República las facultades de dictar decretos ejecutivos en materia administrativa, atribución que no puede coartar una Ley aprobada totalmente al margen de los preceptos constitucionales. La Asamblea Nacional al pretender facultades propias del Poder Ejecutivo a un simple Instituto además de invadir atribuciones propias de otro Poder del Estado, esta transgrediendo la disposición contenida en el artículo 183 de la Carta Magna que dispone:

“Ningún Poder del Estado, organismo de gobierno, o funcionario tendrá otra autoridad, facultad o jurisdicción que la que les confiere la Constitución Política y las leyes de la República”

La disposición contenida en el arto 183 Cn, es una norma preceptiva (imperativa) que impone un proceder. Tiene carácter positivo, y es jurídicamente permitida la conducta que prescriben o impone. Los órganos y particulares no pueden disponer libremente de ellas. Este tipo de normas tiene como efecto la derogación de las normas constitucionales o leyes anteriores que se les oponen; las posteriores que se dicten tendrán el vicio de inconstitucionalidad confirman a las leyes anteriores que fueren concordantes con ellas. Este principio se encuentra también recogido en el arto. 10 del título preliminar del Código Civil de la Nicaragua, al expresar que:

“Los actos ejecutados contra entes prohibitivos o preceptivos son de ningún valor si ellas no designan expresamente otro efecto para el caso de contravención”.

Inciso 3: De la Procuraduría General de la República: **a)** Particularmente lo que prescribe el título I Capítulo III, artículo 11 de la Ley 278, “Ley sobre propiedad reformada Urbana y Agraria”, publicada en la gaceta 239 del 16 de Diciembre de 1997; **b)** Propiamente lo que comprende el arto. 19, del mismo título y capítulo de la Ley anteriormente mencionada, que ha quedado relacionada y referida su publicación en el literal anterior.



Inciso 4: De la Notaria del Estado específicamente la facultad de autorizar escrituras, referentes a actos y contratos en que sea parte o tenga interés el Estado según lo dispone el capítulo II, arto. 6 de la ley 411 “Ley Orgánica de la Procuraduría General de la República”, publicada en la gaceta 244 del 24 de Diciembre del 2001; y el capítulo XII, arto. 33 y 35 inc. 2 del decreto 33-2004, “Reformas y adiciones al decreto 24-2002, Reglamento de la ley orgánica de la Procuraduría General de la República”, publicada en la gaceta 89 del 7 de Mayo del 2004.

Artículo 33: “Competencia. La Notaria del Estado es el órgano de la Procuraduría General de la Republica que tiene a su cargo el Protocolo del Estado para el otorgamiento de escrituras referente a actos y contratos en que sea parte el Estado. El Secretario Ejecutivo de la Procuraduría General de la República será el encargado de la coordinación de las Notarías del Estado”.

Artículo 35: “Funciones. Sus Funciones serán:

1. Cumplir las disposiciones de la Ley del Notariado.
2. Ejercer la función notarial en todos los actos y contratos públicos en los que el Estado sea parte y se requiera para la formalización de ellos instrumento público, de conformidad con la Ley del Notariado.
3. Ejercer sus funciones a tiempo completo en la Notaria que se le asigne y asumir temporalmente las funciones de otra Notaria en ausencia o falta del nombrado por orden o acuerdo de la Dirección Superior.
4. Asesorar y evacuar consultas de los órganos del Estado en asunto de materia notarial en que la Administración publica sea parte.
5. Asesorar al Procurador y Sub Procurador General de la Republica en los actos que se requiera la función notarial.
6. Las establecidas en el artículo 11 y 16 de este reglamento en lo que le fuere aplicable.”



La Asamblea Nacional comete un error al pretender otorgarle a este Instituto la representación del Estado en materia de propiedad, ya que esta facultad le fue otorgada a la Procuraduría General de la Republica, la cual se encuentra adscrita al Poder Ejecutivo. El arto. 2 de la Ley Orgánica de la Procuraduría General de la República, refiriéndose a sus atribuciones expresamente, dispone específicamente en los incisos 1, 2, 6 y 11: Inc.1) Ejercer la Representación Legal del Estado, en los negocios de cualquier naturaleza que se ventilen o deban ventilarse en los tribunales de justicias. Inc.2) Representar al Estado en todos los actos y contratos que deban formalizarse en escritura pública. Inc. 6) Representar al Estado como persona privada en causas penales, civiles, laborales, contencioso administrativo, constitucional, agrarias, ambientales, de finanzas, en asuntos de propiedad ya sean como demandantes o demandado. Inc. 11) Le corresponde a la Procuraduría velar por los intereses de la Hacienda Pública.

Como puede ser legalmente concebible que la representación legal del Estado sea trasladada a un Instituto independiente que no tiene ninguna relación de subordinación ni de dependencia con el Poder Ejecutivo. Como puede pretender la Asamblea Nacional otorgar al Director Nacional de la Propiedad de este Instituto la facultad de contratar en nombre del Estado de Nicaragua, si su nombramiento y destitución del cargo depende única y exclusivamente de otro poder del Estado como es la Asamblea Nacional. Ahora bien de conformidad con las Leyes de Nicaragua un simple Instituto de la Propiedad no puede detentar nunca la representación del Estado de Nicaragua, ya que de conformidad con el arto. 150, son atribuciones del presidente de la República, representar a la nación, organizar y dirigir el gobierno, la economía del país, determinando la política y el plan económico social.

Por otro lado hay que recordar que el arto. 183 Cn; establece que ningún poder del estado, organismo de gobierno o funcionario tendrá otra autoridad,



facultad o jurisdicción que las que les confiere la Constitución Política y demás Leyes de la República.

En su artículo 5: De conformidad con este proyecto de la ley correspondería al Instituto de la Propiedad Reformada Urbana y Rural (INPRUR), asumir la representación del estado en todos aquellos juicios en donde el Estado es parte activa y pasiva, al sustentare su ejercicio en la Ley 278. Tal como quedo demostrado anteriormente, pretender esto seria transgredir la Constitución Política porque es de sobra conocido que ninguna disposición legal puede contradecir las disposiciones de la Constitución en caso contrario serian totalmente nulas y atacables a través del recurso de Inconstitucionalidad.

En su artículo 7: Le otorga al Instituto de la Propiedad Reformada Urbana y Rural (INPRUR), categoría o rango de autoridad al expresar que sus requerimientos o cuando pida la colaboración de cualquier funcionario o autoridad de los poderes del Estado o sus instituciones deben prestar tal colaboración sin demora bajo pena de desacato, se le otorga rango de autoridad, y es absurdo que cualquier poder del Estado pueda ser procesado por desacato sino cumple con premura los requerimientos del Instituto de la Propiedad Reformada Urbana y Rural (INPRUR). Al decir, cualquier poder del Estado lo pone por encima del Poder Ejecutivo, y del mismo Poder Legislativo, lo que viene a violar el arto. 129 Cn. Si el director se atreviese a dar fiel cumplimiento a esta disposición el mismo incurriarla de conformidad con el arto. 347 inc 1 Pn, en delito de desacato. La disposición antes mencionada dice que comete desacato contra la autoridad:

“Los que provocan a duelo, calumnian, injurian o insultan de hechos o palabras amenazan a un funcionario público en el ejercicio de sus funciones o en ocasión de ellas, en su presencia o notificación o escrito que se les dirija”.



El arto 7 que estamos analizando en su párrafo segundo expresa: Las instituciones del gobierno no referidas en el arto. 2 de la presente Ley 512; y el arto. 2 de esta ley no señala ninguna institución del gobierno sino que establece que el domicilio del Instituto de la Propiedad Reformada Urbana y Rural (INPRUR) será de la ciudad de Managua.

Las Instituciones del Estado no referidas en el arto. 2 de la presente ley y que tengan pendiente el conocimiento y solución de problemática de la Propiedad Reformada en base a acuerdos y compromisos firmados por el poder ejecutivo y sus instituciones, quedan obligadas por el ministerio de la esta ley a establecer las coordinaciones necesarias con el Instituto de la Propiedad Reformada Urbana y Rural (INPRUR), para la solución de tales problemáticas. El segundo párrafo es contradictorio con el texto de la misma ley 512, ya que en su arto. 1 le otorga atribuciones y competencias exclusiva y por lo mismo no tendría ninguna institución que establecer ninguna coordinación ya que el arto. 1 le dio facultades exclusivas y si otros organismos del Estado tendrían que establecer coordinación con ellos ya no serían facultades exclusivas, y si efectivamente son exclusivas, ninguna otra Institución del Estado tendría competencia para conocer y resolver nada relacionado con la propiedad y por lo mismo no habría nada que coordinar ni establecer coordinaciones.

En su artículo 8: Establece que los conflictos que surgieren entre el Instituto de la Propiedad Reformada Urbana y Rural (INPRUR) y otros organismos del Estado y sus instituciones serán dirimidos por la Corte Suprema de Justicia de conformidad con lo establecido en la ley 260. Este articulo como el resto de la ley 512 esta lleno de ambigüedades, la Ley 260 establece una serie de facultades para la Corte Suprema de Justicia que no las menciona este artículo. Así vemos que el arto. 27 inc. 2 en la Ley 206 le otorga a la Corte Plena facultades para conocer de los conflictos entre los poderes de Estado en el ejercicio de sus funciones. Y por otro lado le



corresponde a la Sala de lo Contencioso Administrativo de la Corte Suprema de Justicia, conforme el arto. 35 inc 2 de ley 260: “Conocer y resolver conflictos administrativos surgidos entre los organismos de la administración pública”. Al decir que corresponde a la CSJ, no determina si es a la Corte Plena o a la Contencioso Administrativo y por tanto ambas tienen las facultades transcritas que están dentro de Ley Orgánica del Poder Judicial.

Esta Ley 512 en su Capítulo II: Objetivos Especiales: en su **artículo 9:** Establece que le corresponderá al Instituto de la Propiedad Reformada Urbana y Rural (INPRUR), como actividad primordial alcanzar los siguientes objetivos especiales: a) Promover la adopción de los medios legales para resolver sobre los conflictos de la propiedad reformada urbana y agraria. Ante quien van a proponer la adopción de medios legales para resolver los conflictos si esta facultad jurisdiccional fue otorgada a los Jueces Civiles con Apelación ante la Sala Nacional de la Propiedad conforma a la Ley 278. Sobre este particular ha dicho el tribunal supremo que las autoridades del orden administrativos cuando salen de sus atribuciones intervienen en aquellas que exclusivamente corresponden al Poder Judicial lo hacen carente de la potestad jurisdiccional y las providencias o resoluciones que dicten equivalen a una no sentencia, (en Sentencia de las 11:30 a.m. del 21 de Enero de 1955)¹⁶, no es simplemente nula sino inexistente. B) La generación de un proceso más ágil de pago de las indemnizaciones. Aquí invade las funciones del Poder Ejecutivo, específicamente del arto. 151 Cn. Violando la constitución que el manejo de las finanzas públicas en cuanto a las erogaciones del estado corresponden al poder ejecutivo. C) Conceder alta prioridad y recurso para la legalización de los títulos de propiedad, a aquellos ocupantes que tiene posesión legítima sobre propiedades urbanas y rurales.

¹⁶

Ver Anexo No. 4.



Como puede entonces una instancia administrativa determinar que ocupante tiene posesión legítima de Propiedad Urbana y Rurales, si ni siquiera la Ley 278 otorga esta categoría de posesión legítima ya que deja a salvo el derecho de reclamo de los anteriores propietarios, y si este instituto va a determinar quien es legítima y quien no, tiene más facultades que los tribunales de justicia. Como puede observarse el Instituto de la Propiedad Reformada Urbana y Rural (INPRUR), no tiene funciones jurisdiccionales para dirimir el tuyo y el mío, función del Poder Judicial, ya que en caso de hacerlo sus atribuciones serían totalmente arbitrarias, por ser perpetradas totalmente al margen de sus atribuciones y competencias y en contra de particulares, invadiendo competencia del poder judicial quien decide sobre el Tuyo y el Mío¹⁷.

Por todo lo anterior esta disposición infringe los artos. 158, y 160 Cn que establecen:

El arto158 Cn:

“La justicia emana del pueblo y será impartida en su nombre por el Poder Judicial, integrado por los Tribunales de Justicia que establezca la ley”.

160 Cn: “La administración de la justicia garantiza el principio de la legalidad; protege y tutela los derechos humanos mediante la aplicación de la ley en los asuntos o procesos de su competencia”:

En su artículo 10: Expresa que la total conducción y administración del Instituto de la Propiedad Reformada Urbana y Rural, (INPRUR) estará bajo la responsabilidad de un funcionario que se denominara Director Nacional de la Propiedad, quien será la máxima autoridad del Instituto de la Propiedad Reformada Urbana y Rural (INPRUR), con las facultades y atribuciones que la Constitución Política y la presente Ley le otorgue, también tendrá a su cargo

¹⁷ Ver Anexo No. 5



la Representación Legal del Estado. Este artículo constituye otro de los absurdos cometidos por nuestros legisladores, en esta disposición se establece que el Director es la máxima autoridad; es decir como puede ser legalmente posible que este director ostente la representación legal de una institución independiente de derecho público a la cual el legislador no le concedió Personalidad Jurídica propia. Otro elemento que demuestra las serias ambigüedades e inconsistencia de esta Ley es la diversa determinación del cargo que se le hace al Director; es que los actos y contratos que el Director ejecute, en que calidad lo hará a falta de otorgamiento por parte de la Asamblea Nacional de personalidad jurídica a dicha institución.

En su artículo 15: Este se refiere a las atribuciones concedidas por esta Ley al Director de la Propiedad. Consideramos que el mismo no puede ejecutar ninguna de las atribuciones que la Asamblea Nacional le concedió mediante la presente Ley debido a que estaría invadiendo facultades constitucionales otorgadas al Poder Ejecutivo, las cuales ya han sido ampliamente expuestas en el análisis de los artículos anteriores. El hecho de que la Asamblea Nacional mediante la Ley ordinaria otorgue atribuciones que son propias del Poder Ejecutivo a un Instituto sin personería jurídica propia representado por un Director, tales actos constituyen actuaciones de hechos sobre las cuales no existen vía administrativa que agotar; es decir que cualquier acto u actuación ejecutada por el Director del INPRUR, es absolutamente nulo e inexistente.

En el mismo artículo referido en su inciso 7, corresponden a las atribuciones complementarias del Director, que a la letra dice: “Aprobar por sí o por propuestas de otro Funcionario influyente del Instituto de la Propiedad Reformada Urbana y Rural (INPRUR), la remoción o separación de cualquier servidor de la Institución”. Con esta disposición se viola el Decreto de la defensa a quien tiene Derecho toda persona que por una u otra razón se le siga un proceso en su contra, artículo. 34 inc 4 Cn, antes mencionado.



Del arto. 16, con las atribuciones de Sub-Director, hasta el arto. 17 al 29, están referidos a la Organización Funcional del Instituto de la Propiedad Reformada Urbana y Rural (INPRUR), que describiremos en el respectivo cronograma de la misma.

En su artículo 34: en el párrafo segundo “Se ratifican las transacciones de compraventa de los bienes de las organizaciones sin fines de lucro que se haya realizado con el gobierno y sus instituciones”.

Partiendo de este razonamiento el hecho de pretender ratificar mediante esta disposición las transacciones de compraventa de los bienes de las organizaciones sin fines de lucro que se hayan realizado bajo el imperio de las Leyes 85, 86 y 88, y suspender los juicios y medidas cautelares en contra de los beneficiarios de la reforma social, urbana y rural, violentan el precepto de garantía de legalidad establecido en la Constitución, junto con los artículos 130 y 183 Cn.

En su artículo 35: “Por ministerio de la presente ley, mientras se establece el INPRUR, se suspende por un periodo de 180 días, todo los juicios civiles y penales promovidos después de la entrada en vigencia en contra de los beneficiarios de la reforma social urbana y rural”.

En su artículo 36: “Se suspende por igual termino, todas las medidas cautelares derivadas de estos juicios, tales como apremio corporal, embargos y secuestros, así como las ejecuciones de sentencias que hubieren dictado los tribunales por iguales causas”.

La aplicación de estas aplicaciones además de ser peligrosa, es atentatoria contra la eficiencia de la administración de justicia, la cual de conformidad con nuestro Ordenamiento Jurídico debe esforzarse en la realización de valores como son: Justicia, Accesibilidad, Celeridad y Seguridad. Por medio de la Administración de Justicia se solucionan, en forma

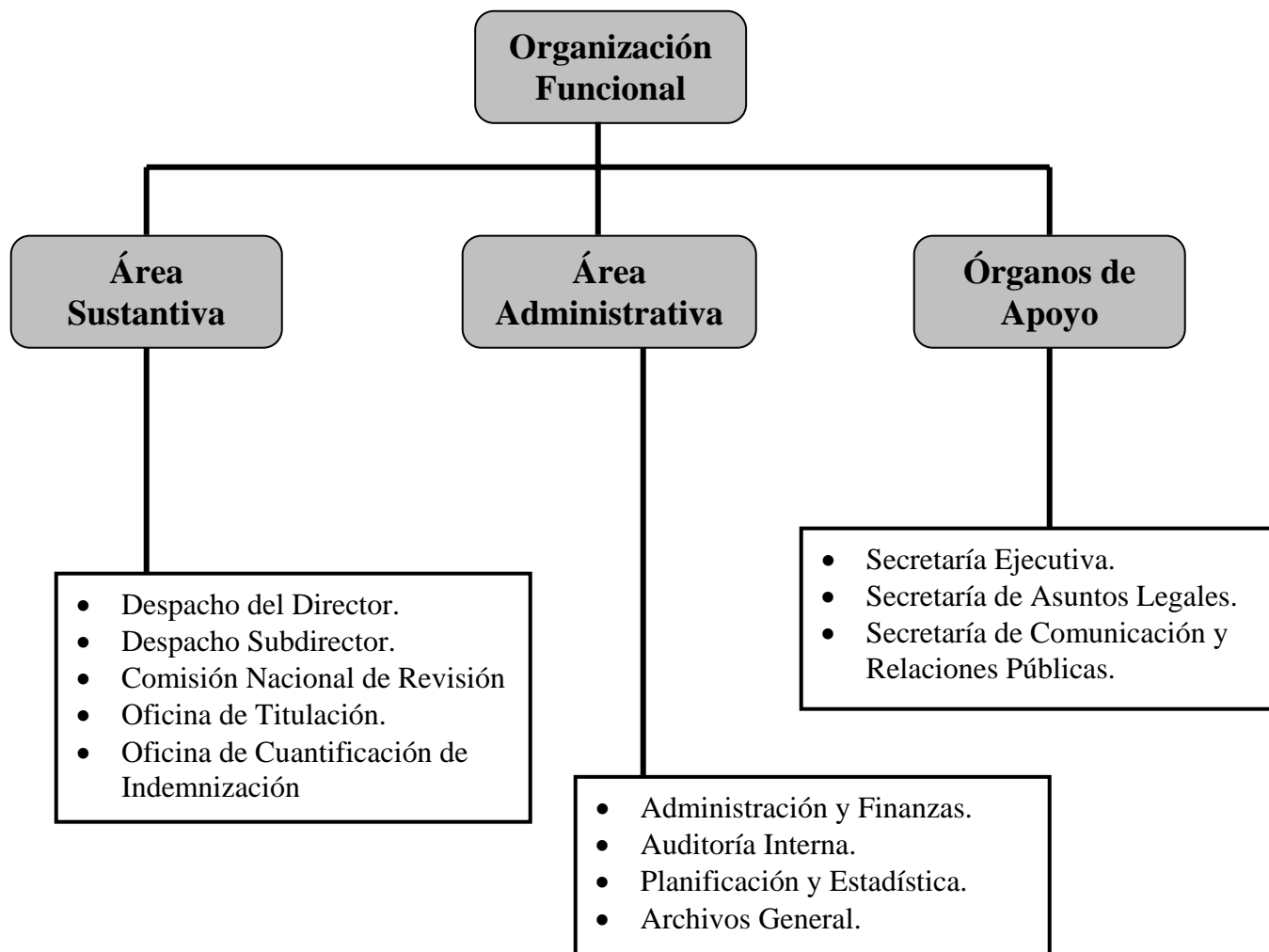


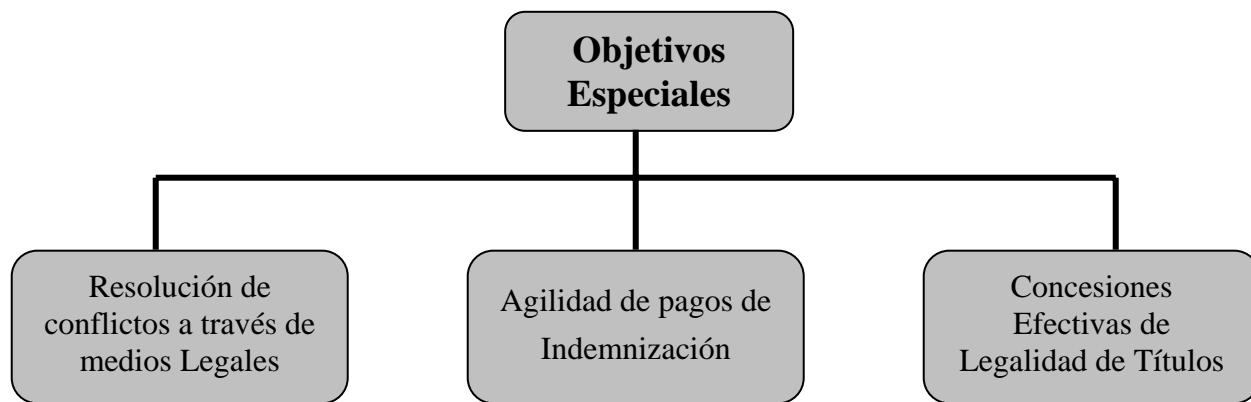
civilizada y por un tercero imparcial (juez), los conflictos que se presenten entre los particulares o entre estos y el Estado (Contencioso Administrativo). También complementa e imprime certeza a una serie de actos en lo que no aparece el litigio (Jurisdicción Voluntaria). Sirve como un instrumento de defensa de la propiedad, el honor, la vida y la libertad que mantiene la estructura moral de la persona. La correcta aplicación de justicia, produce paz social y seguridad, al solucionar los conflictos de forma imparcial, justa y definitiva; esto permite al país un desarrollo en un clima de confianza y garantía en su economía y sus instituciones políticas y sociales.

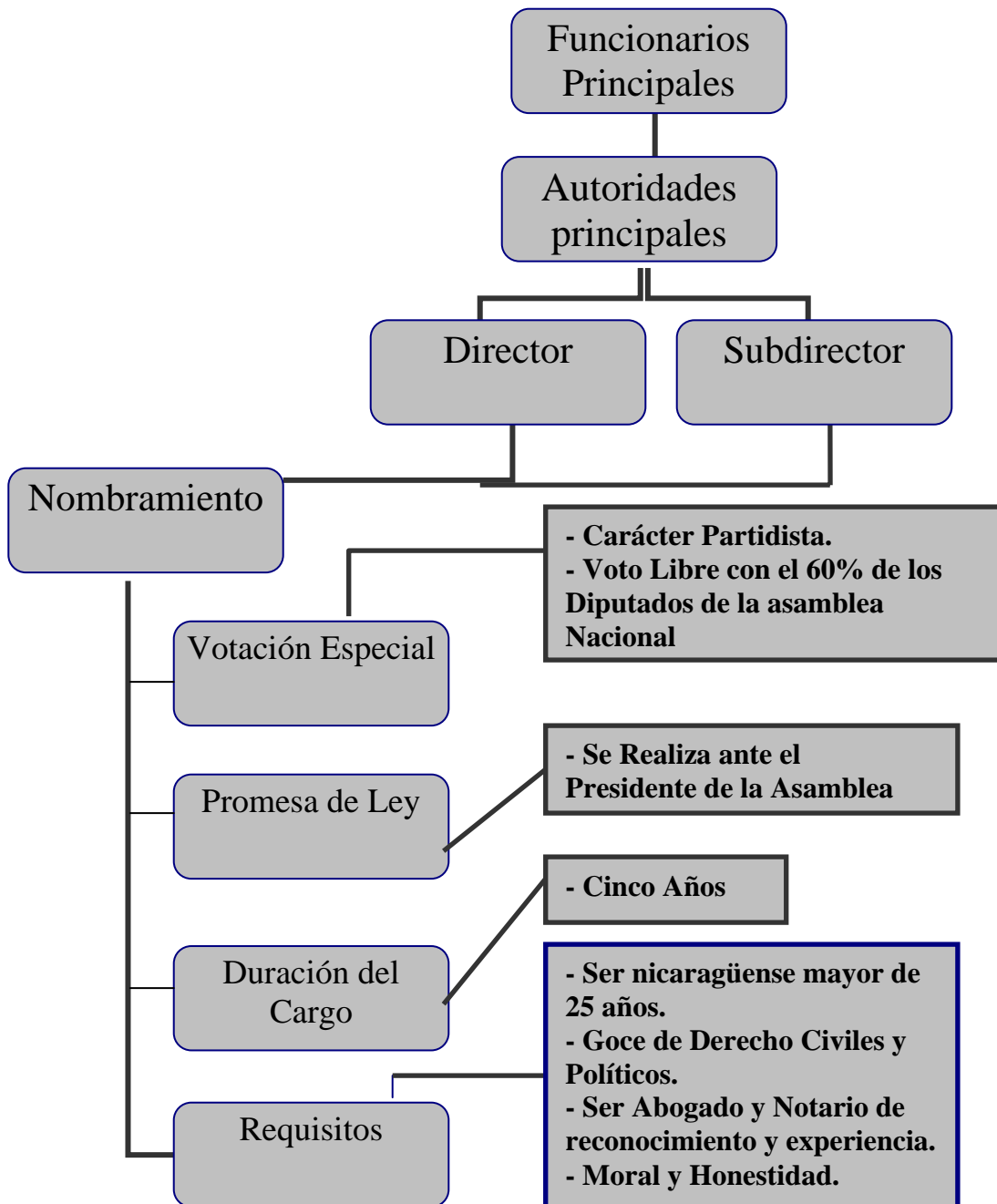


Organigrama Funcional
Ley 512
**“Ley creadora del Instituto de la propiedad
Reformada Urbana y Rural”.**

- ❖ **Organización Funcional.**
- ❖ **Objetivos Especiales.**
- ❖ **Funcionarios Principales**









3.4 DEL VETO DE LA LEY 512 “LEY CREADORA DEL INSTITUTO DE LA PROPIEDAD REFORMADA URBANA Y RURAL”

El proyecto de la Ley 512, Ley Creadora del Instituto de la Propiedad Reformada Urbana y Rural, fue vetado de manera total por el Presidente de la República, Ing. Enrique Bolaños, debido a una serie de contradicciones con nuestra máxima Ley, como lo es la Constitución Política de Nicaragua principalmente con el **Arto. 129 Cn**, que enuncia literalmente:

“Los poderes Legislativo, Ejecutivo, Judicial y Electoral son independientes entre si y se coordinan armónicamente subordinados únicamente a los intereses supremos de la nación y lo establecido en la presente constitución”.

Es decir, la independencia del Estado, según el arto. 150 numeral 13: “Es atribución del Presidente de la Republica dirigir la economía determinada del país, así como la política y el programa económico social, esta función la cumple a través del Ministerio de Hacienda y Crédito Publico, en materia de propiedad, según disposición de la Ley 290 “Ley de Organización, Competencia y Procedimiento del poder ejecutivo, aprobada por la Asamblea Nacional. Este ministerio tiene la tarea de atender y resolver los reclamos por confiscaciones y apropiaciones y ocupación de bienes a través de su director; así como cuantificar el monto a indemnizar y ordenar su pago,. lo mismo que revisar y tramitar la solicitud de titulación de bienes inmuebles del Estado y sus Instituciones.

Sin embargo en la Ley 512 la Asamblea Nacional le atribuye al INPRUR la facultad para emitir títulos de Reforma Agraria y ordenar el pago de indemnizaciones a través de bonos de pagos de indemnizaciones, lo que constituye un completo desconocimiento por parte de la Asamblea Nacional de las atribuciones constitucionales del presidente de la republica; así como pretender que el Instituto de la Propiedad Reformada Urbana y Rural (INPRUR) sea una Institución Independiente del derecho publico con autonomía funcional y administrativa, con jurisdicción y competencia en todo



el territorio nacional, se le asigna de manera excepcional la atribución de atender y seleccionar todos los asuntos de carácter administrativos relacionados con la propiedad, asuntos que no podrán atenderse en ninguna otra instancia administrativa.

Aquí al Instituto de la Propiedad Reformada Urbana y Rural (INPRUR), se le atribuyen funciones que son estrictamente del poder ejecutivo establecidas en la Constitución de modo que la Ley 512 violenta y se opone a lo establecido en el Arto. 150 numeral 12 Cn que a la letra dice: “Atribuciones del Presidente de la Republica es la de Organizar u dirigir el gobierno”. Y es este el órgano quien debe garantizar el cumplimiento de la solución a los conflictos de propiedad en la vía administrativa.

Otro aspecto a destacar en cuanto al Veto Total a la Ley 512, por el Presidente de la Republica; es la atribución única y de manera exclusiva que se le otorga al director de Instituto de la Propiedad Reformada Urbana y Rural (INPRUR) como es la facultad de comparecer y comprometer al Estado en escrituras publicas por medio de suscripción de contratos y actos relativos a la propiedad, negándole al Poder Ejecutivo y la Procuraduría General de la Republica en la Ley Decreto 31-93, ya que esta preceptúa la representación legal del Estado en negocios de cualquier naturaleza y representar al Estado como persona privada en asuntos de propiedad, ya sea como demandado o demandante, tal como lo establece el Arto. 2 del Decreto 31-93 que a la letra dice: “La Procuraduría de la Propiedad, como órgano de la Procuraduría General de Justicia, tendrá a su cargo la representación del Estado en asuntos sobre propiedades que haya sido objeto de afectación, asignación o transferencia, en la que el Estado sea parte, o bien tenga o haya tenido algún interés”.



3.5 PROYECTO DE “LEY DE REFORMA Y ADICION A LA LEY No. 512, LEY CREADORA DEL INSTITUTO DE LA PROPIEDAD REFORMADA URBANA Y RURAL”.

La Asamblea Nacional de la Republica de Nicaragua; en uso de sus facultades ha creado el Ante proyecto de reforma y adición a la Ley 512 “Ley Creadora del Instituto de la Propiedad Reformada Urbana y Rural” por la falta de legalidad y la inconstitucionalidad de dicha ley, la que fue vetada de manera total por el Presidente de la Republica; y por sobre publicada en el medio de comunicación del diario nacional del Nuevo Diario el veintidós de Enero del año dos mil cinco. El ante proyecto de esta Ley no ha sido aprobado aun pero creemos oportuno realizar el análisis a dicha Reformas y Adiciones a la Ley 512 “Ley Creadora del Instituto de la Propiedad Reformada Urbana y Rural”, en la parte concisa de sus artículos que se han reformados y también se les han hechos anexos.

Al articulo 3 referido únicamente al inciso 1 de la Comisión Nacional de Revisión que tenia las funciones y atribuciones otorgadas por la Ley- Decreto 11-90 “Decreto-Ley de Revisión de confiscaciones”, publicado el once de Mayo de 1990; en el arto. 1 referido a la Creación de Comisión nacional de Revisión con la facultad de proceder a la revisión de todas las confiscaciones ejecutadas por el gobierno anterior bajos las Leyes y decretos confiscatorios expropiatorios o de Reforma Agraria que con la Ley 512 esta funciones y facultades son atribuidas al Instituto de la Propiedad Reformada Urbana y Rural (INPRUR) con las excepciones especificas:

1. De la sentencia 27 de Inconstitucionalidad parcial dictada a las ocho y treinta minutos de la mañana del diecisiete de Mayo de 1991¹⁸, que da por inconstitucional la parte final del arto. 7 y 11 del Decreto 11-90: A) “La resolución ordenando la devolución del bien o reconociendo algún derecho, se

¹⁸ Ver Anexo No. 6



cumplirá de inmediato con la fuerza publica si fuere necesario y servirá para continuar en vía judicial el reclamo en caso de que la solicitud de revisión no fuere favorable al reclamante”. B) “La resolución de devolución servirá como suficiente titulo para ejercer el derecho pleno sobre los bienes, derechos y acciones reclamados, y se inscribirá en el registro publico correspondiente si fuera necesario”. Disposiciones que en consecuencia son inaplicables.

2. Del Decreto 23-91, publicado en la gaceta 100 del tres de Junio de 1991, que viene a ser una ratificación del decreto 11-90 en las disposiciones de vigencia de dicho decreto 11-90 y las resoluciones tomadas por la Comisión Nacional y todo aquello que no contradiga a la Sentencia 27.

3. Del Decreto 47-92, publicado en la gaceta 175 del diez de septiembre de 1992; referido al restablecimiento de la Comisión Nacional de Revisión y dándole las atribuciones que ya tenían pero fueron suspensa en virtud del Decreto 23-91 funcionando como tal ante la resolución de conflictos de propiedad.

4. De la Ley 209 específicamente en los Artos.11, 12, 13, 14 y 15 referidos en conjunto de la manera, forma y termino, ante que órganos y los procedimientos de reclamar los derechos de los efectos frente al Estado una adecuada e injusta indemnización; o los bienes a otorgarse.

5. De la Ley 288, específicamente al arto. 2 referido al establecimiento por veinticuatro meses de plazo, referido en el Arto. 24 Ley 278, para que la Comisión Nacional Revisión de Confiscaciones continúe recibiendo solicitudes para resolver, así como la Oficina de Ordenamiento territorial también resuelve y recibe solicitudes de solvencias de Revisión y disposición por dos años.



Quedando las facultades siguientes del mismo arto. 3 que eran del Ministerio de Hacienda y Crédito Público, al Instituto de la Propiedad Reformada Urbana y Rural (INPRUR), conteniendo las mismas faltas de ilegitimidad de este artículo 3 aun después de ser reformado, quedando sobranteras las atribuciones referidas.

En el artículo 4 de la Ley se da al sucesor legal al Instituto de Propiedad Reformada Urbana y Agraria, en su reforma cambia únicamente la palabra Agraria por Rural quedando Instituto de Propiedad de Reforma Urbana y Rural.

Se reforma el artículo 7, en el que se atribuía a cualquier funcionario público el deber y la obligación de dar ayuda y colaboración para la realizaciones de las funciones del Instituto de la Propiedad Reformada Urbana y Rural (INPRUR) so pena de desacato a la autoridad; tomando en cuenta que la independencia del Instituto de la Propiedad Reformada Urbana y Rural (INPRUR) y su autonomía en el artículo 1 de la Ley 512 eran con separación absoluta de cualquiera de los poderes del Estado y sus instituciones, y de la independencia de estos mismos establecidos en el artículo 129 Cn, que únicamente se subordinan y cuando se tratan de intereses del Estado por lo que esta disposición de desacato a la autoridad la posee el Instituto de la Propiedad Reformada Urbana y Rural (INPRUR), por lo que en su reforma a este artículo establece que la colaboración la harán los poderes del Estado “En espíritu de cooperación y de auxilio mutuo, en coordinación y armonía con las determinadas instituciones del Estado, por lo que hace al Ordenamiento Territorial y la Emisión de bonos de pagos de indemnizaciones contraviniendo la dependencia orgánica, funcional y administrativa que la Asamblea Nacional le otorga a dicho instituto.

El artículo 8 de la Ley 512 y en su reforma agrega para la resolución de conflictos de propiedad a la Sala de lo contencioso Administrativo de la Corte Suprema de Justicia, quien va a dirimir asuntos de materia administrativa.



En su artículo 9 se reforma de manera total los dos últimos objetivos especiales de la referida Ley: B) Establece una relación armónica y coordinada de trabajo con el Ministerio de Hacienda y Crédito Público para la generación de un proceso más ágil de pago de indemnización, pues quien aquí decidirá quien de indemnización a una persona determinada es el Instituto de la Propiedad Reformada Urbana y Rural (INPRUR), y quien paga a esta será el Ministerio de Hacienda y Crédito Público, que resulta ilógico acabar con la economía del país y recursos del Estado al pagar indemnizaciones a no se sabe si es verdadero beneficiario o no y con preferencia a los afines a lo que crearon el Instituto de la Propiedad Reformada Urbana y Rural (INPRUR). C) Considera alta prioridad al proceso de regulación para los legítimos beneficiarios de la Propiedad Reformada Urbana y Rural, en donde se establece por ningún lado las características o medios por los cuales se determinar quienes son los legítimos beneficiarios de la propiedad.

Dentro de las reformas a las Leyes están las modificaciones a los artículos 10, 11, 12, 13, 14 y 16, referidos a los funcionarios principales, son autoridades superiores; las incompatibilidades y prohibiciones y la estructura del Instituto de la Propiedad Reformada Urbana y Rural (INPRUR) que a nuestro criterio esta permanecería más bien a un Estatuto Interno del Instituto y se debería crear una ley orgánica, ya que la Ley 512 es una Ley ordinaria como lo establece la Constitución; al igual que toda la organización funcional del Instituto de la Propiedad Reformada Urbana y Rural (INPRUR) de la que hemos hecho el respectivo organigrama que van del artículo 17 al 31 de la Ley 512 “Ley Creadora del Instituto de la Propiedad Reformada Urbana y Rural”.

También se hacen reformas a los artículos del Capítulo VII: “Disposiciones Comunes”; establecidos de la siguiente manera:

El artículo 38 se reduce al que el régimen laboral en cuanto a las contrataciones, remociones, promociones, suspensiones y terminaciones de



contratos laborales se registrarán por la Ley 476 “Ley de Servicio Civil y Carrera Administrativa”.

El artículo 39: Las funciones aquí establecidas eran regidas al órgano de la Superintendencia en cuanto a las funciones de los trabajadores por lo que en esta reforma se dispone al Instituto de la Propiedad Reformada Urbana y Rural (INPRUR) y la Ley 476 antes mencionada.

El artículo 41: únicamente al igual que los que anteceden, en cuanto se refiere a la Vacante se dispondrá lo que establece la Ley 476 ya mencionada.

Se reforma el artículo 44 de la Ley 512 en el que el Instituto de la Propiedad Reformada Urbana y Rural (INPRUR) utilizara papel común en todos sus formas de realización escrita con la conexión de establecer mecanismos de control y seguridad que considere conveniente para asegurar la legalidad de títulos y prevenir prácticas fraudulentas, en la que resulta inaplicable ya que no es el Instituto de la Propiedad Reformada Urbana y Rural (INPRUR), quien tiene las funciones de otorgar los títulos de propiedad y mucho menos darle el carácter de legales.

Otra reforma es al artículo 47; referente a las derogaciones en la que disponía que esta Ley deja sin valor, efectos, cualquier otra Ley que se le opongan lo que constituye una inconstitucionalidad absoluta y plana por cuanto e la reforma establece; que las disposiciones de esta Ley que se opongan a otra norma jurídica en materia de propiedad reformada prevalecerá la disposición de esta Ley, que significa una disposición contraria a toda legalidad.

Se hace una adición al Capítulo IX: “Disposiciones Finales”; de dos artículos que establecen nuevos artículos y son:



Arto. Con el objetivo de una mejor condición para la regulación en el proceso de ordenamiento y facilitar corrección de abusos, el derecho de propiedad adquirido por los beneficiarios de Propiedad Reformada Urbana y Agraria no podrán enajenar o agravar sus títulos por periodo de cinco años a partir de la emisión de los títulos, con excepción, ejemplo: entre otros herencia, aporte por la integración a una cooperativa.

Arto. Establecimiento en el primer año de funcionamiento que el decreto del Instituto de la Propiedad Reformada Urbana y Rural (INPRUR) podrá previa autorización de la Asamblea Nacional solicitar y obtener crédito a corto plazo para la realización de estructura organizativa y funcional del Instituto de la Propiedad Reformada Urbana y Rural (INPRUR), que podrá ser garantizado con un cincuenta por ciento de sus gastos presupuestados de conformidad a la Ley de Régimen Presupuestario.

En el proyecto de reforma a la Ley 512, se adiciona un Capítulo V, en donde se crea en cinco artículos el Consejo Nacional de la Propiedad que tiene carácter multisectorial y representativo de los factores involucrados de la Propiedad en Nicaragua; que se regirá como foro en el que se discutirá asuntos vinculados a los conflictos de tierra y propiedad; y propondrán al director del Instituto de la Propiedad la solución a los diversos problemas planteados. Este Consejo Nacional de Propiedad tendrá sesiones por períodos de una vez por mes en Managua u otros municipios si lo estiman conveniente, se les otorgarán las atribuciones y funciones al Consejo Nacional de la Propiedad entre otros:

1. Conocer, analizar, dar seguimiento y velar por el cumplimiento del plan operativo anual del Instituto de la Propiedad Reformada Urbana y Rural (INPRUR).



2. Proponer elementos en relación a temas de política de tierras, a fin de ser consideradas por el Ministerio Agropecuario Forestal, en torno a la creación de las mismas.
3. Coordinar acciones para el desarrollo de las áreas en proceso de titulación, también se establece quienes conformaran el Consejo Nacional de Propiedad, y serán miembros de las diferentes Instituciones:
 - a. Director del Instituto de la Propiedad Reformada Urbana y Rural (INPRUR), quien presidirá.
 - b. Un Delegado del Ministerio de Hacienda y Crédito Público.
 - c. Un Delegado del Ministerio Agropecuario Forestal.
 - d. Un Delegado de Ministerio del Ambiente y Recursos Naturales.
 - e. Un Delegado de la Procuraduría General de la República.
 - f. Un Delegado del Instituto Nicaragüense de Estudios Territoriales.
 - g. Un Delegado de la Corte Suprema de Justicia, responsable del Registro Público de la Propiedad.
 - h. Un Delegado de la Comisión de asuntos Económicos de la Asamblea Nacional.
 - i. Un Delegado de la Comisión de Población y desarrollo de la Asamblea Nacional.
 - j. Un Delegado de la Comisión de Reforma Agraria y Asunto Agropecuario de la Asamblea Nacional.

El Quórum del Consejo Nacional de la Propiedad se sesionará con la presencia de seis de los miembros antes descritos y adoptará decisiones con el voto conforma a la mitad mas uno de la totalidad de los asistentes a la sesión.



CONCLUSIONES

La Propiedad desde la época del Derecho Romano ha sido considerada como un señorío pleno que tiene una persona llamada propietario sobre una cosa mueble e inmueble, teniendo sobre ella derechos propios.

En el feudalismo y tiempos bárbaros el Derecho de Propiedad era un dominio directo que se le traspasaba a otra persona (vasallo) que era el que disfrutaba la tierra como un verdadero propietario.

Modernamente nuestra legislación establece un concepto de Derecho de Propiedad que la define, como el derecho de ; y en virtud de su función social impone obligaciones y su contenido, naturaleza y extensión están fijadas únicamente por la ley.

Con fecha Diciembre del 2004 la Asamblea Nacional dicta la Ley 512 “Ley creadora del Instituto de la Propiedad Reformada Urbana y Rural”, la cual fue vetada por el Presidente de la República, y puesta en vigencia por la Asamblea Nacional en Enero del 2005, por medio de la cual se crea el Instituto de la Propiedad Reformada Urbana y Rural (INPRUR), como el órgano encargado de atender y resolver los reclamos por confiscaciones, y expropiaciones de bienes inmuebles ocupados en la década de los años ochenta.

A nuestro criterio el Instituto de la Propiedad Reformada Urbana y Rural (INPRUR), adolece de inconstitucionalidad por cuanto las facultades de jurisdicción de carácter administrativo que se le da a este Instituto solamente competen al órgano destinado, y es al Poder Judicial; se le otorga también competencia que corresponden a otras instituciones en cuanto a la revisión solicitudes de títulos de propiedades afectados con la reforma agraria.



RECOMENDACIONES

Desarrollar foros, seminarios, paneles, o cualquier otra forma metodológica, con la participación de especialistas, a fin de dar a conocer a los estudiantes de Derecho, juristas y población en general, la Ley 512 “Ley Creadora del Instituto de la Propiedad Reformada Urbana y Rural”, los fines que persigue, así como la importancia y trascendencia de su creación en la solución de conflictos de propiedad existentes en Nicaragua y generar debate entre los juristas que permitan analizar su legalidad y la efectividad que pueda tener en el cumplimiento de sus fines.

Que una vez constatada la inconstitucionalidad de las normas de la Ley 512 “Ley Creadora del Instituto de la Propiedad Reformada Urbana y Rural”, recomendamos que se desarrollen actividades dirigidas a lograr la derogación de la misma.

Organizar actividades a fin de lograr la toma de conciencia de parte de los partidos políticos y funcionario público para que atiendan la problemática y necesidades básicas del país; enmarcados en lo establecido por nuestra Constitución Política, dejando a un lado los intereses personales y partidistas, considerando únicamente lo que sea en beneficio de todos los ciudadanos nicaragüenses.



BIBLIOGRAFÍA

Obras:

- ◆ Albadaleja Manuel. Derecho Civil III. Tomo III. Derechos de Bienes. Editorial José Maria Boosch. Barcelona. 1994.
- ◆ El Derecho Nicaragüense de la Propiedad después de la Reforma Agraria: Revolución, Democracia Participativa y Propiedad. Talleres de Multiformas R.L, León, Nicaragua 1992.
- ◆ Iglesias Juan. Derecho Romano. Octava Edición, Editorial Ariel. S.A Madriz. España. 1983.
- ◆ Material Didáctico de Ciencia Sociales. Economía Política. Editorial Progreso Moscú.
- ◆ Mir Pérez Juan. Santiago de Cuba. Tomo I. Universidad de Oriente 1984. Derecho de Propiedad. Edición I.
- ◆ Montiel Arguello Alejandro. Managua Nicaragua. 1970. Tomo I Y II. Jurisprudencia Civil Nicaragüense.
- ◆ Paguaga Xiomara. Apuntes de Derecho Procesal Civil IV. 2003.
- ◆ Petit Eugene. Tratado Elemental de Derecho Romano. Séptima Edición, Editorial Porrúa S.A. A.V. Rep Argentina. 1990.
- ◆ Universidad Central de Nicaragua. Managua. D.N Noviembre de 1942.
- ◆ Ycasa Tijerino Julio Cesar. La Propiedad y el arto. 65 Cn. de 1939.



Leyes:

- ◆ Constitución Política de Nicaragua de 1939.
- ◆ Constitución Política de Nicaragua de 1948.
- ◆ Constitución Política de Nicaragua. Talleres Editorial El Amanecer, S.A. Febrero 1987.
- ◆ Código Civil de la República de Nicaragua. Tomo I y II. Editorial Bitecsa. 2003.
- ◆ Código de Procedimiento Civil de la República de Nicaragua. Editorial Bitecsa. 2000.
- ◆ Código Penal de la Republica de Nicaragua. Editorial Bitecsa. 2000
- ◆ Ley 512 “Ley Creadora del Instituto de la Propiedad Reformada Urbana y Rural”.
- ◆ Veto Total al proyecto de Ley 512 “Ley Creadora del Instituto de la Propiedad Reformada Urbana y Rural”.
- ◆ Proyecto Ley de Reforma y Adición a la “Ley Creadora del Instituto de la Propiedad Reformada Urbana y Rural”.
- ◆ Ley 14 “Reforma a la Ley de Reforma Agraria”.
- ◆ Ley 85 “Ley Transmisión de la Propiedad de Viviendas y otros Inmuebles pertenecientes al Estado y sus Instituciones”.
- ◆ Ley 86 “Ley Especial de Legalización de Vivienda y Terrenos”.
- ◆ Ley 88 “Ley Protección a la Propiedad Agraria”.
- ◆ Ley 278 “Ley sobre propiedad reformada urbana y agraria”.
- ◆ Decreto Ley 11-90 “Decreto Ley de Revisión de confiscaciones”.



- ◆ Decreto 35-91 “Creación y Funcionamiento de la oficina de ordenamientos territoriales”.

Jurisprudencia:

- ◆ B.J. No. 27 del 17/05/1991. 8:30 a.m.
- ◆ B.J. 21/01/1955. 11:30 a.m.
- ◆ B.J. No. 104 del 02/11/1993. 9:30 a.m.



ANEXOS



Anexo No.1:

***Ley 512: Ley Creadora del Instituto de la Propiedad
Reformada Urbana y Rural.***



Anexo No.2:

***Veto Total a la Ley 512 “Ley Creadora del Instituto de la
Propiedad Reformada Urbana y Rural.***



Anexo No.3:

***Proyecto de Reforma y Adición a la Ley 512 “Ley Creadora
del Instituto de la Propiedad Reformada Urbana y
Rural”.***



Anexo No.4:

B.J. Sentencia 21/01/1955. (11:30 am).



Anexo No.5:

B.J. Sentencia No.104 del 20/11/1993. (9:00 a.m.).



Anexo No.6:

B.J. Sentencia No. 27 del 17/05/1991. (8:30 am).