

**Universidad Nacional Autónoma de  
Nicaragua  
UNAN-León  
Facultad de Ciencias Jurídicas y sociales**



**TESIS PARA OPTAR AL TITULO DE MASTER EN  
DERECHO PROCESAL**

**TEMA:**

***La Aplicación de los Métodos Alternos de  
Resolución al Conflicto de la Propiedad en  
Nicaragua***

**Autor:**

***Cela Corrales González***

**Tutor:**

***Dr. Luís Enrique Morales Parajón***

**León, Nicaragua, Noviembre de 2005**

## INDICE

### DEDICATORIA

### INTRODUCCION

### CAPITULO I: CONSIDERACIONES HISTÓRICAS SOBRE EL CONFLICTO DE LA PROPIEDAD EN NICARAGUA.

1.	Naturaleza Jurídica del Derecho de Propiedad en Nicaragua.	1
1.1	Fundamento constitucional del Derecho de Propiedad en Nicaragua.	2
1.2	Textos constitucionales que hacen referencia al contenido constitucional del Derecho de Propiedad.	3
1.3	Fortalecimiento de la estructura latifundaria.	4
1.4	Período de los treinta años conservadores.	5
1.5	Régimen del gobierno liberal general José Santos Zelaya.	6
1.6	Régimen de gobierno implementado por los Somozas.	7
	1.6.1. La expropiación.	8
	1.6.2. Tenencia de la tierra.	9
1.7	Régimen de gobierno del F.S.L.N.	10

### CAPITULO II: LOS PROBLEMAS SECULARES DE LA PROPIEDAD AGRARIA EN NICARAGUA

2.	Aspectos Históricos de la propiedad agraria en Nicaragua.	12
2.1	Algunos aspectos fundamentales de la Ley de Reforma Agraria Somocista.	12
2.2	Forma de adjudicación según la Ley de Reforma Agraria Somocista.	13
2.3	Estructura de la propiedad en Nicaragua.	13
	2.3.1 Recuperación de los bienes usurpados por el Somocismo.	14
	2.3.2 Ley de Reforma Agraria - Afectación a latifundios ociosos.	15
2.4	Estatutos de la propiedad.	15

2.5	Embates contra la propiedad.	16
2.5.1	La Ley N° 85. Ley de Transmisión de la Propiedad de viviendas y otros inmuebles perteneciente al Estado y sus Instituciones.	17
2.5.2	La Ley N° 86. Ley Especial de legalización de viviendas y terrenos.	18
2.5.3	La Ley N° 88. Ley de Protección a la Propiedad Agraria.	18
2.6	Caos de la Propiedad.	20
2.6.1	Decreto Ley N° 11-90. Comisión de Revisión de confiscaciones.	20
2.6.2	Decreto Ley N° 35-91. Creación y funcionamiento de la oficina de ordenamiento territorial O.O.T.	
	21	
2.6.3	Decreto Ley N° 51-92. Creación de la Oficina de cuantificación de indemnizaciones O.C.I.	
	22	
2.6.4	Decreto Ley N° 56-92. Sistema de Compensación.	23

### **CAPITULO III: PRETENDIDAS SOLUCIONES AL CONFLICTO DE LA PROPIEDAD EN NICARAGUA**

3.	Consideraciones Generales.	24
3.1	Tenencia de la tierra.	24
3.2	Inseguridad Jurídica.	25
3.3	Situación legal.	26
3.3.1	Creación y funcionamiento de la oficina territorial.	26
3.3.2	Tipos de solvencia.	27
3.4	Proceso de reclamos de las indemnizaciones.	28
3.4.1	Sistema de compensación.	30
3.4.2	Creación de bono de pago por indemnización.	31
3.5	Aplicación de la norma procesal en la Ley N° 278.	31
3.5.1	Del proceso judicial en materia de la propiedad.	

3.5.2	Auto ordenando el trámite de conciliación.	32
3.5.3	Del trámite de conciliación ante el mediador.	33
3.5.4	Procedimiento para designar los árbitros.	34
3.6	Ley Creadora del Instituto de la Propiedad Reformada Urbana y Rural.	35
3.6.1	Actividades primordiales.	35
3.6.2	Titulación.	36
3.7	Métodos Alternos de Resolución de Conflicto relativo a la propiedad.	37
3.8	Aspectos Generales de los Mecanismos Alternos de Resolución.	39
3.8.1	Mediación.	40
3.8.2	Elementos de la Mediación.	41
3.8.3	Funciones del Mediador.	42
3.9	La Conciliación.	42
3.9.1	Concepto General.	43
3.9.2	Técnica de la Conciliación.	43
3.10	El Arbitraje.	44
3.10.1	Elementos del Arbitraje.	45
3.11	Mediación como nueva figura en el Sistema Jurídico y Procesal de Nicaragua.	46

## **CONCLUSIONES**

## **RECOMENDACIONES**

## **BIBLIOGRAFIA**

## **DEDICATORIA**

Dedico esta Tesis a Dios Todopoderoso , quien siempre me ha guardado con su santo espíritu , proporcionándome fortaleza, sabiduría e inteligencia para vencer los duros obstáculos de la vida diaria, confiando que todo lo puedo en Cristo que me fortalece y que mi Dios suplirá todo lo que os falte conforme a sus riquezas en gloria en Cristo Jesús.

A mis Padres.

Sr: José A. Corrales A. (Q.E.P.D).

Especialmente a mi Madre señora Cela González con amor y cariño les dedico esta tesis y le agradezco de corazón la dedicación y animo que me infundó para poder culminar con éxito mis estudios superiores.

Richard: Te agradezco profundamente por acompañarme en los momentos más difíciles brindándome tu apoyo incondicional motivándome a concluir mis estudios demostrándome así que además de ser mi esposo eres mi excelente amigo.

A mis hermanos: Les amo y les agradezco su comprensión y apoyo en todos los momentos de mi existir.

A mi ilustre tutor Dr. Luis Enrique Morales Parajón mi infinito agradecimiento por su enseñanza y dedicación sin esperar nada a cambio y que Dios te bendiga siempre.

*Cela Corrales G.*

## **INTRODUCCIÓN**

A fin de estudiar el tema de la Aplicación de los métodos alternos de resolución de conflictos de la Propiedad en Nicaragua, es necesario conocer la situación del Derecho de Propiedad en Nicaragua en su perspectiva incluyendo los tiempos casi inmemorables de la colonia hasta la actualidad en que se encuentran sumida en un conflicto insalvable al parecer proveniente de los duros embates que sufrió el Derecho de Propiedad en la década de los años 80 producto de la aplicación de abominables instituciones como la confiscación de la propiedades de sus legítimos dueños que hizo el gobierno de turno y que posteriormente en los años de 1990 y siguientes al menos la mitad de esas propiedades fueron sujetas a devolución a sus dueños, dependiendo de las resoluciones de la Comisión Nacional de Revisión de Confiscados.

En Nicaragua debido a los grandes conflictos jurídicos asociados al tema de la propiedad frutos de procesos históricos, políticos, económicos y sociales responde a una pretendida necesidad de atender los intereses de los diferentes sectores a fin de paliar el tema de la propiedad como un marco jurídico que incluye la aplicación de la mediación, conciliación y arbitraje como métodos alternos de resolución de conflictos cuyo soporte se encuentra en el art. 94 de la Ley 260 Ley Orgánica del Poder Judicial de Nicaragua promulgada en 1998 y como vía alterna de solución de conflictos relativos a la propiedad , Ley 278: Ley sobre la Propiedad Urbana y Agraria art. 50 y siguiente promulgada en 1997, creándose así la Dirección de Resolución alterna de Conflictos (D.I.R.A.C.) como una dependencia especializada del Poder Judicial, ya que nuestro país está urgido de buscar soluciones cívicas, no le conviene buscar soluciones violentas a sus problemas ni permitirlos, ni incentivarlos, lo que necesita son propuestas o alternativas para la solución de conflictos relativos a la propiedad que sean de Justicia en pro de la Paz en donde las partes en conflictos se ajusten a discutir sus asuntos respetándose recíprocamente y así de mutuo acuerdo llegar a la prosecución de soluciones válidas legales, morales y legítimas.

En el presente trabajo investigativo demostraré el tratamiento jurídico sobre el problema o conflicto de derecho de Propiedad por medio de diversos mecanismos que en la sociedad civilizada han dado respuesta a las exigencias que demandan tales conflictos de envergadura tales como a las que el Derecho a veces parece insuficiente sobre todo en sociedades como la nicaragüense en donde no sólo hay crisis en el tratamiento institucional a los problemas , sino que toda la sociedad es semejante a un cuerpo enfermo de moralidad y que en ello da cabida a mutilaciones importantes de los miembros orgánicos que compone la comunidad política.

# **CAPITULO I**

## **CONSIDERACIONES HISTÓRICAS SOBRE EL CONFLICTO DEL DERECHO DE PROPIEDAD EN NICARAGUA**

### **1. NATURALEZA JURÍDICA DEL DERECHO DE PROPIEDAD EN NICARAGUA**

Nuestro ordenamiento jurídico define el concepto de propiedad en su art. 615 Código civil que dice Ala propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa sin más limitaciones que las establecidas por la ley.<sup>1</sup>

Desde la época precolombina existieron dos tipos de propiedades: la propiedad comunitarias que en el tiempo precolombino era la principal y preponderante forma de propiedad y que luego se caracterizó en tiempo posteriores a los actuales pueblos indígenas latinoamericanos; y la propiedad privada la que no se manifestaba como una figura jurídica que no llenaban los requisitos y características de la Propiedad Privada Romanista, sino una forma de propiedad privada con sus propias específicas características que los mismos indígenas habían establecido haciendo incapié que ese tipo de propiedad privada no era preponderante como la comunitaria y que solo tenía derecho a ellos las autoridades respetadas y superiores de la comunidad, las que velaban por el interés de todo el pueblo, así podemos mencionar que el soberano tenía el derecho absoluto sobre la propiedad de la tierra sin restricciones para enajenarla, transmitirla, cederla, etc. En la época pre-revolucionaria la forma de propiedad al igual que lo expresa el Código Civil en el art. 615 nos expresa el derecho absoluto que tenía el propietario sobre la tierra y cualquier otro tipo de bien podría gozar, disfrutar y enajenar sus bienes de cualquier forma más que la mínimas establecidas en la leyes pudiendo transferir ese derecho por medio de venta, donación, testamento o cualquier otra formas de transmisión.

En tiempo presente el propietario puede gozar, usar, disfrutar y enajenar el derecho que él tiene sobre los bienes de su propiedad ( jus abutendi) como lo concibieron en

---

<sup>1</sup>. Código Civil de la República de Nicaragua. 1904. Arto.615.



el derecho romano .

Esto se confirma con el art. 616 Código civil que dice Atodo individuo es libre de disponer de sus propiedades sin restricción alguna por venta, donación, testamento o cualquier otro tipo legal<sup>2</sup>. Este artículo nos deja el derecho que tiene el propietario de disponer de sus propiedades sin más restricciones que la señaladas por la ley. Así podemos comparar nuestro derecho nicaragüense con los arts. 544 y 545 del código napoleónico los que declara que la propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa del modo más absoluto sin otras limitaciones que la legales y que nadie puede ser privado de su propiedad más que por expropiación, fundada en causa justificada de utilidad pública y previa a la correspondiente indemnización, consagrando así uno de los resultados de la revolución de 1787. Nuestro Código civil no podía en esta materia dejar de estar influido por la Codificación Napoleónica.<sup>2</sup>

Actualmente en Nicaragua, en nuestra Constitución política en su art. 44 se establece que se garantiza el derecho de propiedad privada de los bienes muebles e inmuebles y de los instrumentos y medios de producción.

## **1.1 FUNDAMENTO CONSTITUCIONAL DEL DERECHO DE PROPIEDAD EN NICARAGUA**

De acuerdo a las fuentes históricas y texto constitucionales nos ha sido posible consultar todas las constituciones de Nicaragua desde la Constitución de Cádiz de 1812 en donde garantizan el derecho de la propiedad, usar y disponer de ella sin más restricciones que las que imponga la Ley así mismo como también el resto de los textos constitucionales que tenemos hasta 1974, consagra su inviolabilidad al derecho de propiedad el cual sólo podrá ser afectada por sentencia judicial, por causa de utilidad pública, interés social, guerra nacional, conmoción interna o calamidad pública de conformidad con la ley dejando a salvo el derecho a indemnización.

---

<sup>2</sup>. Díez Picazo, Luis Gullón, Antonio. ASistemas de derecho Civil<sup>2</sup> Vol. III. pág. 161-164.

## **1.2 TEXTO CONSTITUCIONAL QUE HACEN REFERENCIA AL CONTENIDO CONSTITUCIONAL DEL DERECHO DE PROPIEDAD**

En toda la historia de Nicaragua la tierra ha constituido un bien económico y social de alta apreciación por lo que se convirtió en un eje de transcendencia en todos los aspectos de la vida nacional, incluyendo el político.

Desde la época colonial hasta nuestros días, la tierra, constituyó el objeto de mayor apreciación económico y social, que determinó incluso la utilización de mecanismo de presión sobre la misma por el campesinado nacional.

En la disposición décima a que hace referencia la Constitución de Cádiz de 1812 prevalece el respeto por la propiedad privada y en caso de utilidad pública en beneficio del estado se establece una indemnización acorde con el valor real del bien, de esta forma la propiedad ocupa el lugar central en el sistema jurídico, garantizando el derecho a cada ciudadano.<sup>3</sup>

En la constitución del estado de Nicaragua de 1826 la inspiración de tipo liberal predominante pudo garantizar temporalmente las tierras de comunidad y las posesiones de colonos y ejidarios al disponer en el art. 36 A La propiedad de los habitantes y las corporaciones será garantizada por la Constitución; ninguna autoridad puede tomarla ni perturbar a persona alguna en el libre uso de sus bienes, sino en favor del público cuando lo exija grave urgencia legalmente comprobada garantizándose previamente la indemnización≡.<sup>4</sup>

Así mismo la Asamblea ordinaria del Estado de Nicaragua más tarde en 1832 emitió el decreto del 13 de julio que establecía en su art. 1: AHabrá tierras comunes o ejidos en todos los pueblos del Estado...≡ tal decreto protegía además de la industria rural promoviendo la creación de propietarios que aumentan la riqueza agrícola del país.

---

<sup>3</sup>. Constitución de Cádiz. 1812. Art. 172, numeral 10.

<sup>4</sup>. Constitución Política del Estado de Nicaragua. 1826. Art. 36

### **1.3 FORTALECIMIENTO DE LA ESTRUCTURA LATIFUNDARIA**

A diferencia de lo ocurrido en los otros países centroamericanos en Nicaragua no se produjo ninguna reforma al sistema señorial de relaciones de propiedad aparejada a la generalización del cultivo cafetalero. El café ciertamente originó cambios espectaculares en el uso de la tierra pero dejó incólumes las bases del régimen latifundario que se había estructurado aún antes de la ruptura del sistema colonial español. La ganadería tradicional cedió terreno a la plantación cafetalera convertida en el eje de la actividad productiva por tanto tiempo desempeñado por la Hacienda señorial<sup>5</sup> que, sin embargo transmitió a la estructura privada latifundaria, vale decir, los mismos tipos señoriales en las relaciones de propiedad.

Una primera consecuencia de esta carrera por las tierras selectivas, recayó desfavorablemente sobre la capa de colonos, asentados, poseedores sin título Acomuneros<sup>6</sup> indígenas, etc. quienes fueron expropiados violentamente por los gobiernos oligárquicos impulsores de las invasiones de tierra que habrían de prolongarse por varios decenios.<sup>5</sup>

Las expropiaciones de tierras aparecen iniciarse a partir de 1838 a pesar de que una de las primeras consecuencias de la Constitución Política del primer Estado de Nicaragua era la libertad, igualdad, seguridad en el cual toda persona tiene derecho, así como también en la propiedad, el cual es un atributo inherente a la naturaleza del Hombre el cual tiene facultad de gozar y disponer ampliamente de ella.<sup>6</sup>

Nicaragua en este período estaba aún fuertemente influenciada por las formas coloniales, tanto en la actividad comercial como en la agropecuaria se iniciaron con la independencia su verdadero proceso de desarrollo tomando en cuenta el marco liberal que sirvió de supra estructura a las formas arcaicas de propiedad y de poder

---

5. Wheelock Román, Jaime. Imperialismo y Dictadura. Edit. Nueva Nicaragua. 1ra. d. Managua, Nicaragua. 1985

<sup>6</sup>. Constitución Política de Nicaragua de 1838. art. 41.

social permitiendo a la aristocracia terrateniente mantener la hegemonía y el control político del país.<sup>7</sup>

#### **1.4 PERIODO DE LOS TREINTA AÑOS CONSERVADOR**

La oligarquía conservadora establece su gobierno de 1858-1893.

Durante este período la tierra sigue siendo el principal factor de la producción, se acentúa el régimen de la propiedad privada entre las clases altas y dominante dando cabida al nacimiento de la oligarquía nicaragüense. Los gobernantes conservadores PEDRO JOAQUÍN CHAMORRO Y JOAQUÍN ZAVALA despojaron a las comunidades indígenas de Matagalpa y Jinotega en una mal llamada Reforma Agraria en la cual obligaron a los indígenas a abandonar las tierras que eran entregadas muchas veces a extranjeros e impulsaron y desarrollaron el cultivo del café así como también otros cultivos como la caña de azúcar, ganadería y la siembra del tabaco.

En este período se emitieron varias leyes que en lo fundamental perseguían consolidar a costa de las comunidades indígena y los campesinos, el régimen de propiedad latifundario algunas de estas leyes fueron la Ley agraria del 18 de abril del año 1859, la Ley del 15 de febrero del año 1862, la Ley del 27 de marzo del año 1869 y luego la más importante por su contenido oligárquico y expropiatorio, la Ley Agraria del 17 de mayo del año 1877 bajo el gobierno de Pedro Joaquín Chamorro, arto. 1 A Los poseedores o arrendatarios de ejidos comunes y de comunidades indígenas que las hubieran acotado y cultivado poseyéndole por más de un año, tendrá derecho a que se les de en propiedad la parte en que hubieran verificado dicho cultivo, pagando por manzana no menos de dos ni más de cinco pesos≅ Este precio se fijará por la municipalidad respectiva, oyendo el dictamen de dos peritos valuadores del terreno.

Este fue la primera ley en que se mandaba a dar en propiedad los terrenos de comunidades indígenas a sus poseedores o arrendatarios y en donde se incluía a particulares no comunes. A pesar de que esta ley no fue reglamentada por el objetivo, mucho se pudieron aprovechar de ella en atención a sus disposiciones.

---

<sup>7</sup>. Constitución política de 1854. art. 10 inc. 4.

Ley de 1881. Promulgada bajo el gobierno de JOAQUÍN ZAVALA con esta ley se derogó la anterior de 1877 y se expresa ahora a un cambio en cuanto a las tierras de las comunidades indígenas y terrenos ejidales estableciéndose. A Los terrenos ejidales que no estuviesen acotados, ni cultivados, se mandaran a vender por la respectiva municipalidades en licitación≅.

A Los terrenos de comunidades indígenas se distribuirán en lo proporcional a los individuos que les componen dejando siempre una parte de dichos terrenos para venderse a beneficio de la instrucción primaria de los miembros de la comunidad, todo según lo disponga el Poder Ejecutivo≅.

Todas estas leyes del período conservador, coinciden con la importancia y valor que adquiere la tenencia con el desarrollo del cultivo del café.<sup>8</sup>

### **1.5 RÉGIMEN DEL GOBIERNO LIBERAL: GENERAL JOSÉ SANTOS ZELAYA.**

El régimen del liberal José Santos Zelaya significó el ascenso al poder de la burguesía latifundista nicaragüense y derrota de la oligarquía tradicional incapaz de dar una solución coherente a las demandas de reforma estructurales planteado por los grupos agroexportadores y en último análisis por las condiciones creadas por el rápido proceso de expansión del comercio externo junto a la reorganización de la propiedad agraria, Zelaya se dio a la tarea de modernizar las arcaicas instituciones legales y administrativas en orden de crear las condiciones internas para la evaluación de un régimen de mercado flexible moderno y dinámico:

Una Constitución Política de Corte Burgués, Reforma a la legislación privada y pública basada en la mas desarrollada concepción liberales de esa época, Reforma Tributaria fiscal y administrativa.

El General Zelaya al igual que los gobernantes conservadores continuó con el proceso de proletarización del campesino nicaragüense despojandolos de sus tierras para entregarselas a los grandes hacendados cultivadores de café.

---

<sup>8</sup>. Constitución Política de Nicaragua de 1858. Art 78.

También se pretendía obtener grandes extensiones de tierras que se encontraban sin producir y eran necesarias para la producción y expansión del cultivo del café, es por eso que dicha constitución se legalizó la expropiación de las tierras eclesíasticas y no eclesíasticas llamadas las primeras tierras muertas es decir ociosas y la exterminación de las comunidades indígenas.<sup>9</sup>

La producción del cultivo del café llegó a su máximo esplendor en este régimen introduciéndose al país, al comercio internacional favoreciendo una gran medida del traslado de los empresarios agrícolas tradicionales hacia una organización productiva de carácter capitalista, vista tanto por el lado de la movilización más racionalizada de los recursos internos creándose leyes que garantizaba tanto a los habitantes de la nación, como a extranjeros, el derecho de gozar, disfrutar y enajenar sus bienes de cualquier forma y sin limitaciones.<sup>10</sup>

Las Reformas iniciadas por Zelaya fueron interrumpidas violentamente por la intervención norteamericana de 1909 presentándose la hostilidad del régimen liberal hacia algunos gobiernos centroamericanos es por eso que se da la ley provisional de garantía del 15 de Septiembre de 1910 en donde se pretende dar respecto al derecho y garantía para todo los ciudadanos así como también garantía a los nicaragüenses y extranjeros en el derecho de propiedad el cual nadie puede ser privado de ella de su uso y disfrute.<sup>11</sup>

## **1.6 RÉGIMEN DE GOBIERNO IMPLEMENTADO POR LOS SOMOZA.**

En este período el campesinado continua dando lugar a la expansión de los terratenientes, productores somocista y sus allegados entre estos estaban políticos departamentales y militares del estado mayor de la guardia nacional y otros subalterno importante.

---

<sup>9</sup>. Constitución Política de Nicaragua de 1893 y sus Reformas de 1896. Art. 60.

<sup>10</sup>. Constitución Política de Nicaragua de 1905. Art. 40

<sup>11</sup>. Constitución Política de Nicaragua de 1911. Art. 6 inc. 14, art. 7 y art. 57.

La industria nicaragüense continúa siendo incipiente y la única importante en el país se denominaba de Enclave, es decir, que era derivada de industria transnacionales, en donde la maquinaria, la técnica y algunas materias primas son de tipo extranjero. La mano de obra era barata y la industria gozaba de exoneraciones de impuesto.

Nuestra economía en este período llega a su mayor esplendor alcanzando los niveles más altos en cuanto a desarrollo en todos los campos de la Sociedad.

La Tierra fue poseída en forma de latifundio por los capitalistas dueño de estas, a cambio el campesinado careció de todo tipo de propiedad.

El Derecho de Propiedad, en cuanto a su ejercicio estaba sometido a las limitaciones que impone el mantenimiento y progreso del orden social en armonía con el principio, de grabar la propiedad con obligaciones o servidumbre de utilidad pública en favor de los intereses generales del estado.<sup>12</sup>

Nicaragua en 1948 la tierra volvió adquirir por cuenta del cultivo del cafetalero no solo un precio más alto, si no el carácter de una segura base de inversión ante el estancamiento general que sufría la economía de nicaragua. Así comenzó un nuevo siglo de desarrollo y una mayor consolidación de los patrones agro capitalistas en nicaragua pero sin duda fue a estas alturas el cultivo del algodón el que impulsó mas poderosamente el proceso expropiatorio de tierra y la descomposición del campesinado principalmente en la zona del pacífico incorporando extensa zona de agricultura minifundista es por eso que se crearon normas para garantizar o ejercer un control absoluto sobre el gobierno, las instituciones públicas y en general sobre los poderes del estado.<sup>13</sup>

### **1.6.1. LA EXPROPIACIÓN**

La tierra como mercancía, la otra cara del fenómeno capitalistas inducido por el café junto a la constitución de un mercado libre de trabajo, esta representada por la expropiación masiva de las tierras mejores dotadas para la siembra cafetalera y su

---

<sup>12</sup>. Constitución Política de Nicaragua de 1939. Art. 67 y art. 69.

<sup>13</sup>. Constitución Política de Nicaragua de 1948. Art. 58 y art. 65.

expansión.

En Nicaragua los sujetos pasivos del proceso expropiatorio fueron fundamentalmente los pequeños campesinos mestizos de las tierras altas y las comunidades indígenas ya que la ley de mediación de tierra estuvo suspensas hasta 1950 autorizando el ejecutivo el 22 de noviembre de 1952 vender tierras nacionales, con ese motivo se produjo una ola de desalojos contra cientos de familia campesinas.<sup>14</sup>

### **1.6.2. TENENCIA DE LA TIERRA**

El 90% de las tierras laborales en el país estaban en manos de los grandes productores, empresarios capitalistas quienes contaban con el amparo y protección del Gobierno Somocista por que la principal política en éste gobierno era la concentración de grandes extensiones de tierra y en mano de selectos productores terratenientes para la siembra con el fin de obtener una fuerte cosecha la cual se traduce en la mayor obtención de capital.

En la práctica Nicaragua los pequeños y medianos productores eran lanzados de sus tierras generalmente los mejores para los diferentes tipos de cultivo con pretextos de muy diversas índole participación política antidictaduras, comunismos, presunta delincuencia, ilegitimidad de los títulos posesorios, expropiación por causa de AUtilidad Pública≅ o Interés Social pero en beneficio particular litigios de tierra etc. Este proceso expropiatorio de muy larga data en la historia económica social de nicaragua, ha sido mas acentuada en la zona del pacífico donde está situada la agricultura comercial más importante del país: algodón, una parte del café, tabaco, ganadería moderna, banano y azúcar.<sup>15</sup>

La tierra fue poseída en forma de latifundio por los capitalistas dueños de estas, a cambio del campesino careció de todo tipo de propiedad en todo este período.

## **1.7 RÉGIMEN DE GOBIERNO DEL F. S. L. N.**

---

<sup>14</sup>. Constitución Política de Nicaragua de 1950. Art. 63 y art. 66.

<sup>15</sup>. Constitución Política de Nicaragua de 1974. Art. 82 y art. 85.



Nicaragua a partir de julio de 1979 se da una serie de transformaciones, tanto política, social y económica que tuvieron gran trascendencia histórica y social para nuestro país y que en la actualidad siguen generando controversia debido a la ruptura del orden constitucional que se dio en Nicaragua.

La propiedad agraria y el agro nicaragüense sufrió una de las transformaciones sociales y económicas más profundas de la historia nacional en los años de 1980-1990, en donde hubo un cambio en forma sustantiva de la tenencia y posesión de la tierra.

El Gobierno fomentó una reforma Agraria de carácter populista en la cual otorgaban a los campesinos tierras para cultivarlas.

Esta reforma agraria no resolvió el problema del campo porque para entrega las parcelas de tierras al campesinado el requisito primordial era estar organizados en cooperativas a las cuales no les brindaron asistencia técnica requerida para impulsar los aspectos cualitativos y cuantitativos que un proyecto de Reforma Agraria necesita, tampoco se otorgaron títulos de propiedad.

Es a partir de la Constitución de 1987, en donde se procede a darle un concepto de Acoexistencia democrática $\cong$  de las diferentes formas de propiedad tanto pública como privada las cuales deben de estar supeditadas a los intereses de la nación y que cumplan una función social.<sup>16</sup>

Es decir, deben de estar en función de los intereses superiores de la nación y contribuir a la creación de la riqueza.

Con la democratización de Nicaragua a partir del año 1990, la tierra continúa poseída en forma de latifundio en manos de grandes productores originando que el campesino cafetalero y el productor agrario cada día estén más empobrecido por las políticas crediticias bancarias.

La garantía frente a las expropiaciones no indemnizadas se desprende, no obstante, del mismo reconocimiento constitucional de la propiedad como un derecho individual

---

<sup>16</sup>.Constitución Política de Nicaragua de 1987. Art. 44 y art. 103.

y de su inclusión en la Convención Americana sobre Derechos Humanos, es por eso que productos de las confiscaciones hechas en la década de los sandinistas, el Gobierno anterior y el actual mantiene el compromiso ante el Fondo Monetario Internacional, devolver, restituir o pagar el valor de las propiedades injustamente confiscadas a sus dueños nacionales o extranjeros y prohibiendo a la vez las confiscaciones de bienes.<sup>17</sup>

---

<sup>17</sup>. Constitución Política de Nicaragua de 1995. Art. 44 y art. 106.

## **CAPITULO II**

### **LOS PROBLEMAS SECULARES DE LA PROPIEDAD EN NICARAGUA**

#### **2. ASPECTOS HISTÓRICOS DE LA PROPIEDAD AGRARIA EN NICARAGUA**

Con la consolidación del Capitalismo en Nicaragua en los años 50 con el desarrollo del cultivo del algodón sobre la tierra de los campesinos en el pacífico promovido por los E.E.U.U para obtener materia prima se produce un fuerte proceso de proletarización del campesinado.

Este modelo somocista va a generar un fuerte movimiento de resistencia campesina en la lucha por reivindicar la tierra y por mejorar las condiciones de sobre explotación a que fueron sometidos, a la fuerza de trabajo proletarizado, sin embargo será la lucha por la tierra, el rasgo predominante que caracterizará la lucha del campesino nicaragüense en repuesta al desalojo evidente e ilegal de su principal medio de subsistencia.

#### **2.1. ALGUNOS ASPECTOS FUNDAMENTALES DE LA LEY DE REFORMA AGRARIA SOMOCISTA**

- a- Al definir que las tierras afectadas para la realización del programa de Reforma Agraria eran en primer lugar las tierras baldías y nacionales excluyentes desde el inicio la expropiación del latifundio ya que estas irían distribuyendo por exclusión.
- b- Las tierras baldías o nacionales que se involucraron en el programa de Reforma Agraria fueron tierras marginales de frontera agrícola en zonas montañosas.
- c- Las tierras de los propietarios privados que se podrían haber visto involucrados, en todo caso no significaba mas que una venta que el propietario hacia al I.A.N. (Instituto Agrario de Nicaragua) valorados a precio mayores de su valor real ya que los vendedores eran siempre los allegados al somocismo.

El programa de titulación de tierra del I.A.N. no correspondió a las necesidades del campesinado como era legalizar sus propiedades, si no que los comprometió a pagar CANON DE ARRENDAMIENTO lo que contribuyó también a perder sus posesiones al no poder pagar al arrendamiento.

## **2.2. FORMAS DE ADJUDICACIÓN SEGÚN LA LEY DE REFORMA AGRARIA SOMOCISTA**

### **a- CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CON OPCIÓN DE DOMINIO.**

Este tipo de documento fue el que se otorgó mayoritariamente a los campesinos minifundistas, ya que de esa forma al no tener legalizados en el registro su propiedad facilitaban que las tierras pudieran ser adquiridas en dominio por los terratenientes a través del mismo I.A.N (Instituto Agrario de Nicaragua).

### **b- TITULO DE TRANSMISIÓN DE DOMINIO.**

Estaba destinado a legalizar las grandes propiedades y haciendas cafetaleras. Podemos decir que la Legislación Agraria Nicaragüense en los cincuenta años posteriores a la independencia por los sucesivos gobiernos somocistas se caracterizó: Por una fuerte incorporación de tierra a la actividad agropecuaria violentamente concretada en sus mejores áreas por el gran impulso que adquirieron los cultivos como el café, el algodón y la ganadería extensiva. Por la proliferación de grandes masas de campesinos pobres semiproletarios obligados por el despojo a vender su fuerza de trabajo, sin perder en su mayoría la condición de campesinos con una agricultura miserable como minifundista, arrendatarios colonos y medieros.

## **2.3. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD EN NICARAGUA**

En Nicaragua el 19 de julio de 1979 se da el triunfo de la Revolución Sandinista, dando inicio así a una serie de transformaciones tanto políticas, sociales y económicas que tuvieron gran trascendencia histórica social para nuestro país que aun en la

actualidad siguen generando altos grados de controversia que desembocan en polarizaciones políticas y otras formas de expresiones.

La propiedad Agraria y el agro nicaragüense sufrió una de las transformaciones sociales y económicas más profunda de la historia nacional en los años de 1980 - 1990 donde mas de la mitad de las propiedades agrarias fueron modificadas, estas reformas agrarias cambiaron en forma sustantiva la tenencia y posesión de las tierras.

### **2.3.1. RECUPERACIÓN DE BIENES PROVENIENTES DEL PATRIMONIO SOMOCISTA**

En ésta etapa se inicia en el mes de julio de 1979 su principal objetivo era la recuperación de las tierras usurpadas por el somocismo y en la creación de un eje estatal como base inicial para la reconstrucción económica del país.

Entre los meses de julio de 1979 y febrero de 1980 son promulgados los decretos No. 3-38-329 que persiguen la confiscación de los bienes de la familia Somoza, militares y allegados al régimen, con el objetivo de recuperar los bienes del pueblo en vista que estas propiedades eran hipotecadas y descapitalizadas.

En tanto no ha sido promulgada una ley de Reforma Agraria fueron emitidos los decretos N° 230 del 5 de enero de 1980; decreto N° 263 del 31 de Enero de 1980; decreto N° 293 del 13 de febrero de 1980 y decreto N° 671 del 11 de marzo de 1981 mediante los cuales los campesinos medieros, aparceros y colonos que con tierras en posesión en tal carácter tenían opción preferencial para continuarlas arrendando, lo mismo para los que estaban siendo trabajadas en mediera o aparcería.<sup>18</sup>

En esta etapa la entrega de tierras al campesinado fueron en general limitadas tanto por el tipo de propiedad como por la ausencia de una normativa legal que regulara la forma de transferencia entre el estado y el campesinado consecuentemente todos estos decretos y resoluciones que fueron dictados en Nicaragua carecen de valor legal

---

<sup>18</sup>. Weelock Roman, Jaime. La verdad sobre la Piñata. Edit. El Amanecer S.A. 1ra. ed. Managua, Nic. 1991.

alguno y por lo tanto el derecho de propiedad no ha podido ser alterado en su sustancia por disposiciones legales o por actos de gobierno.

### **2.3.2. LEY DE REFORMA AGRARIA : AFECTACIÓN A LATIFUNDIO OCIOSO**

Esta segunda etapa se inicia en el mes de julio de 1981, el plan de Reforma Agraria que en ella se desarrolla se circunscribe en el marco de la reactivación nacional sus objetivos eran principalmente brindar acceso a la tierra, al campesinado pobre, a través de la eliminación progresiva del latifundio improductivo y la creación fortalecimiento del movimiento cooperativo en el que se crea el decreto N° 760 dictado el día 19 de julio de 1981 ALEY DE AUSENCIA≡. Mediante el cual se ordenaba la confiscación y apropiación por parte del estado de los bienes abandonados y que por su carácter inconstitucional la Asamblea Nacional se vio obligada a derogarlo por la ley N° 30 del 25 de febrero de 1987, y a través del decreto 782 dictado el 19 de julio de 1981, se publica la Ley de Reforma Agraria en la cual es reformado por la Ley N° 14 Reforma a la Ley de Reforma Agraria dictada el 11 de enero de 1986. Procediendose a la Titulación Mediante Título de Reforma Agraria de las tierras afectadas por el proceso de Reforma Agraria o que hubieran pasado al estado por cualquier otro medio para beneficiar a campesinos individuales u organizados en cooperativas a medieros, aparceros colonos y productores individuales.<sup>19</sup>

### **2.4. ESTATUTO DE LA PROPIEDAD EN NICARAGUA**

La propiedad según definición de nuestro Código Civil AEs el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin mas limitaciones que las establecidas por las leyes. El propietario tiene acción contra el tenedor y el poseedor de la cosa para reivindicarla≡, esta es la protección frente a particulares y frente al estado actuando como sujeto de derecho privado.<sup>20</sup>

---

<sup>19</sup>. Weelock Roman, Jaime. La verdad sobre la Piñata. Op.cit.

<sup>20</sup>. Código Civil de la República de Nicaragua año 1904. Art. 617

El arto. 617 C., establece la protección de la propiedad frente al estado poder ANadie puede ser privado de su propiedad si no en virtud de la ley o de sentencia fundada en ésta≅. Establece también la vía en que mediante su función social contra su propia voluntad puede ser privado el propietario del goce de su derecho. ALa expropiación por causa de utilidad pública debe ser calificado por la ley o por sentencia fundada en ella y no se verificara sin previa indemnización. En caso de guerra, no es indispensable que la indemnización sea previa. Si no procediese esos requisitos, los jueces ampararan y en su caso reintegraran en la posesión al expropiado.<sup>21</sup>

Así mismo el arto. 876 C en su parte indine dice AEl derecho de reivindicar los bienes confiscados es imprescriptible≅.

Estas disposiciones forman un marco jurídico que podemos denominar A Estatuto de la propiedad≅ que en todo sistema jurídico es uno de los pilares básicos de la estructura del derecho, en el cual fueron vilmente violentados en esta etapa.

## **2.5. EMBATES CONTRA LA PROPIEDAD**

En esta etapa de inicio a partir de enero de 1987 concluyendo en abril de 1990. Con la agresión, el pluralismo político la concertación y la Unidad Nacional entre todos los sectores del país se da el inicio a la búsqueda de la consolidación de todas las acciones realizadas de los años anteriores y de esa manera brindar seguridad a la propiedad sobre las tierras contemplado en el programa de la mal llamada Reforma Agraria dando lugar al supuesto plan extraordinario de titulación teniendo su mayor auge en el mes de agosto de 1989 al mes de abril de 1990.

El desprecio que se tubo por el derecho se llevó a realizar sus correrías en forma fáctica casi ninguna confiscación se había inscrito cuando los sorprendió la pérdida de los comicios entonces en una concertación apresurada que constituyó delito de asociación ilícita pera delinquir todos los miembros aptos para esas labores se dedicaron a fabricar a toda prisa resoluciones y títulos agrarios que amparados en facsímiles circularon como papeletas escritura de traspaso asientos registrales con

---

<sup>21</sup>. Código Civil de la República de Nicaragua año 1904 .arto 617.

igual proyección anticipada.

Durante los meses que fueron del 26 de febrero al 25 de abril de 1990, en que entregarían el poder en esfuerzo intenso digno de mejor finalidad produjeron una asombrosa proliferación de leyes antijurídicas, en lo referente a la propiedad se dictaron las leyes 85-86 y 88.

### **2.5.1. LEY N° 85. LEY DE TRANSMISIÓN DE LA PROPIEDAD DE VIVIENDAS Y OTROS INMUEBLES PERTENECIENTES AL ESTADO Y SUS INSTITUCIONES**

Esta ley N° 85 dictada el 29 de marzo de 1990 y publicada en la Gaceta Diario Oficial N° 64 del 30 de marzo de 1990.

Se estableció que el estado garantizará el derecho de propiedad de todo nicaragüense que al 25 de febrero del corriente año ocupaba en asignación, posesión, arriendo o cualquier otra forma de tenencia casa de habitación propiedad del estado y sus instituciones tales como Sistema Financiero Nacional, Banco de la vivienda de Nicaragua, entes autónomos, organismos descentralizados, empresas propiedad del estado y gobiernos municipales, garantizó la propiedad a quien no la tenía legalmente. Así mismo en su arto. 3 amplía la repartición de bienes al campo de los bienes de particulares: APara los efectos de esta ley, se entenderá que son propiedad del estado o de las instituciones no solo los inmuebles que se encuentran en proceso de inscripción o pendiente de algún trámite o proceso administrativo legal, judicial o en cualquier otra forma pendiente de legalización, así como los que el estado administrare con ánimo de dueño; estos últimos quedan expropiados por ministerio de ley≅. Presunción ilógica y culposa sobre la que fundamenta la usurpación.

Agregándosele en el arto. 4 de la referida ley Apor la entrada en vigencia de la presente ley, se transfiere el derecho de propiedad a las personas naturales o jurídicas



que al 15 de febrero del corriente año, hubieren estado ocupando en los términos de la presente ley, las viviendas e inmuebles comprendidos en los artículos anteriores.<sup>22</sup>

### **2.5.2. LEY N° 86, LEY ESPECIAL DE LEGALIZACIÓN DE VIVIENDAS Y TERRENOS**

Esta ley N° 86 fue dictada el 29 de marzo de 1990, publicada en La Gaceta, Diario Oficial N° 66 del 3 de abril de 1990. Utilizan conceptos en donde otorgaron el Derecho de Propiedad de viviendas y terrenos urbanos que fueron afectados por la ley de repartos ilegales, urbanizaciones progresivas o barrios populares consolidados y que aun no han recibido un título de propiedad susceptible de ser inscrito en los registros públicos adquieren por esta ley el derecho de propiedad valiéndose la posesión del inmueble por títulos para efecto de la presente ley y como una suprema burla para los propietarios despojados se establece en la presente ley el Derecho de ser indemnizados por el estado por el valor catastral del inmueble afectados al momento de presentarse el reclamo estableciéndose que el estado creará un fondo de compensación a través del Ministerio de Finanzas ante quien los interesados deberán presentar sus reclamos. Como vemos el estado nicaragüense quedó prácticamente en la miseria por obra del mismo gobierno en el que de una manera irresponsable repartía bienes ajenos en el que aplicaron el concepto de AEXPROPIACIÓN POR MINISTERIO DE LEY≅ desconociendo la naturaleza de la institución suprimiendo el proceso expropiatorio y dejando en plena indefensión al propietario despojado.<sup>23</sup>

### **2.5.3. LEY N° 88. LEY DE PROTECCIÓN A LA PROPIEDAD AGRARIA**

Esta Ley de Protección Agraria fue dictada el día 30 de marzo de 1990, publicada en la Gaceta, Diario Oficial N° 68 del 5 de abril de 1990 establece el arto. 2 A Los títulos de Reforma Agraria provisionales o definitivos que a la fecha de promulgación de la

---

<sup>22</sup>. Ley N° 85, Ley de Transmisión de la Propiedad de viviendas y otros pertenecientes al Estado y sus instituciones/ Gaceta N° 64.- 30-03/1990.

<sup>23</sup>. Ley N° 86, Ley Especial de Legalización de viviendas y terrenos. Gaceta N° 66/03-04-1990.

presente ley han sido entregados a los asignatarios del proceso de Reforma Agraria constituyen el instrumento legal que les otorga de manera gratuita la propiedad de la tierra y el derecho de poder ejercer la plena disposición del dominio y posesión.

En consecuencia podrán vender, ceder, traspasar, heredar y efectuar cualquier otro tipo de enajenación.

Así mismo en el arto. 3 dice A Los Registradores Públicos de la propiedad inmueble a solicitud de los interesados, deberán proceder a inscribir sin mayor trámite ni costo, los títulos de Reforma Agraria, sean provisionales o definitivos con la sola presentación de los mismos para los primeros deberán abrirse nuevas cuentas registrales y efectuar en período posterior, las respectivas cancelaciones de los antecedentes mediante solicitud de los interesados u organismo que los represente señalando datos registrales.<sup>24</sup>

Estos títulos no tienen valor alguno ni siquiera pueden quien lo ostente pedir al ASuscriptor≅ reconociendo de una firma que no es tal. El arto. 3941 C., establece A solo pueden inscribirse los títulos que conste de escritura pública, de ejecutoria o de otro documento auténtico expresamente autorizado por la ley para este efecto≅.

Asimismo la reglamentación del Registro de la Propiedad establece la unicidad de cada cuenta registral obliga al registrador a no inscribir inicialmente un nuevo derecho si existe una inscripción anterior sobre el mismo inmueble arto. 3954 C. cuyo texto dice: A inscrito un título traslativo de dominio no podrá inscribirse ningún otro que lo contradiga≅. Las inscripciones posteriores deben fundarse en asientos ya existentes y por tanto las inscripciones constituyen una cadena registral que no puede ser rota y garantiza la legitimidad del derecho inscrito y para mejor vigilancia de su aplicación el arto. 3955 C. agrega A De toda inscripción que se haga en los otros registros relativos a un inmueble se tomará nota en la inscripción del Registro de la Propiedad.<sup>25</sup>

---

<sup>24</sup>. Ley N° 88, Ley de Protección a la Propiedad Agraria. Gaceta N° 68/05-04-1990.

<sup>25</sup>. Código Civil de la República de Nicaragua 1904. Arto. 3955.

Muchos registradores con desprecio al estatuto de la propiedad los inscribieron y muchas veces con fechas datadas.

Fácilmente se puede deducir que el legislador exorbitó absolutamente los límites del poder del Estado y jugó burdamente con el estatuto de la propiedad con la figura de la expropiación de los principios básicos del derecho violentando el apotegma razón de que nadie puede dar lo que no tiene.

## **2.6 CAOS DE LA PROPIEDAD**

Al darse el nuevo Gobierno a través de elecciones de 1990 en donde el pueblo manifestó su firme voluntad de obtener un nuevo sistema de orden y respeto al Derecho, el gobierno no procedió con honestidad a devolver a sus dueños las propiedades con la sola presentación de los documentos de propiedades como tal.

### **2.6.1 DECRETO LEY N. 11-90. COMISIÓN NACIONAL DE REVISIÓN DE CONFISCACIONES**

Comprometidos por los protocolos de transición se creó el ADECRETO LEY DE REVISIÓN DE CONFISCACIONES N. 11-90, dictado el 11 de mayo de 1990, en donde se creó la Comisión Nacional de Revisión de Confiscaciones, la cual estaría integrada por el Procurador General de Justicia y por cuatro personas designadas por el Presidente de la República, esta Comisión quedaba facultada para proceder a la revisión de todas las confiscaciones ejecutadas por el gobierno anterior bajo las leyes, decretos confiscatorios, expropiatorios o de Reforma Agraria y los que de una u otra forma privaron de sus bienes, derechos y acciones a personas naturales o jurídicas respetando los derechos de los campesinos, de las cooperativas que cumplan su función social y económica y de las personas menos privilegiadas.<sup>26</sup> De este Decreto Ley fue interpuesto un Recurso de Amparo en el que la Corte Suprema de Justicia resolvió declarándolo parcialmente inconstitucional en lo referente a los casos en que involucraban intereses particulares contrarias, que sólo al Poder Judicial corresponde

---

<sup>26</sup>.Decreto Ley 11-90. Ley de Revisión de Confiscaciones. Gaceta N. 98 . 23-05-1990.

conocer.

El Poder Legislativo, tratando de corregir las injusticias cometidas, elabora la Ley N. 133 ALEY CESAR: Ley de Restablecimiento y estabilidad del orden jurídico de la Propiedad Privada Estatal y Privada≅ dictada el día 23 de agosto de 1991, dicha Ley tenía como objetivo crear un mecanismo fuera de toda ortodoxia mediante el cual se proponía expropiar, en manos de los detentadores ilegítimos las propiedades usurpadas, pasándolas al Estado para que éste pudiera devolverlas a los verdaderos propietarios. Esta falsa solución , presentaba el grave defecto de que al expropiar a los detentadores, les reconocería la verdadera propiedad de lo usurpado y aunque no lo contemplara, de acuerdo con los Principios de Derecho, se hubiera visto luego en la obligación de indemnizar el valor de la propiedad a quien no es realmente titular legítimo de la misma.

Esta Ley aprobada por el legislativo fue vetada por el ejecutivo, no para perfeccionarla de sus defectos sino para hacer posible acorde con los protocolos de transición el cumplimiento pleno de las Leyes N. 85-86-88 , los de la piñata que el Gobierno se había comprometido a cumplir en los protocolos.<sup>27</sup>

### **2.6.2. DECRETO LEY N. 35-91 CREACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DE LA OFICINA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL O.O.T.**

Cumpliendo el Gobierno su compromiso político en violación abierta al derecho de Propiedad de los nicaragüenses y extranjeros, el Poder Ejecutivo dictó el decreto N. 35-91, del 19 de agosto de 1991, creando una verdadera instancia administrativa, que denominó AOFICINA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL≅ como una dependencia del Ministerio de Finanzas Acuyo objetivo principal sería coadyuvar en el ordenamiento de la propiedad inmueble al tenor de las leyes vigente≅ teniendo a su cargo la revisión de las adquisiciones o traspasos de inmuebles efectuados al amparo de las leyes 85 y 86, así como también los casos de asignación con Títulos de

---

<sup>27</sup> . Ley No. 133. Ley César. Agosto 23 , 1991.

Propiedad emitidos dentro del concepto de la Reforma Agraria cuyos beneficiarios hubiesen entrados en posesión entre el 25 de febrero de 1990 y el 25 de abril de ese mismo año.<sup>28</sup>

El objetivo real de ese decreto es conferir legalidad o mejor dicho efectos de propiedad a las tenencias de los ocupantes de inmueble ajenos que hubieren cumplido con los requisitos que las leyes de la piñata señalaban (a criterio administrativo) es asegurar el cumplimiento de esas leyes.

Este mismo decreto en su arto. 33 admite que las decisiones o resoluciones de la O.O.T. son de carácter administrativo sin embargo el gobierno no pudo comprender ni pudo determinar si una ley contra el derecho de propiedad está o no bien aplicada por los particulares y menos decidir que por haberse llenado los requisitos de una ley cuestionada públicamente de inconstitucionalidad y abiertamente violatoria un tenedor ilegítimo de un inmueble se transforme en propietario legítimo.

Esto tuvo como efecto que las resoluciones emitidas por la O.O.T. los ocupantes de los bienes se sintieran como verdaderos propietarios y que ocasionaron conflicto con los verdaderos propietarios los cuales habían adquirido sus propiedades con el sudor de su frente.

### **2.6.3. DECRETO LEY N° 51 - 92. CREACIÓN DE LA OFICINA DE CUANTIFICACIÓN DE INDEMNIZACIONES O.C.I.**

A través de éste Decreto Ley N° 51 - 92, dictado el 30-09-1992 es creada la oficina de cuantificación de indemnizaciones aparentemente tenía como objetivo la valorización y cuantificación de los bienes reclamados por aquellas personas confiscadas, expropiadas o desposeídas indebidamente realizadas por el gobierno anterior. Esta oficina tendría como objetivo principal la valorización y cuantificación de los bienes reclamados por los particulares ante la Procuraduría General de Justicia de conformidad con el decreto N° 11 - 90 y sus reformas, así mismo, para su

---

<sup>28</sup>. Decreto N° 35-91/ Creación y Funcionamiento de la Oficina de Ordenamiento Territorial. Gaceta N° 157/ 23 de Agosto de 1991.

valoración de bienes inmuebles, empresas, derechos y acciones de la O.C.I. aplicarían los criterios establecidos en los decretos N° 11-90 y 23-91 teniendo como base para los inmuebles el avalúo catastral al 30 de septiembre de ese año.<sup>29</sup>

La decisión de la O.C.I. era de carácter administrativo, con la resolución firme el interesado podría recurrir ante la Tesorería General de la República y acogerse a un sistema de pago.

#### **2.6.4. DECRETO LEY N° 56-92. SISTEMA DE COMPENSACIÓN**

A través de éste Decreto Ley 56-92 dictado el 15 de octubre de 1992 es creado el Sistema de Compensación en el que el programa de gobierno contempla la regularización de la propiedad y que es de justicia el compensar el daño patrimonial en los casos de confiscaciones y otras afectaciones indebidas, cuando no fue posible la devolución del bien reclamante es así que el gobierno reconoce el derecho de propiedad como un elemento fundamental para el éxito del proceso de estabilización y recuperación de la economía nacional.

El sistema de compensación consistiría en la emisión por medio de bonos de pago para compensar el valor establecido según el procedimiento del decreto N° 51-92 de los bienes patrimoniales indebidamente apropiados o confiscados por el gobierno anterior que no fue posible devolver a través del Ministerio de Finanzas.<sup>30</sup>

---

<sup>29</sup>. Decreto N° 51-92/ Creación de la Oficina de Cuantificación de Indemnización O.C.I. Gaceta N° 187./ 30 de Septiembre de 1992.

<sup>30</sup>. Decreto N° 56-92. Sistema de Compensación. Gaceta N° 192. 16 de Octubre de 1992.

## **CAPITULO III**

### **PRETENDIDAS SOLUCIONES AL CONFLICTO DE PROPIEDAD EN NICARAGUA**

#### **3. CONSIDERACIONES GENERALES.**

Con la democratización de Nicaragua en los gobiernos de Violeta Barrios de Chamorro y Arnoldo Alemán Lacayo Nicaragua trata de volver a los niveles de producción de los años setenta para ello se ha tratado:

- 1- Pacificar el campo, reconciliar al pueblo de Nicaragua.
- 2- Se han establecido las relaciones comerciales con Estados Unidos y el bloqueo económico extinguido, así se restaura el comercio con los países más ricos del globo, haciendo un esfuerzo titánico tratando de reducir la deuda externa la cual en 1979 era de 1.500 millones de dólares y 1989 era de 12.500 millones con la poca capacidad de producción del país.<sup>31</sup>

La comunidad internacional a través del Fondo Monetario Internacional lo que ha hecho es condonar dicha deuda la cual actualmente es aun demás de seis millones de dólares que para nuestra economía resultó impagable.<sup>32</sup>

El Fondo Monetario desde 1990 planifica y controla nuestra vida económica a través del paquete E.S.A.F. (Plan Estructural de Desarrollo) por el cual Nicaragua continua endeudándose con el financiamiento internacional que promueve proyectos de desarrollo financiandose desde el exterior.

#### **3.1. TENENCIA DE LA TIERRA**

La tierra continua poseída en forma de latifundio en manos de grandes productores originados que el campesino cafetalero y el productor agrario cada día estén empobrecidos por las políticas crediticias bancarias como el caso de los juicios

---

<sup>31</sup>. Augusto Montenegro González. Historia de Nicaragua, Editorial Norma. Managua-Nicaragua 1991.

<sup>32</sup>. Augusto Montenegro González. Historia de Nicaragua, Editorial Norma. Managua-Nicaragua 1991.

hipotecarios de lo que son objetos y los altos intereses por conseguir un préstamo. El régimen de cooperativas aun no encuentra su destino en Nicaragua, producto de varios factores que entremezclados dan por resultado un proyecto económico un tanto politizado y fracasado. Producto de la confiscaciones hecha en la década sandinista, el gobierno anterior y el actual mantiene el compromiso ante el Fondo Monetario Internacional devolver, restituir o pagar el valor de las propiedades injustamente confiscada a sus dueños ya sean estos nacionales o extranjeros.

### **3.2. INSEGURIDAD JURÍDICA.**

Con el alto nivel de conflicto y dudas legales sobre los derechos de propiedades que existen en Nicaragua la inversión privada y pública interna necesaria para el desarrollo económico y la ayuda externa necesaria para la reconstrucción del país no se realizarían. La Reforma Agraria confiscó o expropió propiedades y otras propiedades han sido ocupadas sin acciones de expropiaciones o confiscaciones por el estado. Los dueños de estas propiedades han estado presionando por la devolución de las propiedades afectadas por el proceso anterior debido a que durante un largo período de oscuridad se dictaron leyes, decreto, acuerdos y un sin número de disposiciones gubernativas que contrariaron no solo el derecho de propiedad si no todos los derechos del hombre.

La situación de inseguridad jurídica y la confusión legal sobre los derechos dados a la débil base legal que el estado usaría para la emisión de títulos definitivos en las tierras de Reforma Agraria. La debilidad legal resulta que el modelo de título de propiedad agraria siendo preparado por el I.N.R.A. incluye cláusulas que presumen que el I.N.R.A. es dueño en dominio y posesión de la propiedad rústica siendo desmembrando en el proceso de titulación. Además la propiedad tiene que ser inscrita en un libro de propiedades de un registro público de un departamento.

Este procedimiento implicó que antes de emitir un título definitivo el Estado vía I.N.R.A. tenía que haber terminado la expropiación o confiscación incluyendo el pago



de indemnización, es decir que para la titulación definitiva de estas propiedades, debió legalizarse las propiedades a favor del estado para luego otorgar los títulos definitivos a los beneficiarios.

Es difícil imaginar que políticamente el gobierno que estaba de turno de Violeta Barrios de Chamorro podría realizar la legalización de la tierra lo cual implicaría el pago de cada propiedad confiscada o expropiada lo que económicamente y políticamente era difícil si no imposible.

### **3.3. SITUACIÓN LEGAL DE LA PROPIEDAD.**

El Derecho de la Propiedad en Nicaragua y el proceso de democratización debe promoverse dentro del estado de derecho y justicia social al que todos deseamos contribuir y que dentro de ese espíritu todos tenemos el deber de respetar la propiedad ajena y el derecho de los demás.

Los problemas de la propiedad y las alternativas de acciones importantes de considerar en el diseño de un programa de ordenación y legalización de la propiedad agraria.

Un problema es el alto número de asignaciones que tendría que ser corregido, otro segundo problema es la débil base legal que el estado usó para la emisión de títulos definitivos en las tierras de Reforma Agraria.

Dada la situación legal de la inseguridad jurídica y la confusión legal sobre los derechos de la propiedad, se propone una estrategia de legalización de la tierra.<sup>33</sup>

Es por eso que se crearon mecanismos, normas, procedimientos para la resolución de conflictos y compensación de reclamos legítimos.

#### **3.3.1. CREACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DE LA OFICINA DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL.**

Con la creación de este decreto se procedió a revisar las adquisiciones o traspaso efectuados al amparo de las leyes N° 85 y 86 igual que la asignación, titulación o

---

<sup>33</sup>. Molina Torres, Mireya A Legislación Agraria y su vigencia actual≅ Managua, Julio 2, 1992.

posesión de tierras agrarias en el período de la transición con el propósito de corregir abusos cometidos e intentar la recuperación para el estado de inmueble indebidamente adquirido.

Al crearse la oficina de ordenamiento territorial O.O.T. como una dependencia del Ministerio de Finanzas que operó a nivel nacional el cual tubo objetivo principal coadyuvar en el ordenamiento de la propiedad inmueble al tenor de las leyes N° 85 y 86 aprobadas por la Asamblea Nacional el día 29 de marzo de 1990, así como también las asignadas con título de propiedad emitido dentro del concepto de la Reforma Agraria cuyos beneficiarios hubiesen entrado en posesión efectiva de las tierras entre el 25 de febrero de 1990 al 25 de abril de ese mismo año.<sup>34</sup>

### **3.3.2. TIPOS DE SOLVENCIAS**

Esta instancia administrativa emitía dos tipos de solvencia:

1- La solvencia de ordenamiento territorial era el documento que emitía la oficina de ordenamiento territorial confirmando la legitimidad de las adquisiciones de conformidad con las citadas leyes S.O.T.

2- La solvencia de revisión con este documento serviría para acreditar que la persona adquirió el inmueble al amparo de la ley N° 85 y 86.

La solvencia de disposición serviría para acreditar el pago de impuestos a que se refiere el decreto 36-91 respecto de los inmuebles adquiridos al amparo de la ley N° 85 con una área construida a los 100 metros cuadrados.

Así mismo en esta instancia existía la Comisión Especial de la presidencia de la República con el propósito de revisar las asignaciones, titulación o posesión de tierras rústicas dentro del concepto de Reforma Agraria efectuadas entre febrero y abril de 1990.

Uno de los requisitos legales para calificar a dicha solicitud era la nacionalidad y la ocupación efectiva del inmueble al 25 de febrero de 1990 y que la tuviera en ese

---

<sup>34</sup>. Decreto 35 - 91. Creación y Funcionamiento de la Oficina de Ordenamiento territorial. Gaceta N° 157/23-081991.

Momento, la existencia del grupo familiar sin otra vivienda o lote y que el inmueble este bajo el dominio del estado y sus instituciones tal y como lo señala el arto. 1 de la ley N° 85.

Una vez entregado este documento al solicitante recurrían a las instancias del Estado a través de sus representantes legales como la procuraduría general de justicia, Banco de la Vivienda de Nicaragua, Sistema Financiero Nacional incluido el Banco Inmobiliario, los gobiernos municipales para que otorgaran Escritura de Venta, donación según el caso.

En cuanto a la ocupación de los terrenos al amparo de la ley N° 86 abarcaban no solo los asignados por el estado y sus instituciones si no que los repartos ilegales, los cuales quedaron expropiados por Ministerio de la presente ley, el cual tendrían derecho a recibir una indemnización por igual al avalúo catastral del inmueble afectado al momento de presentarse el reclamo.

Con la promulgación de dicho decreto N° 35-91 del 19 de agosto de 1991 al crearse esta dependencia administrativa confirieron la legalidad o mejor dicho efectos de propiedad a la tenencia de los ocupantes de inmuebles ajenos sintiéndose verdaderos propietarios.

### **3.4. PROCESO DE RECLAMO DE LAS INDEMNIZACIONES**

En mayo de 1991 son dictados los decretos ley N° 10-90, Ley de Arrendamiento Provisionales de tierra y el decreto N° 11-90, Decreto ley que crea la Comisión Nacional de Revisión de confiscaciones, con estos decretos se inicia un proceso de devolución de un sin número de propiedades entre ellas la Propiedad Agraria que estaban en manos del Estado o administrado por cualquiera de sus instituciones, además de aquellas propiedades que estaban en poder de terceras personas. Así mismo establece una indemnización a través de bonos de indemnización en aquellos casos en que no se pudiese devolver la propiedad.

A través del Decreto 51-92 dictado en la Gaceta N° 187 del día 30 de septiembre de 1992, es creada la oficina de cuantificación de indemnizaciones O.C.I. como una

dependencia del Ministerio de Finanzas considerandose como la solución definitiva a los casos de propiedad en conflicto de confiscaciones, expropiaciones o desposeimiento indebido realizados por el gobierno sandinista y en el cual formaba parte del programa de gobierno de Doña Violeta Barrios de Chamorro dentro de sus limitaciones económicas y financieras, compensar a todos aquellos reclamantes que obtuvieron una solución favorable de indemnización de parte de la Comisión Nacional de Revisión, requiriendo entonces de una instancia administrativa para que analizara dichos casos.

Y como objetivo principal tenía la valoración y cuantificación de los bienes reclamados por particulares ante la Procuraduría General de Justicia.<sup>35</sup>

En dicho decreto se establecía los requisitos fundamentales que debían acompañar a dicha solicitud, así mismo en dicha oficina otorgaban un instructivo para llenar y documento adjunto tales como:

- 1- Formato de solicitud de indemnización.
- 2- Resolución de la Comisión Nacional de Revisión de Confiscaciones.
- 3- Constancia de la Fiscalía.
- 4- Título de Dominio (Escritura, Contrato, Carta, Venta y Certificado).
- 5- Certificado Registral (Asiento anterior a la fecha de aceptación y las posteriores a las mismas.
- 6- Certificado catastral o ubicación geográfica.
- 7- Libertad de gravamen (a la fecha de afectación).
- 8- Certificación del Sistema Financiero Nacional (a la fecha de afectación) si tenía adeudo a la fecha de afectación y éste fue cancelado posteriormente que le anote a la fecha y forma de cancelación, lo mismo que el monto original del adeudo B.N.D - BANIC.

---

<sup>35</sup>. Decreto N° 51-92. Creación de la Oficina de Cuantificación de Indemnización O.C.I. Gaceta N°187. 30/ 09-1992.

9- Ultima declaración fiscal de bienes muebles e inmuebles I.P.N./IR., del período inmediato anterior de lo existente al momento de la afectación para los inmuebles rústicos.

Para la valoración de dicho inmueble empresas, derechos y acciones aplicaban los criterios establecidos en los decretos 11-90/23-91 teniendo como base para los inmuebles el avalúo catastral al treinta de septiembre del año en curso en el momento de la reclamación.

Así mismo una vez notificado por la oficina de cuantificación de indemnizaciones al interesado acerca del monto de no estar de acuerdo con la resolución se podía interponer el Recurso de Reposición de conformidad al arto. 9 del decreto 51-92 y el arto. 38 del Acuerdo Ministerial N° 07-93; así mismo en forma alternativa y excluyente al recurso anteriormente se podría hacer uso del procedimiento arbitral dentro del término de treinta días contado a partir de la notificación según el arto. 11 del decreto 51-92.

#### **3.4.1. SISTEMA DE COMPENSACIÓN.**

Dentro del programa de gobierno creado por Doña Violeta Barrios de Chamorro era el compensar el daño patrimonial en los casos de afectaciones indebidas de bienes de particulares que no fuese posible la devolución del bien reclamante.

Este sistema de compensación consistió en la emisión de Bonos de pago de Indemnización emitidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público a través del decreto N° 56-92 del 16 de Octubre de 1992.

Esta orden era emitida por los miembros del Consejo Técnico de las oficinas de la Intendencia de la Propiedad del Ministerio de Hacienda y Crédito Público al interesado, la cual serviría para comparecer ante la Tesorería General de la República a fin de que se emitieran los Bonos de Pago de Indemnización, también determinaban la emisión de bonos sería con la tasa cambiaria correspondiente al primer día del mes que finiquitaron los bienes de ésta resolución no hay recurso alguno.<sup>36</sup>

---

<sup>36</sup>. Decreto 56-92. Sistema de Compensación. Gaceta N° 192. 16-10-1992.

### **3.4.2 . CREACIÓN DE BONOS DE PAGOS POR INDEMNIZACIÓN.**

El Gobierno de Nicaragua a través del Ministerio de Finanzas procedió a través de Acuerdo Ministerial N° 20-93 la creación de bonos de pago por indemnización lo cual se destinaron al pago de las obligaciones contraídas por el Estado con motivo de la aplicación del Sistema de Compensación para indemnizar el valor establecido de los bienes patrimoniales indebidamente apropiados o confiscados y que no fue posible su devolución.<sup>37</sup>

Al entregar al interesado el debido pago a través de bonos el cual tenían un valor nominal devengarían un interés anual de tres por ciento capitalizable anualmente y pagaderos al vencimiento de la obligación principal el cual es un plazo de veinte años contados a partir de la fecha de emisión.

Los bonos de pagos son aceptados como dinero en efectivo, es decir a la par incluyendo tanto su valor nominal como sus intereses acumulados a la fecha de la transacción, salvo en los casos de redención por licitación.

A como podemos observar los confiscados en Nicaragua en cuanto al proceso de reclamos a las indemnizaciones por sus propiedades no fue rápido, ni justo así como las compensaciones que recibieron por parte del Estado de Nicaragua, por cuanto no resolvió el problema de la propiedad para alcanzar la estabilidad económica y social que requería y requiere el país.

### **3.5. APLICACIÓN DE LA NORMA PROCESAL EN LA LEY 278.**

Tomando en cuenta que el problema de la propiedad en Nicaragua es de vital importancia social, económica y políticamente hablando y los motivos por el cual se ha creado la Ley N° 278. LEY DE LA PROPIEDAD REFORMADA URBANA Y AGRARIA especialmente en lo que se refiere a sus normas procesales, tribunales, arbitrales y su tramitación, tanto en primera instancia como en segunda instancia que compete al Poder Judicial.

---

<sup>37</sup>. Acuerdo Ministerial N° 20-93. Creación de bonos de pago por indemnización. Gaceta N° 210 del 5 de Noviembre 1993.

Esta Ley N° 278 en arto. 1 nos dice expresamente: ALa presente Ley regula la tenencia (o posesión), el ejercicio (o uso), cargas (o gravámenes) y extinción (o cesación) del derecho adquirido sobre bienes en posesión del Estado, al amparo de o mediante: las leyes N° 85 y 86 del 29-03-90, Ley N.88, 2-04-90, la Ley N° 209: Ley de Estabilidad de la propiedad del 30 de noviembre de 1995 y la Ley de Reforma Agraria y sus reformas; regula los contratos de venta o de promesa de venta o de arriendo o administración con opción de compra, celebrados entre Corporación Nacional del sector público con los antiguos trabajadores de las empresas estatales, licenciados del ejército del Ministerio de Gobernación y desmovilizados de la Ex-Resistencia Nicaragüense. Así mismo, regula los asentamientos humanos espontáneos que se hayan consolidados hasta el año de mil novecientos noventa y cinco. También regula la ejecución de cualquier acción de los anteriores propietarios para reclamar la restitución del bien o el pago de la debida indemnización en su caso.

### **3.5.1. DEL PROCESO JUDICIAL EN MATERIA DE LA PROPIEDAD**

El proceso se inicia bien por el Estado o por el particular, de acuerdo con los siguientes trámites:

DEMANDA: El proceso se inicia con la respectiva demanda ante el Juez de la causa (Arto. 50) éste debe contener los requisitos de fondo y forma a juicio del juez o tribunal (Arto. 81); si esta fuera oscura ininteligible o inepta, el Juez o Tribunal en su caso, concede al demandante un plazo de tres días para que le haga las declaraciones, rectificaciones y complementaciones necesarias para una recta y clara inteligencia del reclamo y sus fundamentos de hecho en el respectivo auto el Juez deberá señalar lo que el demandante debe completar, corregir o perfeccionar a fin de que no haya dilación alguna y al contestarse la demanda se trabaje el debate de fondo.

### **3.5.2. AUTO ORDENANDO EL TRAMITE DE CONCILIACIÓN.**

Dentro de los dos días hábiles al de la presentación de la demanda (Arto. 50), el juez de la causa mediante auto: a) ordenara un Trámite de Conciliación por el término de

diez días; b) citará a las partes a un Comparendo, para cumplir con el trámite de conciliación entre actor (es) y demandado (s) y designará un mediador que servirá de Amigable Componedor y ante el cual deberán comparecer las partes. Este mediador deberá ser un delegado de la oficina de Mediación creada para tal efecto; el auto señalará el día, hora y lugar en donde se deberá celebrar el trámite de conciliación. El Juez remitirá las diligencias al Mediador designado.<sup>38</sup>

#### CARACTERÍSTICAS:

- 1- Trámite de Conciliación previo a toda diligencia.
- 2- Período de Conciliación limitado a diez días.
- 3- El Mediador es nombrado por el Juez.
- 4- El Mediador actuará como Amigable Componedor.

#### **3.5.3. DEL TRAMITE DE CONCILIACIÓN ANTE EL MEDIADOR.**

En este acto o trámite, los comparecientes debatirán el asunto exponiendo las razones que estimen convenientes (Arto. 51), el Mediador hará reflexiones sobre la conveniencia de llegar a un avenimiento, los invitará a que propongan un arreglo y también podrá hacerles propuestas tendentes a la solución amistosa del asunto.

Dentro del trámite de conciliación se pueden presentar las siguientes circunstancias:

- a) Que las partes lleguen a un acuerdo o acuerdos: si en este trámite las partes llegan a acuerdos se levantará un Acta y la firmarán las partes y el Mediador designado. Este acuerdo servirá de prueba del contrato de transacción judicial celebrado por las partes. El Mediador entregará al Juez a más tardar dentro de dos días de finalizado dicho trámite, las diligencias creadas y el acuerdo firmado por las partes y por él (Arto. 51) el juez de la causa una vez recibida las diligencias y el acta, sin más trámite, dictará sentencia resolviendo la demanda en los mismos términos del Contrato de Transacción Judicial (Arto. 52).

---

<sup>38</sup>. Ley 278. Ley de la Propiedad Reformada Urbana y Agraria. Gaceta N° 239, 16-12-1997.



b) Cuando las partes o una de las partes acuerdan someter el asunto a arbitramento (Arto. 53 y 55): si en el trámite de conciliación las partes o una de ellas acordaren o solicitaren someter el asunto al arbitramento el mediador levantará el acta respectiva la que será firmada por éste y por las partes. El mediador remitirá las diligencias creadas y el Acta al Juez de la causa.

El Juez una vez recibidas las diligencias y el Acta mediante auto, resuelve: Ordenar la integración del tribunal con noticias de las partes, para la continuación del procedimiento. Esta resolución no admitirá recurso alguno. El Tribunal Arbitral se tendrá por constituido y el procedimiento arbitral por iniciado, en la fecha en que todos los árbitros hayan aceptado su nombramiento y prestado promesa de ley.<sup>39</sup>

#### **3.5.4. DEL PROCEDIMIENTO PARA DESIGNAR LOS ÁRBITROS (ARTOS 59 Y 60).**

El Juez de la causa y las partes proceden a designar los árbitros que conocerán del asunto, en particular de la lista de árbitros previamente elaborada por la Corte Suprema de Justicia integrada por Abogados idóneos de amplia calificación moral y reconocida competencia profesional en el campo del Derecho.

Este Tribunal Arbitral se integra así:

Cada parte designa un árbitro y de común acuerdo designa un tercero, pero si las partes no coinciden en la designación del tercero, el Juez de la causa lo designará. Para designar los árbitros las partes tienen un término de cinco días hábiles. El Juez a petición de parte de oficio, procederá a nombrar al árbitro que no hayan sido nombrados por las partes.

Este nombramiento se hará por sorteo mediante desinsaculación, previa insaculación de todos los miembros de la lista de árbitros disponibles escogidos por la Corte Suprema de Justicia de la cual se entregará copia a cada Juzgado Civil de Distrito. El tercero será el Presidente del Tribunal (Arto. 61), en primera instancia. Así se da

---

<sup>39</sup>. Ley 278. Ley de la Propiedad Reformada Urbana y Agraria. Gaceta N°239.- 16/12/1997.

inicio al Juicio por Arbitramiento.<sup>40</sup>

Cuando las partes en la conciliación no llegan acuerdos ni solicitan el arbitramiento (Arto. 54 y 56): Si en la conciliación no hubo acuerdos ni solicitud de arbitramiento, el mediador lo hará constar en la respectiva Acta y remitirá el expediente al Juez de la Causa. En este caso, el Juez procederá a dar trámite del Juicio Sumario en el arto. 43 de la citada ley.

- 1.- Trámite de Conciliación Previa;
- 2.- Audiencia por tres días para contestación de la demanda;
- 3.- A prueba con todos los cargos por ocho días; y
- 4.- Cinco días para dictar sentencia siguiendo las reglas de procedimiento en la Ley N° 278, inclusive el procedimiento arbitral en su caso y en su defecto lo que el Código de Procedimiento Civil disponga.

Nótese que éste Procedimiento Sumario es diferente o novedoso al establecido en los artos. 1647 - 1648 Pr, ya que el de ésta Ley elimina el traslado para contestar y concede cinco días para dictar sentencia, mientras que el sumario clásico concede sólo tres días. Finalmente, es oportuno puntualizar que de acuerdo con ésta ley, el Poder Judicial o la Corte Suprema de Justicia es el órgano que tiene la jurisdicción y competencia para su aplicación.

### **3.6. LEY CREADORA DEL INSTITUTO DE LA PROPIEDAD REFORMADA URBANA Y RURAL**

La Ley N° 512 fue ratificada constitucionalmente de conformidad al arto. 143 parte indine de la Constitución Política de la República de Nicaragua en la primera sección ordinaria de la XXI legislatura de la Asamblea Nacional celebrada el día veinte de enero del año dos mil cinco y publicada el día veintidós de enero del dos mil cinco en el diario de circulación nacional El Nuevo Diario la cual tiene como finalidad:

---

<sup>40</sup>. Dr. Félix Gutiérrez Mendiola. Las Normas Procesales. Revista Justicia N° 13, Nicaragua 1998. Pág.. 12 y 13.

La creación-Exclusividad-Especialidad del Instituto de la Propiedad Reformada Urbana y Rural, como institución independiente de derecho público, de duración determinada de cinco años a partir de la entrada en vigencia de la presente ley, con autonomía orgánica funcional y administrativa con jurisdicción y competencia en todo el territorio nacional correspondiéndole exclusivamente y como instancia especializada la atención y la solución de todos los asuntos de carácter administrativo, relacionados con la problemática de la propiedad.

### **3.6.1. ACTIVIDADES PRIMORDIALES**

La presente Ley tiene como objetivos especiales:

- a) Proponer la adopción de los medios legales para resolver los conflictos sobre la Propiedad Reformada Urbana y Rural.
- b) La Generación de Proceso más ágil de pago de las indemnizaciones.
- c) Conceder alta prioridad y recursos para la legalización de los títulos de propiedad a aquellos ocupantes que tienen posesión sobre propiedades urbanas y rurales.

### **3.6.2. DE LA TITULACIÓN.**

El Instituto de la Propiedad Urbana y Rural presentará cada año el APLAN ANUAL DE TITULACIÓN≅ periódicamente publicará en los medios de comunicación social el programa de titulación con identificación de los beneficiarios, de acuerdo al plan y ubicación de la propiedad.

Así mismo por ministerio de la presente ley mientras se establece efectivamente el INPRUR se suspende por un período de ciento ochenta días todos los juicios civiles y penales promovido o que se promuevan después de entrada en vigencia en contra de los beneficiarios de la Reforma Social Urbana y Rural.

En el arto. 26 de la referida ley establece que se suspende por igual término todas las medidas cautelares derivadas de estos juicios tales como apremio corporal, embargos

y secuestros, así como las ejecuciones dictadas en los tribunales por igual causa.<sup>41</sup> Una de las estrategias que el gobierno debería de hacer es legalizar derechos existentes y no la creación de derechos nuevos o la anulación de derechos existentes. El problema es que el gobierno aparentemente ha elegido un proceso engorroso y lento cuando la situación merece ser más ágil en cuanto a este problema, ya que esta actividad requiere no solamente un conocimiento de leyes de propiedad, si no también una apreciación de las normas, arreglos y mecanismos sobre el conflicto de la propiedad Agraria en Nicaragua.

### **3.7. MÉTODOS ALTERNOS DE RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS RELATIVOS A LA PROPIEDAD**

En Nicaragua existe conflicto jurídico y metas jurídicas asociadas al tema de la propiedad frutos de proceso histórico, político, económico y sociales para cuya atención se requiere de un conjunto de acciones complejas, interdisciplinarias, sistemáticas e integrales.

La Ley de la Propiedad Reformada Urbana y Agraria (Ley 278) responde a esa necesidad y procura atender los intereses de los diversos sectores sociales y políticos a fin de solucionar consensualmente el tema de la propiedad, con un marco jurídico que incluye la aplicación de la mediación y el arbitraje como métodos alternativos para la solución alterna de conflictos, conocido como métodos R.A.C.

El arto. 94 de la Ley 260. Ley Orgánica del Poder Judicial establece la mediación como requisito previo para la iniciación de un proceso, con excepciones que están contenidas dentro de la misma ley.

Es por eso que la Corte Suprema de Justicia de conformidad con el arto. 164 numerales 1-14 de la Constitución Política arto. 64 numerales 2-16. Ley Orgánica del Poder Judicial y de la Ley 278 creó la DIRAC (Dirección de Resolución Alterna de Conflictos) como una dependencia especializada del Poder Judicial encargada de

---

<sup>41</sup>. Ley N° 512. Ley Creadora del Instituto de la Propiedad Reformada Urbana y Rural. Gaceta N° 39;- 24/febrero de 2005.

brindar el marco institucional y técnico necesario para el funcionamiento de la Mediación y el Arbitraje, con Métodos Alternos para la Solución de Conflictos relativos a la propiedad en coordinación con el sistema de la propiedad existente, del cual forma parte la Procuraduría General de Justicia y la intendencia de la Propiedad a fin de garantizar a la sociedad nicaragüense un mejor acceso a la justicia y economía para el país.<sup>42</sup>

El programa de apoyo a los Métodos Alternos de Solución de Conflictos relativos a la propiedad con el propósito de poner en marcha la DIRAC, la Corte Suprema de Justicia, la intendencia de la propiedad y el Banco Interamericano de Desarrollo B.I.D suscribieron un convenio el cinco de octubre de 1999, con el objetivo general de apoyar a la República de Nicaragua en la resolución de los conflictos de la propiedad, a través de la puesta en marcha de los mecanismos alternos de la Mediación y el Arbitraje, establecidos en la Ley 278 en coordinación con el sistema de la propiedad existente:

- 1- Una de esas acciones ejecutadas es la creación de las cuatro salas de Mediación y Arbitraje debidamente equipadas a través del acuerdo N° 223 del diecinueve de noviembre del dos mil dos. Gaceta N° 75 del veintitrés de abril del dos mil tres.
- 2- La aprobación de los diferentes reglamentos como son:
  - a) Acuerdo N° 75. Reglamento de Mediación.
  - b) Acuerdo N° 76. Reglamento de Arbitraje.
  - c) Acuerdo N° 77. Reglamento Operativo de la Dirección de Resolución Alternativa de Conflictos, dados el día veintisiete de abril del año dos mil.

La DIRAC inició su atención al público el 14 de Julio del 2000 para atender casos contemplados en la Ley 278. Los resultados fueron algo positivo tomando en cuenta que su implementación no habría ningún conocimiento de estos métodos en el país que además los casos objetos de mediación eran precisamente los vinculados con el

---

<sup>42</sup>. Dr. Armengol Cuadra López. Presentación de la Dirección de Resolución Alternativa de Conflictos. Revista Justicia N° 29. Segunda Época Año 8. Septiembre 2003.

dominio de la propiedad en donde en nuestro país existe una profunda huella de violaciones al Derecho de Propiedad.

Pero luego que por razones estrictamente económica y por el bajo número de casos pendientes por acuerdo N° 52 del día nueve de abril del año dos mil tres. La Corte Suprema de Justicia de conformidad con el arto. 164 inc. 1 y 5 de la Constitución Política de Nicaragua y arto. 164 inc. 2 y 17 Ley Orgánica del Poder Judicial, dispone del cierre de tres salas de la propiedad como son la de León, Matagalpa y la sala N° 2 de Managua quedando la sala N° uno de la propiedad de Managua para conocer de los casos de acuerdo a la Ley de la Propiedad Ley N° 278. La sala de la propiedad N° 1 de la propiedad de managua se denomina SALA NACIONAL DE LA PROPIEDAD.<sup>43</sup>

### **3.8. ASPECTOS GENERALES DE LOS MECANISMOS ALTERNOS DE RESOLUCIÓN DE CONFLICTOS**

Los Mecanismos de Resolución Alternativa de Conflictos surgen como una necesidad de la sociedad de solucionar sus disputas a través de medios más pacíficos, ágiles y autocompositivos.

Bajo el nombre de Resolución Alternativa de Conflictos se engloba el conjunto de procedimientos que permiten resolver un conflicto sin recurrir a la fuerza y sin que lo resuelva un Juez. Podría también decirse que es un movimiento que tiende a la institucionalización de esta variedad de mecanismos conducente a la resolución de conflictos jurídicos por otras vías que no son la tradicional decisión judicial.

La existencia de otros cauces para la solución es complementaria a la vía judicial y no debe verse como un camino contrario u opuesto a la jurisdicción. Es decir cabe perfectamente la colaboración y la complementariedad entre la jurisdicción y los sistemas alternativos. Como ejemplo, encontramos la obligatoriedad de la mediación que es requisito de admisibilidad en asuntos civiles, mercantiles, agrarios, penales y

---

<sup>43</sup>. Acuerdo N° 52. 9 de abril 2003. C.S.J.

laborales tal como lo establece el arto. 94 de la Ley Orgánica del Poder Judicial de Nicaragua.

En el mismo sentido de complementariedad entre la vía judicial y otras vías de solución de conflictos, encontramos los artículos 50 y siguientes de la Ley N° 278 sobre la Propiedad Reformada Urbana y Agraria.

Resulta decisivo entender que la vía judicial alternativa de resolución de conflictos A No se hacen en la competencia≅ y no son, por lo tanto, formas de solucionar conflictos que se encuentren enfrentados o sean enemigos.

Finalmente, resulta necesario poner de manifiesto que, la tutela de Derecho puede ser realizada satisfactoriamente tanto por los órganos jurisdiccionales como por otros órganos públicos o privado.

La clasificación de conflictos está limitada a las características que pueden resultarnos más útiles para diagnosticar que tipo de conflictos o disputas estamos observando y ayudarnos a elegir los modelos y las técnicas que pueden resultar más beneficiosas para encarar el conflicto. También sirve para comprender en que tipo de conflicto nos encontramos inmerso en nuestro cotidiano vivir y conducirlo en forma que podamos evitar una disputa.

Estos mecanismos tienen su propio ámbito de aplicación dependiendo de la finalidad perseguida en cada caso concreto. Así, los Mecanismos Alternativos de Resolución de Conflictos coexisten con los Mecanismos Judiciales interviniendo cada uno en su propio ámbito, sin que pueda entender que uno invada la esfera de actuación del otro. Simplemente ocupan el lugar que le corresponde, dependiendo del caso que se trate y de las implicaciones que este incorpore para su efectiva resolución.<sup>44</sup>

### **3.8.1. MEDIACIÓN**

La Mediación es uno de los más importantes medios para la resolución alternativa de conflictos que funcionan con la intervención de un tercero; una tercera parte es alguien ajeno a una disputa entre dos o más personas o grupos que trata de ayudarlos

---

<sup>44</sup>. Katia Escalante Barbosa. Javier Arguedas Ruano. Guía sobre El Proceso de Mediación 1999.

arribar a un acuerdo, las terceras partes han colaborado en la resolución de conflictos probablemente desde los comienzos de la humanidad. La Mediación comienza cuando las partes transfieren la responsabilidad de resolver el conflicto al tercer neutral (mediador) y termina cuando este, parte por parte, devuelve el problema a quienes lo crearon para que estos encuentren solución. La Mediación es un procedimiento por medio del cual se puede llegar a ver el conflicto como sistema que tiene en si el problema y la solución, es decir, la mediación lejos de imponer una solución al conflicto, permite que sean las partes participantes quienes construyan su propia solución.

La Mediación es un Medio Alternativo de Resolución de Conflicto, es un procedimiento no adversarial, voluntario, confidencial e informal con estructura en el que un tercer neutral e imparcial actúa para estimular, alentar y facilitar la comunicación entre las partes en conflicto con el objetivo de que sean ellos mismos quienes lleguen a un acuerdo lícito, satisfactorio y de beneficio común para ambos y con el cual se abordaran a la solución de la controversia.

### **3.8.2. ELEMENTOS DE LA MEDIACIÓN.**

- 1- Elemento Subjetivo esto es que existan dos o más partes que participan voluntariamente en el proceso, elaboración y acuerdo final.
- 2- Elemento Objetivo. La existencia de un conflicto, este concepto tiene muchos sinónimos, como diferencia, disputas, problemas etc., el conflicto puede ser existente o latente.
- 3- Que exista la intervención de un tercero neutral o imparcial, facilitador capacitado en la técnica de la mediación, que no tiene poder sobre la decisión de las partes.
- 4- La existencia de un procedimiento especial en donde se aplican modelos de mediación definidos.
- 5- La finalidad de llegar a un acuerdo final entre las partes, que puede ser obligatorio, en donde se busca el beneficio y satisfacción de ambos.



De los anteriores elementos podemos decir que la mediación es un proceso especial mediante el cual se resuelven conflictos existentes o potenciales por las mismas partes, buscando llegar a un acuerdo que puede ser obligatorio con la intervención entre las partes y la continuidad y finalización del proceso.

### **3.8.3. FUNCIONES DEL MEDIADOR**

El primer mal entendido a aclarar se encuentra en las facultades del mediador en relación con el fondo del conflicto. Al contrario de lo que algunos piensan, el mediador no resuelve el conflicto, mas bien ayuda a las partes a hacerlo, de esta manera es erróneo pensar que el mediador decide cual es el contenido del acuerdo o solución al problema. Ciertamente en las formas más activa de mediación el facilitador tiene potestad de proponer o inclusive promover entre las partes una solución que considere satisfacer los intereses en juego, pero de ninguna forma puede imponer tal alternativa contra la voluntad de las partes.

### **3.9. LA CONCILIACIÓN**

En cuanto a su Naturaleza Jurídica, la conciliación puede considerarse del siguiente modo.

Se trata de un acto jurídico a través del cual se realiza una transacción interparte; tal ausencia no podrá afectar a los Derechos Irrenunciables.

Tal negocio jurídico es un acto paccionado, convencional o contractual. Se trata de un acto contractual cuya finalidad es el de evitar un procedimiento heterónimo, esto es conocido y resultó por un tercero distinto de las partes en conflicto. El fracaso de la tentativa de la conciliación y la subsistencia del conflicto, llevan a la intervención de ese tercero (árbitro, juez o autoridad administrativa, según los casos y los sistemas jurídicos) convirtiéndose entonces la conciliación en un trámite previo para la iniciación del Procedimiento Arbitral, Judicial o Administrativo.

Por tratarse de un negocio contractual, la conciliación es un factor definidor del

acuerdo interparte. Es la voluntad de las partes la que realmente opera en la solución del conflicto, de tal manera que en los sistemas jurídicos donde se establece un conciliador distinto de las partes. El conciliador no resuelve el conflicto a como lo hace el árbitro auxiliar a las partes para que terminen el conflicto, es por ello que se dota de facultad de proposición de acuerdos.

Desde un punto de vista dogmático, hay que decir que es irrelevante para caracterizar la Naturaleza Jurídica de la Conciliación que el Procedimiento conciliador esté previsto en el ordenamiento como facultativo u obligatorio; que éste conciliador sea designado por las partes en conflicto o por otro medio, etc.

### **3.9.1. CONCEPTO GENERAL**

Conciliar supone avenimiento entre intereses contrapuestos, es armonía establecida entre dos o más personas con posiciones diferentes. El verbo proviene del latín Conciliare que significa reunir, componer y ajustar los ánimos en diferencia de los que estaban opuesto entre si o conformar dos o más proposiciones contrarias, en definitiva avenir las voluntades o poner a los contendientes en paz. La finalidad del Conciliador es atajar el conflicto antes de que este ingrese a los tribunales para brindarle una solución conveniente con resultados positivos o bien estando el conflicto ante un órgano jurisdiccional, el trámite se realiza con el objetivo de no iniciar un proceso complejo y difícil, sino más bien lograr la solución del conflicto de manera expedita.<sup>45</sup>

La conciliación como método de resolución de conflictos tiene una amplia trayectoria vinculada con la más antigua forma de justicia y se ha mantenido paralelamente en las nuevas formas, prácticamente en todos los ordenamientos.

### **3.9.2. TÉCNICAS DE LA CONCILIACIÓN.**

El conciliador debe conocer previamente la controversia de que se trata, a fin de que esté en condiciones de proponer alternativas razonables y equitativas de solución.

---

<sup>45</sup>. Elena I. Highton, Gladys S. Álvarez. AMediación para Resolver Conflictos≅ 1995.

El conciliador sugiere fórmulas específicas a las partes para que lleguen a un convenio o acuerdo.

Las partes son libres de aceptar o rechazar las propuestas del conciliador, la solución de la disputa depende de la voluntad de las partes en conflicto.

El procedimiento en la conciliación se guía por medio de pasos que hagan superar los malos entendidos, llevando a las partes a un entendimiento verdadero y tratando en todo momento de cambiar actitudes negativas o de rechazo.

El tercer conciliador debe tener el interés de que las partes en conflicto lleguen a un acuerdo rápido.<sup>46</sup>

### **3.10. EL ARBITRAJE**

El Arbitraje es quizás la más antigua forma de resolver conflictos privados, su institucionalización no supone desconfianza hacia los jueces.

Es importante destacar la figura del Arbitraje que constituye una institución en la que las personas ya sean estas naturales o jurídicas pueden someter sus asuntos al conocimiento de una tercera persona llamada arbitro nombrado por las mismas partes. Nace como una posibilidad para las partes quienes por diferentes razones, sea por falta de confianza en los tribunales jurisdiccionales, por cuestiones económicas o por mayor rapidez, deciden hacer uso de este trámite.

Referente a esta temática en nuestro sistema según el Código de Procedimiento Civil, la naturaleza jurídica del Arbitraje se encuentre en el acuerdo de voluntades; ya que la voluntad de las partes prevalece y son estas quienes fuera de cualquier circunstancia legal deciden someter un asunto al trámite o proceso arbitral, por tanto, basta que las personas en conflicto estén de acuerdo.

---

<sup>46</sup>. Proyecto de Reglamentación ética para la Mediación como Método Alternativo de Resolución de Conflictos en Nicaragua. María Gertrudis Hernández Palacios 1999.

### **3.10.1. ELEMENTO DEL ARBITRAJE.**

El arbitraje consta de cuatro elementos que a su vez lo caracterizan y lo distinguen de otras figuras o modos de resolver conflictos:

- a) **CONSENTIMIENTO:** Este elemento deja entrever que el arbitraje solo podrá llevarse a cabo mediante la voluntad inequívoca de las partes de someter todas o algunas de las cuestiones litigiosas a la decisión de uno o más árbitros que pueden ser autónomos, es decir que independientemente entre si en cuanto a su criterio y decisión. El consentimiento de las partes debe ser libre y claramente manifestado según nuestra legislación arto. 2448-2471 C.<sup>47</sup>
- b) **CAPACIDAD:** Las partes otorgantes pueden ser personas físicas o jurídicas las que deben tener el poder de disposición sobre la materia objeto de arbitraje por lo que debe entenderse que toda persona es considerada legalmente capaz mientras la ley no establezca lo contrario, el arto. 2472 C., establece dos tipos de incapacidad:
  - Incapacidad Absoluta.
  - Incapacidad Relativa arto. 748 C.

La capacidad consiste en que las personas tengan la plena actitud para actuar por si misma entendiéndose capacidad de goce y de ejercicio simultáneamente.

- c) **OBJETO:** Constituye una cuestión litigiosa que puede surgir entre las partes en asuntos de su libre disposición, lo cual no quiere decir que la ley exige que se trate de una controversia en sentido estricto ya que puede comprender cuestiones dudosas, hechos, derechos o sobre ambos tal es el caso que no puede haber discrepancia entre hechos y derechos, si no sobre la necesidad de declarar el derecho a favor de una u otra parte.

No es preciso que el objeto esté concreto y específicamente determinado, bastando que pueda determinarse en un momento dado la relación jurídica de la que surge tal objeto.

La relación jurídica de que surja el objeto del conflicto puede ser contractual

---

<sup>47</sup>. Código Civil de la República de Nicaragua 1904. Art. 2448 y art. 2471.

o no contractual, puede tener o no su origen en la voluntad de las partes.

- d) FORMAS: El nombramiento de árbitro debería formalizarse por escrito y en escritura pública ante notario o en acta ante el juez. El compromiso a que lleguen las partes debe constar por escrito, debiendo el árbitro levantar una acta de todo lo actuado.

No podemos obviar que en nuestro sistema legislativo desde la promulgación del Código de Procedimiento Civil de 1904 se encuentra regulada esta figura destinando un capítulo para explicar como se lleva a cabo el desenvolvimiento del arbitraje en el título XIII de los juicios por arbitramento.

En la práctica era empleado éste tipo de resoluciones de conflicto sobre todo en el área del Derecho Mercantil y en lo laboral, actualmente se ha establecido con mayor énfasis para resolver los problemas que existen sobre el tema de propiedad.

### **3.11. LA MEDIACIÓN COMO NUEVA FIGURA EN EL SISTEMA JURÍDICO Y PROCESAL DE NICARAGUA**

La Mediación es aplicada a nivel comparado a todas las materias estableciéndose criterios de mediabilidad y no mediabilidad. En Nicaragua de igual manera se ha aplicado a diversas materias entre ellas: propiedad, familia y laboral etc.

Las principales fuentes legales de la mediación en nuestro derecho son:

- 1- La ley de la Propiedad Reformada Urbana y Agraria .
- 2- Ley Orgánica del Poder Judicial.
- 3- Reglamento a la Ley Orgánica del Poder Judicial.

Al analizar los Mecanismos Alternos de Resolución de Conflictos contenida en la ley 278 ley de la Propiedad Reformada Urbana y Agraria es notorio la confusión conceptual de los términos como son la conciliación, mediación y arbitraje a como

podemos ver:

En la conciliación las partes deciden la participación de un tercero, este puede simplemente sugerir soluciones al conflicto, no resolver como el arbitraje.

Mediación es un proceso el cual los participantes junto con la asistencia de un tercero neutral, que no tiene poder sobre las partes ayuda a que en forma cooperativa encuentre el punto de armonía en el conflicto; el mediador es un intermediario, no es un juez que decide ni un abogado que aconseja a las partes.

Arbitraje: Es toda decisión dictada por un tercero con autoridad para ello es una cuestión o asunto controvertido, su decisión es apegada a derecho.

Esta ley confunde los Términos de Mediación y Conciliación por las siguientes razones:

- a- Es un trámite conciliatorio lo que se nombra es un conciliador y esta ley en el arto. 50 lo que nombra es un mediador en un trámite conciliatorio.
- b- El conciliador puede proponerle acuerdo a las partes para la solución del conflicto, pero el arto. 51 le otorga al mediador la facultad de proponer acuerdos a las partes para la solución amistosa del conflicto, ESTO ES ERRÓNEO ya que el mediador tiene como facultad ayudar a las partes a comunicarse y a realizar elecciones voluntarias para resolver el conflicto, pero no proponer soluciones.

Es oportuno señalar que en nuestro sistema la mediación se le confunde con la institución de la conciliación, pues ambas dependen finalmente de la voluntad de las partes aunque en la conciliación el papel del conciliador, toma una posición más intervencionista en cuanto a proponer alternativas concretas de solución y a veces hasta mantenerlas; la mediación es también la intervención de un tercero que busca un acercamiento entre las partes procurando un acuerdo que debe estar basado en la voluntad de ellas.

Es precisamente por esta razón que los tratadistas mexicanos consideran que la mediación y la conciliación tienen en realidad una posición intermedia entre la autocomposición y la heterocomposición y que la distinción propuesta tiene como base principal el significado gramatical de ambas expresiones los cuales conllevan en el fondo una transacción.<sup>48</sup>

---

<sup>48</sup>. María Gertrudis Hernández Palacios. Proyecto de Reglamentación Ética para la Mediación como Método Alternativo de Resolución de Conflictos en Nicaragua. León - Nicaragua 1999.

## CONCLUSIONES

Nicaragua históricamente a sido regulada por diferentes tipos de leyes lo cual dio lugar a través de los años a crear diferentes tipos de tenencia de la tierra, suscitándose conflicto de dominio de las mismas.

A lo largo de éste trabajo he planteado el conflicto de la propiedad presentando ante el espectro que este país vivió en la década de los años ochenta y siguiente logrando deducir el siguiente problema:

1. El modelo título de propiedad agraria en la década de los ochenta presentado por el I.N.R.A en donde incluía una cláusula en que presumía que el I.N.R.A era dueño en dominio y posesión de la propiedad rústica siendo desmembrado en el proceso de titulación. Teóricamente la propiedad tenía que ser inscrita en un libro de propiedades del Registro Público del Departamento respectivo, éste procedimiento debió implicar que antes de emitir el título definitivo el Estado (vía I.N.R.A) tenía que haber perfeccionado el acto expropiatorio o confiscación aunque esta última de mero derecho, incluyendo el pago de indemnización, lo cual no fue así y en vista que no se diseñó un programa de ordenación y legalización de la Propiedad Agraria dio lugar a una inseguridad jurídica y confusión legal sobre los Derechos Reales en nuestro país.
2. Al dictarse un sin número de leyes, decretos, acuerdos y disposiciones de carácter administrativo que contrariaron la naturaleza del Derecho de Propiedad, crearon instancias administrativas lo que tenía como objetivo analizar y resolver si los bienes de los confiscados debían ser o no devueltos, esto tuvo con efecto que las resoluciones de dicha instancia administrativa como la Oficina de Ordenamiento Territorial (O.O.T) los ocupantes de hecho de los bienes se sintieron verdaderos propietarios usurpando el estatus del propietario. Produciéndose conflictos irreconciliables, llevando a éste país a que se produjeran mayores tensiones y tragedias entre las familias que



legítimamente o alentados por resoluciones de la O.O.T sintieran un mismo inmueble como propio y que luego no fue posible la restitución material del bien reclamado, paralelo a esto el gobierno creó un sistema de compensación por el daño patrimonial en los casos de arbitraria evidencia como fueron las confiscaciones.

3. La Corte Suprema de Justicia de conformidad con los Artos. 164 inciso 1 y 14 de la Constitución, Arto 64 numeral 2 y 16 de la Ley N° 260, Ley Orgánica del Poder Judicial y la Ley N° 278 Ley de la Propiedad Reformada Urbana y Agraria, crea la D.I.R.A.C (Dirección de Resolución Alternativa de Conflictos) la cual estaría encargada de brindar el marco institucional y técnico necesario para el funcionamiento de la Mediación y el Arbitraje, como métodos alternos de resolución de conflictos relativos a la propiedad, del cual forma parte la Procuraduría General de Justicia y la Intendencia de la Propiedad.

La misión era contribuir a la solución de los conflictos en materia de la propiedad, a través de los métodos alternos de resolución establecidos en la Ley N° 278; la Mediación y el Arbitraje a fin de garantizar a los afectados un mayor acceso y expedita justicia para propiciar un clima de mayor estabilidad social y económica para el país, figurándose un ambiente de paz nacional.

En un esfuerzo de buenas intenciones la Corte Suprema de Justicia inició una serie de acciones que incluye la aprobación de los Reglamentos de Mediación, Reglamento de Arbitraje y Reglamento Operativo de la D.I.R.A.C y el Reglamento del Fondo de Arbitraje, todo ello para acuerdos emitidos por la Corte Suprema de Justicia, el día veintisiete de Abril del año dos mil.

Este fondo de arbitraje permitió que los afectados solicitaran el arbitraje y los honorarios de los Árbitros que a ellos correspondería pagar fueron cancelado con dicho fondo, pudiéndose afirmar que los resultados de éste proyecto no fueron los esperados, pues en el ambiente nacional se percibía que los Árbitros y mediadores contaban con un determinado tinte político o partidario para ser nombrado.

Ha sido mi intención que esta suscita investigación aporte futuros y más

rigurosos estudios de ésta materia, que vinculado a los Medios Alternos de Resolución de Conflictos (M.A.R.C.), constituye un eje de permanente reflexión a los juristas y políticos que aun mantienen esta asignatura pendiente frente al cuerpo social Nicaragüense.

La propiedad no es santa, ni sagrada a como lo creían los juristas de Francia revolucionaría pero si es dadora de vida o devoradora de despojos humanos; Nicaragua ha sido el más elocuente laboratorio experimental de ello.

## **RECOMENDACIONES**

- 1- Dada la falta de procedimiento democráticos claros durante el gobierno que se dio en nuestro país en la década de los ochenta en materia de propiedad, la posibilidad de reavultar ciertos casos conflictivos no debe ser descartado tanto lo hecho como lo que está por hacerse debe estar sujeto a un análisis crítico: La idea de reparar abusos cometidos en dicha década obviamente no debe dar lugar a nuevos abusos. En éste sentido, las leyes por venir deben atender cuidadosamente la legitimidad moral de su contenido. Una situación de crisis permanente como la que atraviesa nuestro país en un contexto desigualitario puede presentar un contexto ideal para la sanción de leyes Ade emergencia≡, pocas discutidas, o aceptada mayoritariamente solo debido a la desesperada ansiedad de que algo sea hecho.
  
- 2- La aprobada Ley N° 512. Ley Creadora del Instituto de la Propiedad Reformada Urbana y Rural, no abona desde ningún punto de vista las inconsistencias legales de la Ley N° 278. Ley sobre la Propiedad Urbana y Agraria referidos a los Medios Alternos de Resolución de Conflictos ya que únicamente refiere al tema de la propiedad en sede administrativa.
  
- 3- Existe una desconcertación conceptual de la Ley N° 278, en lo que hace al título III. De la conciliación y de la jurisprudencia arbitral en su arto. 50 al 58. En vista de que esta ley confunde los términos de Mediación y Conciliación en donde en un trámite conciliatorio lo que se nombra es un conciliador y en ésta ley en el arto. 50 y siguiente nombra a un mediador en un trámite conciliatorio lo cual es erróneo, dando lugar a obstáculos para la efectividad de la ley.

**BIBLIOGRAFÍA**  
**TEXTOS LEGALES**

ESGUEVA GOMEZ, ANTONIO. LAS CONSTITUCIONES POLITICAS Y SUS REFORMAS EN LA HISTORIA DE NICARAGUA. Edit. Parlamento, 1994.

a. Constitución de Cádiz, 1812.

b. Constitución Política del Estado de Nicaragua, 1826.

c. Constitución Política de Nicaragua, 1838.

d. Constitución Política de Nicaragua, 1854.

e. Constitución Política de Nicaragua, 1893 y reformas de 1896.

f. Constitución Política de Nicaragua, 1905.

g. Constitución Política de Nicaragua, 1911.

h. Constitución Política de Nicaragua, 1939.

i. Constitución Política de Nicaragua, 1948.

j. Constitución Política de Nicaragua, 1950.

. Constitución Política de Nicaragua, 1974. Gaceta N. 89 Abril 24, de 1974.

. Constitución Política de Nicaragua, 1987. Gaceta N. 5 Enero 9, de 1987.

. Ley de Reforma Parcial a la Constitución Política de Nicaragua, Ley 192, Gaceta N. 124 del 4 de junio de 1995.

. Código Civil de la República de Nicaragua, 1904.

. Código de Procedimiento Civil de Nicaragua, Tomo II, 1906.

. Decreto N. 782. Ley de Reforma Agraria, 19 de julio de 1981. Gaceta 188 del 21 de agosto de 1982.

. Decreto N. 760. La aprobación por el Estado de los bienes abandonados (Ley de Ausencia), 19 de julio de 1981. Gaceta N. 162 del 22 de julio de 1981.

. Ley N. 14. Reforma a la Ley de Reforma Agraria. Gaceta N.8. 13/01/1986.

. Ley N. 85. Ley de Transmisión de la Propiedad de Viviendas y otros pertenecientes al Estado y sus Instituciones. Gaceta N. 64 30/03/1990.

. Ley N. 86 . Ley especial de legalización de viviendas y terrenos. Gaceta N. 66 03/04/1990.

. Ley N. 88. Ley de Protección a la Propiedad Agraria. Gaceta N. 68. 05/04/1990.

- . Ley N. 133. Ley César. Ley de Restablecimiento y Estabilidad del orden jurídico de la Propiedad Privada y Estatal. 23/08/1991. Sin promulgación ni publicación respectiva.
- . Decreto Ley N. 11-90. Ley de Revisión de Confiscaciones. Gaceta N. 98. 23/05/1990.
- . Decreto N. 35-91. Creación y Funcionamiento de la Oficina de Ordenamiento Territorial. Gaceta N. 157. 23/08/1991.
- . Decreto N. 51-92. Creación de la Oficina de Cuantificación de Indemnización O.C.I. Gaceta N. 187. 30/09/1992.
- . Decreto N. 56-92. Sistema de Compensación. Gaceta N.192. 16/10/1992.
- . Acuerdo Ministerial N° 20-93. Creación de Bonos de Pago por Indemnización. Gaceta N° 210. 05/11/1993.
- . Ley N° 209. Ley de Estabilidad de la Propiedad. Gaceta N° 227. 01/12/1995.
- . Ley N° 278. Ley de la Propiedad Urbana y Agraria. Gaceta N° 239. 16/12/97.
- . Ley N° 512. Ley Creadora del Instituto de la Propiedad Reformada Urbana y Rural. Gaceta N° 39. 24/02/2005.
- . Ley N° 260. Ley Orgánica del Poder Judicial. Gaceta N° 137. 23/07/1998.
- . Decreto N° 63-99. Reglamento de la Ley Orgánica del Poder Judicial. Gaceta N° 104. 02/06/1999.
- . Acuerdo N° 52. Corte Suprema de Justicia. 09/04/2003.
- . Ley N° 180. Ley Especial de Valorización de Bonos de Pagos por Indemnización. Gaceta N° 141. 28/07/1994.
- Acuerdo N. 75 Reglamento de Mediación. Corte Suprema de Justicia. Managua, Nicaragua, 27 de abril del 2000.
- Acuerdo N. 76 Reglamento de Arbitraje. Corte Suprema de Justicia. Managua, Nicaragua, 27 de abril del 2000.
- Acuerdo N. 77 Reglamento operativo de la Dirección de Resolución Alternativa de Conflictos. Corte Suprema de Justicia, 27 de abril del 2000.

## **OBRAS GENERALES**

- . Diez Picazo, Luis Gullon Antonio. ASistema de Derecho Civil≅. Vol. III.
- . Whelock Roman, Jaime. Imperialismo y Dictadura. Editorial Nueva Nicaragua, Primera Edición. Managua-Nicaragua 1985.
- . Whelock Roman, Jaime. La verdad sobre la piñata. Editorial El Amanecer S.A. Managua-Nicaragua 1991.
- . Memoria. AEl Derecho Nicaragüense de la Propiedad después de la Reforma Agraria, Revolución, Democracia Participativa y Propiedad. AAgosto 1992". Facultad de Derecho (UNAN-León).
- . Augusto Montenegro González. Historia de Nicaragua. Editorial Norma. Managua-Nicaragua 1991.
- . Molina Torrez, Mireya. ALegislación Agraria y su vigencia actual≅. Managua, 2 de Julio 1992.
- . Escalante Barbosa, Katia.. Javier Arguedas Ruano. Guía sobre el Proceso de Mediación 1999.
- . Elena I. Highton, Gladys S. Álvarez. AMediación para resolver conflictos 1995.

## **REVISTAS JURÍDICAS**

- . Juan Francisco Mejía y otros. Curso de Resolución Alternativa de Conflictos.
- . Cuadra López, Armengol. Presentación de la Dirección de Resolución Alterna de Conflictos. Revista Justicia N° 29 Segunda Época, año 8 septiembre 2003.
- . Mendiola Gutiérrez, Félix. Las Normas Procesales. Revista Justicia N° 13, Nicaragua 1998. Pág.. 12-13.

## **MONOGRAFÍA**

- . María Gertrudis Hernández Palacios. Proyecto de Reglamentación Ética para la Mediación como Métodos Alternos de Resolución de Conflictos en Nicaragua. León-Nicaragua 1999.



