

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE NICARAGUA

UNAN – LEON

FACULTAD DE CIENCIAS JURIDICAS Y SOCIALES



MONOGRAFIA PARA OPTAR EL TITULO DE LICENCIADO EN
DERECHO

**“PUBLICIDAD REGISTRAL Y LA FUNCION CALIFICADORA DEL
REGISTRADOR A LA LUZ DE LA NUEVA LEY GENERAL DE LOS
REGISTROS PUBLICOS 698”**

AUTORES:

BR. BOLAINEZ ACUÑA MARJORIE ELIZABETH

BR. LOPEZ MARTINEZ GRETHEL MARIA

TUTOR:

MSC. LUIS MAYORGA

LEON, JULIO 2013

**“PUBLICIDAD REGISTRAL Y LA FUNCION CALIFICADORA DEL
REGISTRADOR A LA LUZ DE LA NUEVA LEY GENERAL DE LOS
REGISTROS PUBLICOS 698”**

INDICE

INTRODUCCIÓN

CAPÍTULO I: LA PROPIEDAD INMUEBLE EN NICARAGUA

1 Generalidades sobre la Propiedad en Nicaragua	8
1.2 Reseña histórica de la Propiedad en Nicaragua	11
1.3 La Propiedad Inmueble en Nicaragua	43
1.4 Función de la Propiedad.....	44
1.5 Organización Territorial de la Propiedad en Nicaragua	46
1.6 La Propiedad en las principales normas jurídicas.....	52
1.7 La propiedad en el Código Civil de Nicaragua	52
1.8 La propiedad en la Constitución Política de Nicaragua de 1987	53

CAPITULO II: GENERALIDADES DEL REGISTRO PÚBLICO A LA LUZ DE LA LEY 698 “LEY GENERAL DE REGISTROS PÚBLICOS”

2.1 Definición de Registro público	55
2.2 Objeto del Registro Público	56
2.3 Distribución de los Registros Públicos.....	57
2.4 Normativa del Registro Público	59
2.5 Registro de la propiedad inmueble	60
2.6 Naturaleza y objeto del Registro de la Propiedad Inmueble	61
2.7 Títulos que son objeto de inscripción	62
2.8 Títulos no inscribibles.....	64

2.9 Efectos de la inscripción registral.....	65
2.10 Sistema de folio Real	66
2.11 Numeración de las Fincas	67
2.12 De la Inscripción de Documentos.....	68
2.13 Plazo para la Inscripción de Documentos	69
2.14 Fines del Sistema Nacional de Registro	69

CAPITULO III: PUBLICIDAD REGISTRAL y FUNCION CALIFICADORA

3.1 La Publicidad Registral en nuestro sistema	71
3.2 Análisis comparativo sobre la publicidad Registral en el RRP en contraste con la nueva Ley General de los Registros Públicos	78
3.3 Función calificadora del Registrador en nuestro Derecho actual.....	81

CONCLUSIONES	89
RECOMENDACIONES	91
GLOSARIO	92
BIBLIOGRAFIA.....	98

DEDICATORIA

El presente Trabajo Monográfico está dedicado a los seres que han marcado para Bien en nuestras vidas:

- ◆ **A DIOS:** Nuestro Ser Supremo que con amor nos dio todo lo que el considero necesario para que llegáramos a la meta.
- ◆ **A NUESTROS PADRES:** Que con su amor, cariño, dedicación, oración y sacrificios hemos culminado nuestros estudios universitarios y han sido nuestra Gran Inspiración para lograr nuestro Gran Sueño.
- ◆ **MAESTROS:** Personal docente que tuvimos el privilegio de escuchar en nuestras aulas de clases durante todo este tiempo. En especial nuestro gran maestro y ejemplo a seguir Dr. Mauricio Carrión Matamoros, Dr. Denis Rojas por su apoyo incondicional, Lic. Beligna Salvatierra por el aporte brindado al presente trabajo y nuestro Tutor Lic. Luis Mayorga.
- ◆ A todas aquellas personas que Dios puso en nuestro camino y que contribuyeron a crear de nosotras al humano y profesional que hoy somos.

AGRADECIMIENTO

He finalizado el presente trabajo Monográfico y deseo brindar mi más sincero Agradecimiento:

- ◆ **DIOS** Todopoderoso, nuestro Padre por haberme regalado el don de la Vida, por darme la sabiduría e inteligencia, ya que solamente El con su bondad y su infinita misericordia ha permitido que culmine mi Carrera, por ayudarme a vencer cada uno de los obstáculos que se me presentaron en el camino. Infinitas GRACIAS a El.

- ◆ **MIS PADRES:** *Cesar Antonio Bolainez y Digna Acuña*; por encaminarme desde pequeña, por corregirme cuando me equivoque y mostrarme el camino a seguir, por su apoyo y comprensión incondicional en todos estos años, todo su esfuerzo y sacrificio para culminar mis estudios Universitarios. Para ellos mi respeto, todo mi Amor y admiración.

- ◆ **FAMILIA**, A mi esposo Jorge Antonio Andrade por todo su apoyo Incondicional, por animarme y motivarme a culminar mi carrera. Mis hermanas Jacqueline y Griselda Bolainez por ser las mejores amigas, gracias por todo su apoyo.

- ◆ **NUESTROS MAESTROS Y TUTORES**, Por transmitirme sus conocimientos, por el apoyo y Amistad brindada, por guiarme durante mis estudios ya que gracias a ellos, su gran paciencia y dedicación pude culminar satisfactoriamente mi gran reto.

Marjorie Elizabeth Bolainez Acuña.

AGRADECIMIENTO

A Dios: Por darnos salud, inteligencia y colocar en nuestro camino a las personas que hicieron posible el que culmináramos nuestra carrera porque todo lo que ahora somos y pretendemos ser es gracias a El.

A mis padres: A mi padre Sixto Jesús López López, que aunque ya no está conmigo ha sido mi ejemplo de perseverancia y mi mayor inspiración y su sueño es también el mío. A mi madre Martha Martínez, por su apoyo infinito por estar siempre a mi lado incitándome a continuar y en todos los momentos difíciles ha estado ahí.

Maestros: Por ser nuestros guías, a quienes debemos lo que hoy somos, porque día a día nos transmiten sus conocimientos con el firme propósito de convertirnos en profesionales, en especial LIC. Adilcia Campos, quien es una profesional con gran calidad humana y firmes valores, Lic. Francisco Carrión, Lic. Dennis Rojas y nuestro tutor, Lic. Luis Mayorga.

Familia y amigos: Mis hermanas: Ingrid Massiel Lopez Martinez, Francis Dijana Lopez Martinez, Martha Fabiola Lopez Martinez, amigos, Marjorie Bolainez, quien ha sido mi compañera y amiga y me ayudo a superar todos los difíciles obstáculos y en especial a Carlos José Salgado (un ángel en mi camino).

Grethel Maria Lopez Martinez.

INTRODUCCIÓN

En este trabajo monográfico se hará un estudio sobre el tema “ Publicidad Registral y la Función Calificadora del Registrador a la Luz de la Nueva Ley General del Registro Público, Ley 698. Antes si, se hace referencia a los antecedentes del tema que atañe:

Hablar de antecedentes del Registro es sin lugar a dudas hablar del Derecho Español, no se omite expresar que desde luego hubieron otros regímenes verbigracia el Romano cuya clandestinidad acompañada de la intensificación de los negocios inmobiliarios propiciaron la necesidad de sistemas más efectivos, respondiendo a tal necesidad el sistema Español, en el cual se gesta el surgimiento de nuestro Registro.

Se abordara entonces aunque de manera general los antecedentes de nuestro Registro: A la llegada de los Españoles, y podría denominar fundación del nuevo régimen colonial de reparto de tierras, el modelo de legislación que fue importado a nuestro país, fue la del “Registro de censos, tributos e hipotecas”, decretada a través de una pragmática, obra de Carlos V en el año 1539 como consecuencia de la necesidad de una regulación de este orden manifestada por las Cortes de Toledo de ese mismo año.

Lo fundamental de esta Pragmática está dada por el hecho de establecer en los lugares cabeceras territoriales la figura del “tenedor de libros” en los cuales se llevase cuenta de la existencia de los contratos de censos, tributos e hipotecas sobre casas y heredades. Si una vez confeccionados los contratos, no se hacía constar en el libro aludido, perdían la posibilidad de hacer fe, además del despojo de la vinculación y por ende de la posibilidad de hacer efectivo su

contenido vía de la fuerza pública. A pesar de los esfuerzo esta pragmática no tuvo aplicación práctica.

Carlos III ante la falta de aplicación de la regulación anterior, dicto la Real Pragmática del 31 de enero de 1768, en la que se creaban los oficios o Contaduría de Hipotecas. Los oficios de Hipoteca de establecieron en todos los pueblos cabeza de partidos, y el ellos debían registrarse las Hipotecas, los contratos de Venta de bienes raíces gravados con Hipotecas, los de Fianza en que se pacte Hipoteca, las imposiciones y ventas de censos y tributos, las fundaciones de mayorazgos y obras pías, la liberación de censos, tributos y demás gravámenes.¹

En cuanto al Derecho Nicaragüense: Según el Jurista Nicaragüense Iván Escobar Fornos, “fue León, la cabecera de la Provincia de Nicaragua, la primera ciudad que contó con una institución, que fundada por la norma antes citada, se denominó “Notaría de Hipoteca”².

Con posterioridad a nuestra independencia de España las cinco provincias Centroamericana constituyéndose un Estado Federal y el 22 de noviembre de 1824 aprobaron la Constitución Federal de Centroamérica, Nicaragua como miembro de esta Federación, sanciono su Constitución el 26 de abril de 1826. De conformidad al Arto. 139 de dicha Constitución la Corte Suprema de Justicia tenía su sede en León, sin embargo posteriormente se dividió, teniendo además una sede en Granada. El 22 de noviembre de 1938 se dicta Ley concerniente al oficio de Hipotecas. El 15 de junio de 1841 se dicta la Ley Reglamentaria de la Administración de Justicia, ratificando lo que decía la citada Ley. En estas

¹ ESCOBAR FORNOS, Iván: Introducción al Derecho Inmobiliario Registral Nicaragüense, segunda edición, Managua: Hispamer, 1999. Pág. 47.

² ESCOBAR FORNOS, Iván: Ob. Cit, pág. 56.

normas la inscripción tenía un efecto de prelación en los concursos y tercerías, pero su falta no implicaba nulidad del documento. *Encontramos en este caso un Registro meramente Declarativo* (las cursivas son nuestras).

Así mismo tiempo después se creó en nuestra Patria, el llamado, “Registro Conservatorio”. Ello se verificó a través de la promulgación del primer Código Civil en 1867, bajo el gobierno del Presidente Tomás Martínez. En el artículo 687, se creó la dicha institución, la cual fue reglamentada diez años después, durante el mandato del Presidente Pedro J. Chamorro.

La creación de este instituto, representó un avance definitivo hacia el sistema de la publicidad registral tal y como hoy la conocemos, así por ejemplo, el artículo uno de dicho reglamento, estableció que la publicidad o posibilidad de conocimiento por los terceros, respecto de las situaciones de los inmuebles, era la idea central de dicha institución.

Básicamente, la eficacia de la publicidad diseñada por este sistema está dado por la teoría del título y el modo, que como es natural, se expresaba en el Código Civil y repercutía en el entendimiento de que al tener la titularidad del dominio sobre un inmueble, éste se podía transmitir, mas eso no bastaba, sino que además de la causa (título: compraventa, donación...) se necesitaba la tradición (o entrega efectiva). Así, en el Registro se operaba la perfección de la transferencia, es decir, la inscripción, equivalía a la tradición o entrega efectiva de la cosa. No sólo basta el consentimiento en la transferencia sino que además es necesaria la tradición que se verifica por la registración.

El Reglamento del Registro Público

Las ideas renovadoras del “afrancesado” Señor Presidente José Santos Zelaya, encontraron eco en la labor de codificación y en consecuencia, según ya adelantamos, dio como frutos el Código Civil y el de Procedimientos civiles.

Precisamente, la última parte del Libro tercero del Código Civil, desde el artículo 3935 hasta el 3980, se contienen las normas básicas del Registro, y quizá emulando el ejemplo del anterior Código de 1867, se creó además un Reglamento que desarrolla el contenido básico de lo Registral. Este Reglamento suele ir como primer anexo legislativo del Código Civil, suelen presentarse juntos puesto que el artículo 3984 C presenta dicho Reglamento como anexo del Código: “El presente Código y su anexo Reglamento del Registro Público...”.

El Registro y su incidencia en el tráfico jurídico de nuestro país.

En su fecha con la promulgación del vigente Código Civil y el recién derogado Reglamento del Registro, se propició la posibilidad de potenciación del crédito hipotecario, pero lo que es más importante, es que la seguridad jurídica que dispensa la Publicidad se vio fuertemente favorecida.

Así, tanto la inmatriculación de fincas a efectos tanto fiscales como de conocimiento del estado de la propiedad inmobiliaria se vieron favorecidas directamente por el contenido normativo del Código y del Reglamento: se posibilitó el acceso a los terceros al conocimiento de las mutaciones jurídico-reales.

Ahora bien, dicho lo anterior se plantea el siguiente problema: Nicaragua, hoy cuenta con una nueva Ley General de los Registros Públicos, situación que implica en términos lógicos y de la misma Ley la reforma del Registro Público y la función Registral³ en nuestro país. En este orden de cosas cabe preguntar:

³ Considerando V de la Ley 698 reza:

¿Qué trascendencia tiene actualmente la Publicidad Registral; será nuestro Registro siempre declarativo? ¿En qué consiste hoy en día la función calificadora del Registrador, a la luz de la nueva Ley? Estas interrogantes representan el problema de ¿Qué ha cambiado en el Registro y el actuar del Registrador de conformidad a la nueva Ley?

A estas interrogantes se procurara responder en el presente trabajo Monográfico.

Asimismo se considera el tema en cuestión de gran relevancia y se justifica de la siguiente manera: Nuestro país ha enfrentado por décadas la inseguridad en la tenencia de los bienes inmuebles debido a que muchos están solamente en posesión de sus Fincas y no cuentan con un Documento inscrito que lo declare titular del mismo, esta problemática se agrava debido a la lentitud con que durante todo este tiempo se han llevado a cabo los trámites de inscripción, debiendo cumplir con una serie de requisitos en los que no solamente se ve implicado el Registro Público sino también la Oficina del Catastro.

Estos trámites en algunos casos tienden a demorar años y en muchas ocasiones las personas que necesitan su Documento de propiedad con urgencia se ven obligados a pagar un arancel superior al previamente establecido en la Ley para agilizar dichos tramites; La Ley 698 establece que los trámites de inscripción no deben demorar más de 30 días, pero los usuarios deben pagar agilización porque precisamente los trámites demoran más de lo previamente establecido.

Que la función registral va aparejada a la seguridad jurídica, lo que implica que seguridad es el valor alternativo y complementario de justicia, que es definitiva, son los dos valores que el ordenamiento jurídico tiende a realizar Siguiendo este criterio, la Corte Suprema de Justicia, como Poder Legítimo del Estado de Nicaragua, deberá llevar a cabo a través de esta ley, la reforma del Registro Público y de la función registral.

Los procesos registrales son de vital importancia para el tráfico jurídico y la seguridad jurídica de los bienes inmueble así como de las transacciones inmobiliarias que se llevan a cabo por medio de ellas.

Al realizar este estudio se pretende conocer la realidad que se vive en las Oficinas del Registro Público respecto a la Publicidad que garantiza la titularidad de los bienes inmuebles; tomando como referencia de manera conveniente el Registro Público de la Ciudad de Chinandega y con los resultados que obtengamos del mismo tratar de influir de manera positiva a la ciudadanía y tratar de ayudar a resolver la problemática que los resultados arrojen. No se duda que el presente trabajo será de utilidad a estudiantes como profesionales en su quehacer jurídico pues seguramente solventara dudas respecto al presente tema.

Así mismo de manera general se plantea: **Determinar la trascendencia legal de la publicidad registral en nuestro Derecho y el papel calificador del Registrador de conformidad con la nueva Ley General de Registros; y de manera específica:** Estudiar de conformidad con la Ley General de los Registros Públicos la importancia que tiene la Oficina del Registro para la evaluación, tránsito y declaración de los derechos reales.

Dicho lo anterior es preciso señalar que la metodología empleada en el presente trabajo es la analítica documental, pues está referida a la presentación y análisis de la información existente al respecto, para ello, desde luego se ofrecerán los aportes de quienes han escrito sobre el tema en cuestión llevando siempre implícita y a veces expresamente nuestra opinión al respecto.

En nuestro país no se ha desarrollado como en otros sistemas el estudio científico en materia de derechos reales. Por ello, para empezar este trabajo es

menester abordar de manera general el Derecho propiedad en Nicaragua y generalidades del Registro público de la propiedad inmueble de Nicaragua según la ley 698, de todo lo cual se ocupara en los dos primeros capítulos de este trabajo. Posteriormente, en un tercer capítulo, se estudiara acerca de la Publicidad Registral a la luz de la nueva ley general de Registro, determinando si en la misma se contemplan cambios sustanciales en cuanto a la publicidad, asimismo se analizara la Función Calificadora del Registrador estableciendo si existen cambios con relación a la antigua regulación.

CAPÍTULO I: LA PROPIEDAD INMUEBLE EN NICARAGUA

1. Generalidades sobre la Propiedad en Nicaragua

El hombre de los primeros tiempos no se vio urgido de habitación precisa y determinada; para ese tiempo el hombre vivía esencialmente de la caza, pesca; de suerte que para facilitar su vida tenía que moverse constantemente de un lugar a otro en busca de mejor vida.

Es lógico que la falta de ubicación precisa le obliga buscar a diario un lugar en que guarecerse, tratando de defenderse de las fieras constantemente en su acecho; su espíritu de razón pronto le permitió observar atentamente la naturaleza y en una etapa de su existencia comienza una vida sedentaria.

El conjunto familiar se encargaba de proveer los elementos necesarios para la nueva habitación, después a los pequeños grupos vinieron uniéndose nuevos elementos para integrar el grupo social que ahora conocemos; con el posterior apareamiento de los pueblos y ciudades que se ven urgidos de habitaciones. Por otra parte surge el problema de la distribución de la tierra, unos pocos se aprovechan apoderándose de grandes extensiones.

Así en la época feudal, el hombre es cruelmente sometido a la servidumbre sin posibilidades de propiedad por estar gobernados por la voluntad del señor feudal.

Con el apareamiento del industrialismo a fines del siglo XVII, el hombre es obligado a emigrar a las ciudades, en esta época los campesinos se vieron obligados a habitar lugares insalubres⁴.

El Derecho de Propiedad vista por Locke.

“Dios que dio la tierra en común a los hombres, les dio también la razón para que se sirvan de ella de la manera más ventajosa para la vida y más convenientes para todos. La tierra y todo lo que ella contiene se le dio al hombre para el sustento y el bienestar suyo aunque todos los frutos que esa tierra produce naturalmente y todos los animales que en ella se sustentan pertenecen en común al género humano en cuanto son producidos por la mano espontánea de la naturaleza y nadie tiene originalmente un dominio particular en ninguno de ellos con exclusión de los demás hombres, ya que se encuentran de ese modo en su estado natural.

Sin embargo al entregarlos para que los hombres se sirvan de ellas, por fuerza tendrá que haber algún medio que cualquier hombre se les apropie y se beneficie de ellos.

Aunque la tierra y todas las criaturas inferiores sirven en común a todos los hombres, no es menos cierto que cada hombre tiene la propiedad de su propia persona, nadie fuera de él mismo tiene derecho alguno sobre ella. Por eso siempre que alguien saca alguna cosa del estado en que la naturaleza la produjo y lo dejó, ha puesto en esa cosa algo de su esfuerzo, le ha agregado algo que es suyo, propio y por ello la ha convertido en propiedad suya. Por esta razón la hierba que mi caballo ha pastado, el forraje que mi criado corte, el mineral que

⁴ ARAGÓN MANZANARES, José Armando. La Propiedad en Nicaragua. Universidad Nacional Autónoma de Nicaragua Managua, Nicaragua. P. 2

yo he excavado en algún terreno que yo tengo en propiedad común con otros se convierte en propiedad mía, sin el señalamiento, ni la inconformidad de nadie. El trabajo que me pertenecía, es decir, al sacarlos del estado común en que se encontraban dejó marcada en ellos mi propiedad”⁵.

La Propiedad vista por los Enciclopedistas.

La propiedad es el derecho que tiene cada uno de los individuos de los que se compone una sociedad civilizada, sobre los bienes que legítimamente ha sido adquirido.

Una de las miras principales de los hombres al constituir sociedades civilizadas, ha sido la de asegurar la posesión tranquila de las ventajas que habían adquirido o que podían adquirir.⁶

Fundamento de la Propiedad.

En definitiva el Derecho de Propiedad está en las necesidades del hombre y de las agrupaciones humanas (familia y sociedad), que precisan la apropiación de las cosas del mundo exterior útiles, a la subsistencia y progreso de unos y otros. En consecuencia es lógico que el Derecho que organiza la convivencia humana reconozca y conceda tal derecho o poder sobre aquellas, dando lugar a que se conviertan en derecho, y por lo tanto sea protegido por la ley, lo que, si no será tan solo un señorío de hecho sobre los mismos⁷.

⁵ ARAGÓN MANZANARES, José Armando. Ob. Cit. P. 2

⁶ Enciclopedia sv Propieté (citado por Artola, Pág. 410) Tomado de “Las Constituciones Políticas y sus Reformas en la Historia de Nicaragua. Tomo I (Antonio Esguerra Gómez, Editorial Parlamento, 1994).

⁷ GÓMEZ DE URIARTE, Carolina. “Origen y Transformación de la Propiedad”, tesis 1980, UNAN-León, Nicaragua.

1.2 Reseña histórica de la Propiedad en Nicaragua.

Cuando los españoles llegaron a nuestro país, hará unos 500 años, introdujeron el principio de la propiedad privada a través de los Derechos Reales que el Rey de España concedió sobre miles de caballerías de tierra, estableciéndose una explotación de tipo esclavista conocida en la historia con el nombre de “Encomienda”⁸.

Para 1821, fecha en que se dio nuestra independencia, valga la redundancia, las propiedades estaban concentradas en un núcleo de grandes comerciantes monopolistas guatemaltecos y los criollos independientes, quienes propugnaban por “la necesidad de limitar y distribuir la propiedad de la tierra”, según un documento emitido por el consulado del Reino de Guatemala⁹.

En 1824, la Constitución y la Legislación subsiguiente pusieron en marcha un amplio conjunto de reformas, entre ellas el Reordenamiento de la Propiedad de la Tierra, que en un principio debía operarse en el sentido de desarrollar la propiedad privada sin tocar las tierras comunales, originó sin embargo, profundas fricciones. Las mensuras de tierras y las exigencias en cuanto a la presentación de los títulos de propiedad causaron un creciente malestar en las zonas indígenas causando lanzamientos de estos grupos.

⁸ Aragón Manzanares, José Armando.. Ob. Cit. P. 3

⁹ “Análisis y Significado de nuestra independencia de España, AMARU BARAHONA, citado en “Material de Estudio de Historia de Nicaragua”, UNAN – Managua, 1998, Pág. 70.

Entre 1831 y 1838, hubo conflictos en las estructuras sociales, entre estos, los propietarios encabezaron luchas políticas (terratenientes, comerciantes, sectores urbanos ilustrados) originadas por las confiscaciones de propiedades¹⁰.

Entre 1857 y 1870, la propiedad se caracterizó como una “Hacienda Tradicional”, es decir, grandes latifundios heredados desde los tiempos de la Colonia y su función principal era la de servir de respaldo para la ubicación social de sus propietarios. En la medida en que se era más propietario, en esa medida, la posición social era más importante, o sea, que el control político y económico estaban vinculados a la capacidad de ser o no ser propietarios.

Entre 1879 y 1888, el panorama comienza a variar en muchos aspectos, la propiedad, por ejemplo, que daba respaldo social, comienza a ser vista como un elemento de alto valor económico, entonces se crean los registros de propiedad para garantizar la propiedad de la tierra, debido a las exigencias que trajo como consecuencia el cultivo de café experimentado.

Se promulgaron leyes para organizar el reparto de tierras, así comienzan a ser afectadas las comunidades indígenas, las cuales quedaron prácticamente desintegradas sin sus propiedades comunales, quedando estas en un reducido número de propietarios llamados “Burguesía Agroexportadora”¹¹.

¹⁰ CARDOZO Ciro Fs P. Brignoli Héctor “Centroamérica y la Economía Occidental [1520 – 1930], Editorial Universidad de Costa Rica, 1983.

¹¹ DELGADO, Salomon, “Extractos de Conferencia sobre el periodo 1821 – 1893”

En 1877, Pedro Joaquín Chamorro, presidente de la Republica, pero más que nada jefe de la Burguesía Agroexportadora promulgo la Ley Agraria, la cual estaba dirigida en contra de las propiedades de los campesinos, de las que estaban siendo desalojados, lo cual ocasionó en 1881, la guerra de las comunidades indígenas contra el gobierno oligárquico de Joaquín Zavala¹².

Esta y otras leyes y decretos emitidos durante los gobiernos conservadores en el siglo pasado promovían formalmente el proceso de apropiación latifundaria individual.

De 1893 a 1909, José Santos Zelaya vino a dar la consolidación de la incorporación de inmensas porciones de tierras ociosas o subutilizadas a la producción cafetalera mediante la expropiación de la propiedad eclesiástica, la abolición del sistema de manos muertas y la venta de propiedades nacionales. Esto significó el ascenso al poder de la burguesía latifundista nicaragüense y la derrota de la oligarquía tradicional, es decir, la reorganización de la propiedad agraria.

Las expropiaciones de tierra parecen iniciarse a partir de 1838 y se extiende de manera ininterrumpida hasta 1906.

Una primera consecuencia de esta carrera por las tierras selectiva, recayó desfavorablemente sobre la capa de colonos, asentados, poseedores sin título, “comuneros”, indígenas, etc., quienes fueron expropiados violentamente por los

¹² WHEELLOCK ROMÁN, Jaime “Imperialismo y Dictadura”, Managua, Nicaragua, Nueva Nicaragua, 1985, Pág. 88.

gobernadores oligárquicos impulsores de las invasiones de tierra que habrían de prolongarse por varios decenios.

Entre 1920 y 1930 comienza a formarse mediante la demarcación de tierras nacionales abarcando unas 1,200 mzs; como consecuencia de la crisis sufrida por los precios del café en el mercado mundial durante la crisis de los años ‘30s y especialmente por la guerra antiimperialista, encabezada por Sandino, desde 1927 hasta 1934, las plantaciones son abandonadas prácticamente por sus propietarios pasando a ser ocupadas por los campesinos pobres partidarios de la guerra de liberación¹³.

El 30 de marzo de 1917 se emitió un decreto legislativo con el título de Ley agraria, que viene a ser igual al decreto anterior dado por el régimen de Zelaya el 19 de marzo de 1895, siendo este último más negativo aun por cuanto vino a dar muerte al último vestigio de propiedad comunal que había en las comunidades indígenas ya que autorizó su división y venta.

Esta ley de 1917 fue más bien un conjunto de normas reglamentarias sobre denuncios de tierras baldías, medidas de tierras y otras disposiciones que no mejoro en nada la condición de los campesinos, más bien permitió que una serie de potentados adquirieran terrenos nacionales donde posiblemente se abrirían rutas de comunicación.

¹³ WHEELOCK ROMÁN, Jaime “Imperialismo y Dictadura: crisis de una formación social”, 5ta ed. México: siglo XXI, 1980. P. 89

La ley de 1929 prohíbe la venta de tierras nacionales, pero no se prohíbe la explotación de estas tierras, o sea, que es legalmente permisible fincarse en ellas. Esta ley ultra capitalista y antisocial, marco un retroceso en el desarrollo agrario, pues los centenares de colonos y desafiando los obstáculos de la naturaleza, hacían producir sus tierras, se miraban desamparados de poder adquirir las tierras que ellos mismos cultivaban, a mas que el Estado, en cualquier momento podría reivindicarlas. Esto hizo que los poderosos, utilizando las influencias que tenían en esas esferas gubernamentales, se adjudicaran gran parte de estas tierras.

Se acentuó la influencia que los grandes terratenientes y burgueses ejercían sobre los campesinos débiles. Millares de estos radicados en Jinotega, Estelí, Matagalpa, Chontales, Rivas, Managua, León, y Chinandega que carecían de escrituras, créditos bancarios o alguna conexión o vínculo que afianzara su posesión, fueron desplazados por los poderosos¹⁴.

La Propiedad en la Era Somocista (1937 – 1979).

Anastasio Somoza García, una vez en el poder se consagró con avidez insaciable, a la tarea de enriquecerse, utilizando los mismos métodos que fomentaba entre el personal militar y burocrático que le servía, pero siempre con resultados más ostensibles. Sus principales fuentes de acumulación de riqueza fueron: La apropiación de los bienes de los más ricos alemanes radicados en Nicaragua, además de otras múltiples propiedades agrícolas y

¹⁴ ARAGÓN MANZANARES, José Armando. La Propiedad en Nicaragua ob. cit. P. 5

urbanas, así se comprende que ya en 1946 Somoza aparezca en la lista de los principales exportadores de Nicaragua¹⁵.

En 1951, se decreta una nueva ley que permitirá la venta de terrenos nacionales. Inspirada esta ley en criterios altamente individualistas y utilitarios, fija precios de venta de la tierra según su valor mercantil, dejando de lado el interés social. Otras disposiciones que regulan la tenencia de la tierra y su explotación se encuentra en el Código Civil, Código de Comercio, Ley de Explotación de Riquezas Naturales y otras normas jurídicas, que dan nota de incoherencia y desorden a nuestra cuestión de las propiedades.

La ley de Reforma Agraria fue sancionada el 3 de abril de 1963 en la Colonia Agrícola de “Los Laureles”, en los últimos días del gobierno del Ing. Luis Somoza Debayle, corresponde al decreto 797 y publicada en la Gaceta “Diario Oficial” número 85 del 19 de abril de 1963.

Uno de los principales objetivos fue “La transformación fundamental de la estructura agraria y la reintegración de la población rural al desarrollo económico social y político de la nación”¹⁶.

Fundamentación Jurídica de la Ley Agraria de 1963.

Constituye el desarrollo o aplicación de ciertas normas fundamentales establecidas en la Constitución vigente en 1963, que vienen a ser su base jurídica – legal.

¹⁵ *Ibíd*em

¹⁶ *Ibíd*em.. P. 5

Tales disposiciones son:

Arto 65: “La propiedad, en virtud de su función social, impone obligaciones. La ley determinará su contenido, naturaleza y extensión”.

Arto. 66: “El derecho de propiedad en cuanto a su ejercicio, está sometido a las limitaciones que imponen el mantenimiento y progreso del orden social. La ley podrá gravar la propiedad con obligación o servidumbre de utilidad pública y regular las cuestiones de arrendamiento”.

Arto. 68: “Por motivos de interés público o social, la ley puede establecer restricciones o prohibiciones para la adquisición y transferencia de determinada clase de propiedad en razón de su naturaleza, condición o situación en territorio”.

Estas disposiciones son fundamentales, los principios constitucionales que dan vida o sustentación a la ley positiva de Reforma Agraria. Se les olvidó, a los legisladores de la época, el arto 71 Cn. que dice “El Estado propenderá a la conveniente división de los latifundios incultivos y favorecerá la conservación y difusión de la mediana y pequeña propiedad rural”¹⁷.

Tierras Afectadas.

De las Tierras de Propiedad Privada.

Partiendo del principio de que la propiedad privada tiene una función social que cumplir es necesario definir las condiciones en que según la ley se cumple dicha función. A ello obedece el arto 18 inc. d y el arto., 19 Ley de reforma agraria

¹⁷ *Ibíd.*P. 6

de 1963, de donde se llega a la conclusión de que la propiedad de la tierra no cumple con su función social en los siguientes casos:

Cuando no es cultivada.

Cuando se abandona de manera culpable.

Cuando no se trabaja directamente por su dueño durante dos años laborales.

De modo que el derecho de propiedad consagrado en nuestra Constitución de 1963, solo podría limitarse cuando el incumplimiento de las normas de la función social revista una gravedad tal que amerite la expropiación.

El arto 26 de la ley de Reforma Agraria de 1963, establece cuando un particular de manera excepcional, puede ser expropiado aunque su propiedad este cumpliendo su función social. Es en el caso de evidente interés social, declaración que deberá hacerse por la autoridad competente con audiencia del interesado¹⁸.

También son afectables (arto 19 R.A.) las tierras ociosas y mal explotadas, disposiciones que son negativas porque van en perjuicio del campesino arrendatario. El inc. c., por ejemplo establece que las tierras de particulares no cumplen su función social o sea que son afectables, cuando no sean explotadas directamente por el propietario durante dos años consecutivos.

¹⁸ *Ibíd.*

Lo anterior provocó que los propietarios, para no caer en ese causal, arrojasen a los campesinos arrendadores de sus tierras, lo cual agravó el problema y creó conflictos cuyas dimensiones llegaron a homicidios y asesinatos en el campo.

Discriminación de la Ley de Reforma Agraria de 1963.

El artículo 28 de la Ley está orientado para beneficiar a los agricultores ricos ya que ordena que “todo agricultor o ganadero que acredite estar fincado pacíficamente en tierras baldías nacionales por más de un año, inmediato anterior a la promulgación de esta ley, tiene derecho a que se le adjudique en propiedad la parte que efectivamente tenga cultivada o sometida a explotación pecuaria, a título gratuito, hasta una extensión de 50 hectáreas y el resto, si estuviese racionalmente cultivado y explotado, al precio que se fije por tasación de expertos”.

La ley no califica a la persona como una u otra cosa y no hace reparos en si ésta es propietaria de otras tierras o no, ni en otros requisitos que deben llenar los que “no son ganaderos ni agricultores” para que les puedan adjudicar una unidad agrícola familiar.

Además de otros requisitos el adjudicatario deberá haber pagado por lo menos el 25% del precio de la tierra para obtener del IAN (Instituto Agrario Nacional) le traspase la propiedad, la que queda gravada con hipoteca, a todo eso hay que tomar en cuenta los impuestos, multas gravámenes que el adjudicatario debía pagar, porcentaje del 5% anual sobre el valor de la propiedad, el que podía llegar al 11% si se atrasa en las amortizaciones (artículo 66 R.A. decía que el interés moratorio era del 6% anual).

Expropiaciones con la Ley Agraria de 1963.

El obstáculo de esta figura jurídica en la Reforma Agraria estaba contenido en la Constitución vigente de 1963 y estaba centrado fundamentalmente en el precio de pago que debía darse en efectivo a los expropiados. Cuando se reformó la mencionada Constitución establecía que el IAN pagaría en bonos al propietario con quienes entraría en arreglo para favorecer a poseedores de fincados en los terrenos particulares que carecían de título de dominio. Estos bonos servirían para pago de impuesto al Estado. Sin embargo, parece que no es el caso aquí de “expropiación”, pues el artículo solo hablaba de que el Instituto Agrario “procurará” legalizar la situación de poseedores de hecho.

El artículo 95 de la ley de R.A. que hablaba de expropiación a otro tipo de poseedores no mencionaba “bonos”. Más bien el arto 34 Ley R.A. ordenaba al Juez de Distrito conocedor del asunto deba a las partes en conflicto 48 horas para “que se pongan de acuerdo en el precio del inmueble” y en caso de que el propietario expropiado se negara a vender, el arto 42 ley R.A., establecía que el campesino depositara en el Banco Nacional de Nicaragua a la orden del propietario expropiado el valor en que se hubiere justipreciado el inmueble, o sea, que el IAN no iba a pagar “bonos” aquí. Parece que tal cosa no podía realizarse cuando el IAN por interés social reclamara la propiedad de alguna extensión de terreno con fines de colonización.

Precarismo.

Desde el punto de vista legal o jurídico, este asunto representaba uno de los más graves descuidos de la ley Agraria. Es la situación de miles de poseedores de terrenos particulares o municipales fincados en calidad de arrendatarios,

aparceros, comodatarios, u ocupantes precarios que reclamaban legalización de sus parcelas de conformidad con lo que disponía el artículo 30 y 45 fracción 2da de la ley de 1963. Jamás tuvieron efectividad tales disposiciones, antes bien, sirvieron para crear una serie de conflictos en los cuales miles de campesinos vieron frustradas sus esperanzas, ante la impotencia del IAN, que no pudo llevar adelante el cumplimiento de dichas disposiciones.

Apoiados legalmente los propietarios en conflicto con los poseedores, lanzaban o expulsaban a los campesinos con el auxilio de la GN. (Guardia Nacional) y los jueces¹⁹.

No obstante la Constitución Política de Nicaragua promulgada en 1974, estableció en algunos de sus artículos como se regiría el asunto de la propiedad en Nicaragua. Pasamos a nombrar esos artículos:

Arto. 82: “La propiedad es inviolable [...].

Arto. 85: “El derecho de propiedad, en cuanto a su ejercicio está sometido a las limitaciones que imponen el mantenimiento y progreso del orden social. La ley podrá gravar la propiedad con la obligación o servidumbre de utilidad pública y arreglar las cuestiones del arrendamiento.”

Arto. 86: “La propiedad, cualquiera que fuere su dueño, se rige exclusivamente por las leyes de la República y se halla afecta al sostenimiento de los cargos públicos (impuestos), con arreglo a la Cn y a las leyes.

Arto. 90: “El estado propenderá a la conveniente división de los latifundios incultivados y favorecerá la conservación y difusión de la mediana y pequeña propiedad rural.”

¹⁹ *Ibíd.* P. 7

Arto. 91: “No hay confiscación de bienes, ni podrán ser estos secuestrados o intervenidos por razones políticas [...]. “

Arto. 92: “El derecho de reivindicar los bienes confiscados ilegalmente es imprescriptible.”

Arto. 93: “Toda persona puede disponer libremente de sus bienes, por título legal [...].”

Concluimos este periodo Somocista, describiendo literalmente cada artículo que regía la propiedad de Nicaragua en la Constitución de 1974 ya que es interesante deducir que efectivamente con los tres Somozas, la propiedad tenía vida legal y jurídica positiva, pero como es de todos conocidos, estos gobernantes y sus allegados se aprovecharon de su condición política e interpretaron las leyes a su conveniencia para adueñarse de las propiedades de los nicaragüenses que la habían obtenido con duro esfuerzo y honrado trabajo; tanto que en 1978 la situación de la tenencia de la tierra en Nicaragua era extremadamente aguda por su alto grado de concentración. Mientras tanto decenas de miles de campesinos no poseían tierras y vivían empobrecidos en el atraso y la marginalidad.

Por ello y otras causas políticas, económicas y sociales, de una manera violenta y revolucionaria, en 1979, la población nicaragüense se levantó en contra de sus opresores a quienes derroco, obteniendo de facto el poder el Frente Sandinista de Liberación Nacional (FSLN.), dicha organización borró absolutamente todas las Disposiciones Jurídicas existentes a 1979.

La Propiedad con los Sandinistas (1979 – 1990).

Con el derrocamiento del régimen Somocista en 1979, se inicia un fuerte proceso de transformación agraria, él cual se desarrolla a partir de una base legal

que se expresa en la promulgación de la legislación agraria, la cual se expresa en cuatro etapas:

Primera Etapa: Recuperación de Bienes usurpados por el Somocismo.

Inicia en julio de 1979, su objetivo era la recuperación de las tierras usurpadas por el somocismo y la construcción de un eje estatal para la recuperación económica del país.

El 20 de julio de 1979 fue promulgado el Decreto No 3 “Confiscación de Bienes” cuyo fin principal fue la confiscación de los bienes de la familia Somoza.

En su artículo 1ro. Dice expresamente: “Se faculta al Procurador General de Justicia para que de inmediato proceda a la intervención, requisición y confiscación de todos los bienes de la familia Somoza, militares y funcionarios que hubiesen abandonados el país a partir de diciembre de 1977. Una vez intervenidos, requisados o confiscados estos bienes, el Procurador general de Justicia remitirá todo lo actuado a las autoridades correspondientes.”

Después, el 8 de agosto de 1979, la Junta de Gobierno de Reconstrucción Nacional (JGRN) emitió el Decreto No 38. En él que se faculta al Procurador General de Justicia a “Comprenderán también las de congelar o intervenir preventivamente cualquier transacción, bien o empresa, de personas allegadas al somocismo, de quien se halla recibido denuncia o que por informaciones de la misma Procuraduría, considere ésta prudente el aseguramiento preventivo de los mismos”.

En su art. 2 expresa: “Quedan a salvo los derechos de las personas que no estuvieren incluidas y se consideren perjudicados por la aplicación del Decreto No 3 y el presente, quienes podrán presentarse ante la Procuraduría General de Justicia a expresar las razones que consideren oportunas”.

Posteriormente, se decreta con fecha del 7 de febrero de 1980, el Decreto No 282 “Situación Jurídica de las personas con Bienes Intervenido o en Investigación”.

En su artículo 1 nos dice que el objetivo de dicha ley es regular “la situación jurídica de las personas naturales que se encuentren fuera de Nicaragua, así como de las personas jurídicas, cualquiera sea su domicilio, si en uno u otro caso se hallaren comprendidas en alguna de las siguientes circunstancias:

Que sus bienes estén siendo investigados...

Que sus bienes hubiesen sido intervenidos o afectados por el decreto No 38.

Que sus bienes hubiesen sido objeto de intervención u ocupación por cualquier autoridad nacional o municipal;

Que sus cuentas bancarias hubiesen sido intervenidas o congeladas por la Procuraduría General de Justicia.

Los siguientes artículos facultan a las personas mencionadas anteriormente para impugnar los actos que dieron lugar a los casos contemplados en dicho artículo y el procedimiento a seguir para conseguir a su favor la impugnación hecha.

El 21 de noviembre de 1979, se publicó el Decreto No 172 “Suspensión Aplicación del Decreto No 38”

El 30 de diciembre de 1982 se emitió el Decreto 1170, lo que fue una “Aclaración a los Decretos Nos 3, 38 y 282”, que en su artículo 1 expresa: “Aclárense los Decretos 3, 38 y 282 en el sentido de que las confiscaciones o

afectaciones a que ellos se refiere, recaen únicamente sobre los bienes adquiridos antes de la vigencia de dichos Decretos...”

El 19 de julio de 1981 se emitió el Decreto No 760 “Apropiación por el Estado de los Bienes Abandonados” (conocida como La Famosa Ley de Ausencia) en su artículo 1ro expresa: “Se consideran abandonados y pasarán a propiedad del Estado todos aquellos bienes muebles, inmuebles, títulos, valores, acciones de cualquier naturaleza de aquellos propietarios nicaragüenses que se hayan ausentado o se ausenten del país y no hayan regresado después de seis meses”. En su artículo 6to se expresaba una salvedad al respecto de ausencia justificada y declarada ante notario público, así mismo en su arto 7mo derogaba el Decreto No 282 “Situación Jurídica de las Personas con Bienes Intervenidos o en Investigación”.

Luego este Decreto 760 fue derogado con otro Decreto que fue emitido el 22 de septiembre de 1987, llamado “Ley que deroga al decreto 760 Apropiación por el Estado de los Bienes Abandonados”, él que constaba de tres artículos haciendo la aclaración en su arto 2do que se ratificaban las actuaciones realizadas sobre la base del Decreto No 760, refiriéndose al decreto que derogaban.

El 29 de febrero de 1980 se emitió el Decreto 329 “Expropiación de Bienes Atendidos por el INRA” (Instituto Nicaragüense de Reforma Agraria), en su arto. 2do nos dice: “se decreta la expropiación de todos los bienes muebles e inmuebles que a la fecha de publicación se encuentren intervenidos o de cualquier forma atendidos por el INRA y cuyos propietarios no están sujetos a

confiscación con las leyes pertinentes...”, el resto del articulado nos refiere al procedimiento a seguir para dichas expropiaciones y los demás tramites de la presente ley referida.

El 15 de diciembre de 1981 se Decreta la ley “Aclaratoria al Decreto No 329”, Decreto No 914. Este Decreto se refiere exclusivamente a las indemnizaciones que el Estado pagará conforme a los afectados y el procedimiento a seguir, se convierte en un Decreto complementario al decreto 329.

En diciembre de 1980, fue promulgada la “Ley de empresas de Reforma Agraria”; en esta etapa se centró la recuperación de los bienes que estaban en manos de los somocistas, las entregas de tierras fueron limitadas, por el tipo de propiedad recuperada como por la ausencia de normación legal que viniera a regular las formas de transferencia entre el Estado y el Campesinado demandante.

Segunda Etapa. (Afectación de Latifundios Ociosos).

Inicia en julio de 1981 con “El Plan de la Reforma Agraria”, sus objetivos son brindar acceso a la tierra al campesino pobre, a través de la eliminación progresiva del latifundio improductivo y la creación del movimiento cooperativo rural.

El 19 de julio de 1981, es promulgada la “Ley de Reforma Agraria”, Decreto No 782, es una ley anti oligárquica, su objetivo es la democratización de la propiedad afectando el latifundio ocioso y mal explotado; como lo expresa en uno de los considerandos, que el propósito de la Revolución Popular Sandinista,

reivindicar históricamente el derecho del campesinado a vivir dignamente del trabajo de la tierra y garantizar su plena incorporación a los planes nacionales de desarrollo agropecuario bajo formas apropiadas de organización, crédito, comercialización y asistencia técnica.

Se aprecia la urgente necesidad de superar las formas de propiedad y explotación de la misma, lo cual constituye un freno al desarrollo y al progreso, y eliminar la explotación del trabajo del campesino a través de sus modalidades de mediería, aparcería, colonato, y formas similares.

Mediante el Decreto 826, del 17 de diciembre de 1981 se promulgó la “Ley de Cooperativas Agropecuarias”, la cual tenía por objeto regular la promoción, constitución, organización, funcionamiento, relaciones y disolución de las cooperativas agropecuarias, a fin de impulsar su desarrollo.

Regula las empresas autogestionarias en sus distintos aspectos, los fines y propósitos del cooperativismo, elementos fundamentales del régimen económico y de gestión, estímulo y apoyo del Estado y la estructura interna de los modelos típicos de organización, las cuales se elaboran a partir de la experiencia de las cooperativas de producción, por lo que dejó algunos vacíos legales con relación a otras formas de cooperación.

Los resultados de esta segunda etapa, fueron muy positivos, tuvo sus efectos en el plan de reactivación económica al trabarse 500 propiedades correspondientes a 400 mil manzanas de tierra que se encontraban en abandono y ociosidad.

Tercera Etapa: Reforma Agraria en el marco de una Guerra.

Los objetivos estuvieron centrados en la titulación masiva de propiedades al campesinado, en el marco de la guerra de agresión impuesta a Nicaragua, para enfrenar y dar respuesta a las situaciones planteadas fue necesario reformar la “Ley de Reforma Agraria” y es reformada el 17 de Enero de 1986 con la “Ley No 14”.

En esta ley se introduce como causal de expropiación la utilidad pública o interés social. En su artículo 2do, por ejemplo se expresa:

“Podrán declararse afectos a la Reforma Agraria”:

Las propiedades en abandono.

Las propiedades ociosas.

Las propiedades deficientemente explotadas.

Las tierras dadas en arriendo o cedidas bajo cualquier modalidad.

Las tierras que no estén siendo trabajadas directamente por sus dueños [...] exentos aquellos casos en que el propietario de la tierra posee menos de 50 mzs en las regiones II, III, IV, o menos de 100 mzs en el resto del país.

En este artículo nos expresan la manera en que se clasifican ;las propiedades para dar paso a la expropiación.

También en esta etapa que se ubica en el marco de la guerra que sufrió Nicaragua, se hizo necesario constituir fondos de tierra que no implicaran acelerar las expropiaciones, el cual se inclinó por la adquisición de propiedades por la vía de la Compra-Venta en efectivo y las permutas en consecuencia una parte significativa del fondo de tierra tuvo su origen en permutas o cambios de propiedades entre el estado y propietarios privados y en Compra-Venta cuyo pago se efectuó en metálico y/o con bienes de capital.

Cuarta Etapa: Consolidación y Formalización.

Se inicia en 1987 y concluye en el mes de abril de 1990, aquí se trazan como líneas principales el ordenamiento y consolidación de las acciones realizadas en los años anteriores, contemplándose en la Reforma Agraria como acciones:

La recuperación de territorios productivos que habían sido abandonados por la guerra. Se plantea reducir las afectaciones a propietarios privados, la legalización de las tierras que habían sido entregadas a los beneficiarios de la Reforma Agraria, el cumplimiento de compromisos pendiente con propietarios privados como pagos, indemnizaciones, permutas y devoluciones a particulares en cuyo proceso de afectación se encontraban inconsistentes.

Esta etapa se subdivide en dos períodos importantes:

Período de Enero 1987 a julio de 1989.

Fueron entregadas y tituladas 205 mil 831 mzs que beneficiaron a 8 mil 975 familias.

El 9 de enero de 1987 es promulgada la Constitución Política de Nicaragua, marca un momento histórico muy importante en Nicaragua, por primera vez se inserta el concepto de función social y democratizadora de la propiedad pronunciándose contra el latifundio y a favor de los sectores humildes del campo.

Asimismo, se concibe y desarrolla un plan masivo de ordenamiento de la tenencia de la tierra, significa la ejecución de un Plan Extraordinario de Titulación.

Período de Agosto 1989 a abril de 1990.

Se aceleran un conjunto de acciones y son:

La ejecución de un plan extraordinario de titulación que contemplaba concluir con la legalización de los beneficiados en esta etapa.

Promulgación de un conjunto de leyes, dirigidas a la protección y consolidación de la propiedad campesina y cooperativa y a brindar un marco legal organizativo adecuado a las formas asociativas.

Cumplimiento de compromisos con propietarios privados provenientes de Compra-Venta efectuadas por el Estado en la etapa anterior, el pago de indemnizaciones a propietarios afectados en el proceso de Reforma Agraria²⁰.

La Ley 85.

“Ley de Transmisión de la Propiedad de Viviendas y otros inmuebles pertenecientes al Estado y sus Instituciones”.

En su segundo considerando, esta ley expone que: “A lo largo de los últimos años se han dictado medidas para transferir el dominio de viviendas propiedad del Estado y de otras Instituciones Públicas, a numerosos grupos de pobladores y que es indispensable ampliar la protección legal a los ocupantes que hasta ahora no han sido incluidos en los anteriores programas de transferencias de la propiedad de viviendas”.

El Estado garantizará el derecho de propiedad, según lo expresa el arto 1ro, de todo nicaragüense que al 25 de febrero de 1990, ocupada por asignación, posesión, arriendo o cualquier forma de tenencia, casa de habitación propiedad del Estado y sus instituciones...”

²⁰ *Ibíd.* P. 10.

Según dicha ley, en su arto 3ro, expresamente explica, que, propiedad del Estado, eran no sólo los inmuebles en proceso de inscripción pendientes de algún trámite de legalización, sino también aquellas que el Estado administraba con ánimo de dueño, los que según esta disposición quedan “expropiadas” por el ministerio de la presente ley.

Los que quedaban expropiados según el artículo 3ro, en el artículo 5to les deba el derecho de indemnización igual al avalúo catastral al momento del reclamo.

El arto. 10, “exonera del pago de todos los impuestos fiscales o municipales” que tenían hasta la fecha de la publicación de esta ley, como también cualquier hipoteca o gravamen que tuvieran estas propiedades hasta la fecha en mención.

Las excepciones de esta ley, según el arto 13, en cuanto a los beneficiados eran “los huéspedes y pensionistas o personas en condiciones similares que no quisieran establecerse en la vivienda de forma permanente”. Tampoco “Las casas de habitación, ni los módulos de los complejos habitacionales que las empresas tengan dentro de sus propiedades, destinadas al uso de su cargo”.

Los derechos conferidos en esta ley son irrenunciables, según su arto 14.

Al igual que deroga, según el arto 15, cualquier disposición que se le opusiera en todos los aspectos que alcanza esta ley.

Ley 86.

“Ley Especial de Legalización de Viviendas y Terrenos”.

Según la ley, considerando que “es necesario y urgente resolver la precariedad legal en que se encuentran” algunas familias que ocupan viviendas sin título “para evitar la zozobra que un desalojo inminente pende sobre ellos”.

Por lo tanto, en su artículo 1, dispone: “Las personas que hayan ocupado lotes con la finalidad de construir en ellos sus viviendas” se les otorga mediante esta ley “el derecho de propiedad” sobre el inmueble que ocupe.

Según el arto 3, todos los beneficios otorgados por lo anteriormente expuesto son “a título gratuito”. Es una obligación de las autoridades municipales “otorgar a los interesados títulos de dominio” y “realizar los estudios necesarios” para deslindar los lotes titulados, según el arto 4.

Tienen derecho a una indemnización “igual al avalúo catastral del inmueble afectado” las personas que fueron expropiadas de los bienes que el Estado administraba con ánimo de dueño según lo expresa el artículo 5to de la presente ley.

No podrán acogerse a esta ley “las personas que ocupan un inmueble a parte de él, sin ánimo de establecer en el mismo vivienda permanente, tales como huéspedes o pensionistas” según el arto 8vo de la presente disposición.

Tampoco están cubiertos por esta ley, según el arto 12, “Las tomas de tierras a partir del 25 de febrero de 1990, y los asentamientos espontáneos”. El arto 11,

de manera expresa define que dichos derechos son irrenunciables y el arto 13 deroga cualquier ley que se le oponga.

Ley 88.

“Ley de Protección a la Propiedad Agraria”.

En virtud de lo establecido en el arto 103 de la Cn vigente en 1990 y según el arto 1 de esta ley “El Estado garantiza plenamente los derechos adquiridos sobre la propiedad de la tierra al campesinado, productores individuales, cooperativas, comunidades indígenas y de la Costa Atlántica”.

Los títulos de Reforma Agraria que a la fecha han sido entregados a los beneficiados de la Reforma Agraria, según el arto. 2do de esta ley son un “instrumento legal que les otorga de manera gratuita la propiedad de la tierra y el derecho de poder ejercer la plena disposición del dominio o posesión”, por lo que pueden vender, ceder, traspasar, heredar y hacer cualquier tipo de enajenación.

Los Registradores Públicos de la Propiedad Inmueble deberán proceder a inscribir “los títulos de Reforma Agraria, sean provisionales o definitivos”, de acuerdo al arto 3 de esta ley.

De acuerdo al arto 4, se declara nula toda la transacción de bienes inmuebles rústicos que permanezcan a nombre del antiguo propietario, quienes recibirán de parte del gobierno las indemnizaciones pendientes “a todos aquellos propietarios” de estos bienes rústicos entregados a los asignatarios del proceso de Reforma Agraria.

También estos derechos y benéficos son irrenunciables, de acuerdo al arto 6, él mismo reforma y deroga toda disposición que se le oponga a partir de la entrada en vigencia.

Reforma Agraria.

El Decreto 782 “Ley de Reforma Agraria”, en su considerando V, explica que es una necesidad superar las formas de propiedad y explotación de la tierra rentista extensiva o ineficientes que constituyen un obstáculo al desarrollo y al progreso, así como eliminar la explotación inicua del trabajo campesino bajo las modalidades de mediería, aparcería, colonato, y formas similares.

Además, el considerando IX, que la confiscación de las tierras del somocismo y otras medidas agrarias adoptadas por el Gobierno Revolucionario constituyeron un paso inicial de la Reforma Agraria que es necesario ampliar y profundizar.

Su arto. 1ro dispone que: “La presente ley garantiza la propiedad de la tierra a todos aquellos que la trabajan productiva y eficientemente”.

El arto 2, declara cuales son las tierras afectas a la Reforma Agraria:

Las propiedades ociosas o deficientemente explotadas, por personas naturales o jurídicas con más de 500 o 1000 manzanas según su área.

Las tierras dadas en arriendo o cedidas bajo cualquier modalidad siempre que sus dueños tuvieran grandes cantidades. En este caso a todos los propietarios que tengan en ese momento más de 500 manzanas en los departamento de León,

Managua, Masaya, Carazo, Granada, Rivas, Chinandega, Matagalpa y Jinotega o más de 1000 manzanas en el resto del país.

Los bienes afectados estarán administrados por el Ministerio de Desarrollo Agropecuario y Reforma Agraria, mientras no se designe el beneficiario.

Para ser beneficiario se le dará prioridad a campesinos medieros, aparceros, colonos y precaristas, madres e hijos de h, madres e hijos de héroes y mártires, combatientes de la guerra de liberación, o bien cooperativas o asociaciones de producción, campesinos sin tierra o pocas tierras pero infértiles, pero sujetos a producir ingresos equivalentes al salario mínimo.

Esta declaración de afectación la hará el Ministro de Desarrollo Agropecuario y Reforma Agraria la que se le notificará al afectado por escrito explicando las causas. En estos casos se le otorgará una indemnización en un plazo máximo de 90 días.

Se exceptúan las tierras abandonadas, si estuvieran dadas en garantía el Estado asumirá el pago, sino tuvieren los afectados otra fuente de ingresos se les otorgará una pensión no menor de C\$ 1,000.00 (un mil córdobas).

El Ministro de Desarrollo Agropecuario y Reforma Agraria estaría facultado para declarar zonas de desarrollo agropecuario y reforma agraria, se crearán Tribunales Agrarios encargados de resolver los recursos impuestos por los afectados.

Estos Tribunales están sujetos al reglamento dispuesto que dicte la Junta de Gobierno de Reconstrucción Nacional (JGRN).

De las resoluciones dictadas por dicho tribunal no cabrá Recurso de Amparo; para solucionar un proceso en los tribunales comunes referente a la propiedad

era necesaria una constancia del Ministerio de Desarrollo Agropecuario y Reforma Agraria de que la propiedad no está afectada por la ley de Reforma Agraria.

Las tierras que no eran afectadas y permanecían ociosas en el ciclo agrícola y sus dueños no manifestaban el ánimo de cultivarlas, el ministerio antes dicho las explotaba o las daba en arriendo para explotarla percibiendo el canon correspondiente.

Si el propietario quisiera explotarla, posteriormente se les entregaría, pero después del ciclo agrícola. El Estado garantizaba las tierras de las Comunidades Indígenas de la Costa Atlántica. Fue de esa manera que se desarrolló y se enmarcó la ley de Reforma Agraria, mientras estuvo en vigencia en nuestro ordenamiento jurídico positivo. Veamos ahora las reformas a dicha ley con la Ley No 14 “Reformas a la Ley de Reforma Agraria”.

Ley N° 14 “Reformas a la Ley de Reforma Agraria”. Garantizaba el derecho de propiedad a todos aquellos que trabajaren o querían trabajarla productiva y eficientemente. (Recuérdese que la nación enfrentaba una guerra y bloqueo comercial). Planteaba las causales por las cuales alguien podía ser afectado por la Reforma Agraria, estas eran: Propiedades en abandono, ociosas, deficientemente explotada, las dadas en arriendo, o cedidas bajo cualquier

modalidad, las trabajadas por campesinos en forma de colonato y no directamente por sus dueños (el crédito no era problema ya que el Estado lo garantizaba a través de la Banca que era Estatal en un ciento por ciento). Según lo establecía el artículo 2°: Esta afectación incluía bienes muebles e inmuebles,

aunque se evitaba la desmembración. Se facultaba al ministro del INRA declarar las zonas afectadas y la expropiación.

A manera de conclusión, tratando de evitar apasionamientos políticos, sobre este período, podemos afirmar que en este tiempo se dictaron leyes, decretos, acuerdos y un sinnúmero de disposiciones gubernativas que contrariaron no sólo el Derecho de Propiedad, sino todos los Derechos del Hombre, con ellos se cambió el sentido de propiedad y tenencia, con la justificación de reivindicar al pueblo contra las defenestraciones sufridas por los gobiernos anteriores.

“En la actualidad, varios de los dirigentes del FSLN reconocen que no fue justo confiscar a algunos de parientes y “allegados” del dictador Somoza; no todos eran culpables de los delitos atribuidos a éste, pero igualmente sufrieron confiscación”²¹.

6. La Propiedad en el Periodo de Gobierno de Doña Violeta Barrios de Chamorro (1990 – 1996).

Por medio de elecciones democráticas llega al poder Doña Violeta Barrios de Chamorro en 1990. A partir del propio 25 de febrero de ese mismo año expectativas de devoluciones masivas de propiedad se levantan entre los antiguos dueños de diversos bienes afectados por el régimen Sandinista, generándose un proceso de Contra Reforma Agraria.

Se establecieron acuerdos de transición en esa fecha que establecían “Se conviene en la necesidad de proporcionar tranquilidad y seguridad jurídica a las familias nicaragüenses que han sido beneficiados con propiedades urbanas y

²¹ STRASMA, Jhon “Conflictos de la Propiedad en Nicaragua, 1996.” Jhon Strasma, febrero de 1997, Citado por Aragón Manzanares, José Armando. P. 13.

rurales, en virtud de asignaciones del Estado antes del 25 de febrero de 1990, armonizándolas con los legítimos derechos que puedan tener ante las leyes, los nicaragüenses afectados en sus bienes, para lo cual deberá proceder en el marco de la ley. Se establecerán formas de compensación adecuadas para los que pudieran resultar perjudicados”²².

Ante esta situación se creó mediante decreto 11-90 una instancia administrativa “La Comisión Nacional de Revisión de Confiscaciones” que debía analizar y resolver si los bienes confiscados debían ser devueltos o no. Así se produjo un proceso de devolución de propiedades que como todo proceso humano tuvo sus aciertos y sus errores.

Contra dicho Decreto fue interpuesto un Recurso de Amparo que la Corte Suprema de Justicia en 1991 resolvió declarándolo parcialmente inconstitucional en lo referente a los casos en que involucraban intereses particulares contrarios.

En esas circunstancias el Poder Legislativo elaboró la Ley 130, mediante la cual proponía expropiar, las propiedades usurpadas, pasándolas al Estado para que éste pudiera devolverlas a los verdaderos propietarios. Esta solución presentaba el defecto de que se tendría que reconocer la verdadera propiedad del usurpado

y aunque no lo contemplara, se hubiera visto luego en la obligación de indemnizar el valor de la propiedad a quien no era realmente titular legítimo de la misma. Esta Ley fue vetada por el ejecutivo, para hacer posible el

²² ORTEGA, Humberto (FSLN) y Lacayo Antonio (UNO). “Acuerdos de Transición”

cumplimiento pleno de las Leyes 85, 86, y 88, el veto fue aprobado por la Asamblea Nacional.

El 19 de agosto de 1991, El Poder Ejecutivo dictó el Decreto 35-91 creando una instancia administrativa que denominó OOT (Oficina de Ordenamiento Territorial), como una dependencia del Ministerio de Finanzas, “cuyo objetivo principal será coadyuvar en el ordenamiento de la propiedad inmueble al tenor de las leyes vigentes” según artículo 1º de dicho Decreto, teniendo a su cargo la revisión de las adquisiciones o traspasos de inmuebles efectuados al amparo de las leyes 85 y 86, así como los casos de asignaciones con título de propiedad, emitidos dentro del concepto de Reforma Agraria, cuyo beneficiarios hubiesen entrado en posesión entre el 25 de febrero de 1990 y el 25 de abril de ese mismo año. (arto 2º, Decreto 35-91). Los efectos de esta ley, han sido, que los ocupantes se sienten propietarios y se están produciendo conflictos con los antiguos propietarios quienes introdujeron por canales de la ley Recursos ante la Corte Suprema de Justicia²³.

El Decreto 36-91 “Impuesto sobre Bienes Inmuebles” fue hecho para todas las personas que fueron y estuvieron bajo la sombra de las leyes 86 y 86 de 1990, en la que se establecían las formas y las personas que debían pagar sus impuestos en calidad de inmuebles suyos y bajo su propiedad.

El Decreto 51-92 “Creación de la Oficina de Cuantificaciones de Indemnizaciones”(OCI) fue creado con el objetivo de valorizar y cuantificar

²³ LACAYO HERDOCIA, Oscar “El Derecho de Propiedad, incólume”, citado por Aragón, Manzanares, José Armando. P. 14.

los bienes reclamados por particulares ante la Procuraduría General de Justicia de conformidad con el Decreto 11-90 y sus reformas, que obtengan una resolución favorable de indemnización, cuando no sea posible la devolución de sus bienes, según artículo 2° del mencionado Decreto, en los demás artículos señala el procedimiento, las formas y facultades del Estado para llevar a cabo dichas indemnizaciones.

La ley 180.

Ante los reclamos de los confiscados y su resistencia aceptar un finiquito, a cambio de valores de tan poco precio y la presión política ejercida por el Gobierno de los Estados Unidos de América; el gobierno aceptó la necesidad de mejorarlos. La Ley 180 creó varios usos de bonos, tales como el pago de deudas morosas en la banca estatal, impuestos morosos en la Dirección General de Ingresos (DGI) y hasta cuentas morosas de electricidad, agua, y seguro social. Esto creó una demanda modesta pero real, para comprar bonos en la Bolsa de Valores, para estos usos.

La Ley 180 confirmó la validez legal de la emisión de bonos, cortó su plazo a 15 años, con pagos parciales de principal a partir del año 11, mando a capitalizar el interés solamente durante los primeros dos años y después pagarlo en dinero en efectivo.

El mercado de valores de Managua no es capaz de absorber tantos bonos a largo plazo por lo que los tenedores de estos bajaron su valor a un 26% y hasta un 19% de su valor facial.

Ante esta situación, Nicaragua, se incluyó en el sistema de “Bonos Brady”, el cual su mecanismo es muy sencillo: No se pagan intereses, sino que se capitalizan todos al final.

Entre marzo y junio de 1996, los extranjeros compraron bonos y elevaron el precio desde el 20% hasta más del 30% de su valor nominal, los tenedores

observaron que los Bonos de Pago de Indemnización son valores serios, y mucho más líquidos que antes. Esto alentó a algunos confiscados a resolver sus reclamos y aceptar bonos.

Ley N° 209. “Ley de Estabilidad de la Propiedad”

Esta Ley fue creada para garantizar la estabilidad de Propietarios sobre sus tierras y proteger a los Beneficiados por la Ley N° 86, emitida el 27 de noviembre de 1995.

En el caso de lotes urbanos, los beneficiados según lo establecido en el Decreto 782, Ley de Reforma Agraria y su Reforma Ley N° 14, a los beneficiados conforme a los Decretos 35-91, 36-91, 48-92, en contra de los antiguos propietarios, brindándoles una autorización legal con los títulos otorgados en las resoluciones de las leyes mencionadas con títulos supletorios ante la tramitación del original (capítulo 1 de la presente ley).

Los afectados deberán hacer las solicitudes de personas afectadas en su propiedad inmueble y otros bienes vinculados a la propiedad por expropiación, confiscación; ante la Comisión Nacional de revisión de Confiscaciones en el plazo de 90 días hábiles a partir de la entrada en vigencia de esta ley.

El Estado devolverá las propiedades que él encuentre en su posesión, a los reclamantes; siempre y cuando presenten las pruebas suficientes y si no fuese posible la devolución del Estado indemnizará las propiedades afectadas, esto según el arto 14 de dicha ley; y los demás artículos establecen el procedimiento a seguir.

Esta ley fue derogada por el artículo 108 de la Ley N° 278, publicada en la Gaceta N° 239 del 16 de diciembre de 1997, quedando vigente lo dispuesto en los artículos 20, párrafo 3° sobre Clubes Sociales, 22, 23, y 24 sobre el Impuesto de Bienes Inmuebles y 46 de la misma ley.

El Decreto 1-96 tiene por objeto establecer las disposiciones reglamentarias para facilitar el cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 209, publicado el 26 de enero de 1996.

La Propiedad en la Actualidad (de 1996 hasta nuestros días).

La propiedad, según definición de nuestro Código Civil (C) en su artículo N° 615 la define como: “Es el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las establecidas por las leyes.”

El propietario tiene acción contra el tenedor y poseedor de la cosa para reivindicarla”. Esta es la protección frente a particulares y frente al estado actuando como sujeto de derecho privado.

En su artículo 617 nuestro Código Civil establece la protección de la propiedad frente al Estado “Nadie puede ser privado de su propiedad, sino 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. “La expropiación por causa de utilidad pública, debe ser calificada por la ley o por sentencia fundada en ella y no se verificará sin previa indemnización. En caso de guerra, no es indispensable que la indemnización sea previa. Si no precediesen esos requisitos, los jueces ampararán y en su caso reintegrarán en la posesión del expropiado.

1.3 La Propiedad Inmueble en Nicaragua

El problema de la propiedad en Nicaragua no es algo simple que se pueda solucionar con una simple ley, que como se sabe siempre se les encuentran vacíos y deficiencias que dificulta la solución pronta a este complejo y delicado asunto, máxime que el proceso de ejecución de la ley no se da con la eficacia debida. De este apartado ampliaremos indirectamente en lo sucesivos subtemas, no obstante cabe decir que a pesar de las leyes existentes en materia de propiedad, el problema va mas allá de lo meramente normativo, se precisa la existencia de una política del Estado en su conjunto para resolver-seguro a largo plazo- los problemas de propiedad, que son desde luego problemas de territorio. Más adelante hablaremos de estos problemas y de inminente necesidad de darles solución, queda si por sentado la existencia de problemas de propiedad por la sola mención de los acontecimientos históricos arriba mencionados, que demuestran las múltiples soluciones que los gobiernos han tratado de dar a uno de los mas grandes problemas de nuestro país.

1.4 Función de la Propiedad

El concepto de propiedad tiene un origen primitivo, desde la misma conformación de la sociedad en el ser humano se fue acrecentando la percepción de la pertenencia sobre algo; desde los instrumentos de labranza hasta determinados territorios, todas las culturas fueron desarrollando cotos o castros, que eran zonas amuralladas sobre los cuales desarrollaban su vida cotidiana y demarcaban su espacio protegido de las demás personas no pertenecientes a su grupo.²⁴

Impulsado con bastante auge tras la Revolución francesa de 1789, el Estado entonces se arrogó la potestad discrecional de superioridad entre las partes; la cláusula social exorbitante de posesionarse de la propiedad privada a través de un acto administrativo y basado en la norma y un interés social, es el asidero fundamental del Estado contemporáneo en cuanto a los límites del derecho a la propiedad.

Los derechos constitucionales no son todos de carácter ilimitado, el derecho a la propiedad tiene sus límites, se mantienen los clásicos que derivan fundamentalmente de la evolución del derecho administrativo; en Nicaragua la Constitución Política de 1987 establecía una manera clásica de tomar la propiedad de los privados, era la figura de la confiscación. Las reformas constitucionales posteriores a partir de 1995 eliminaron esta forma jurídica de quitar; se prohíbe en la actualidad cualquier tipo de confiscación.

²⁴EL NUEVO DIARIO, Managua, Nicaragua, 19 de abril del 2012; Disponible en elnuevodiario.com.ni, consultado el 20 de abril de 2013.

Era la manera de satisfacer los caprichos de los funcionarios públicos en detrimento de la propiedad de un ciudadano que justamente había adquirido sus bienes. Además, era una manera gratuita que tenía el Estado de hacerse de los bienes de otro, solo operaba la voluntad de la administración y sin ningún tipo de compensación o indemnización al perjudicado, usualmente se hacía por motivos políticos o revanchistas.

Las reformas constitucionales mencionadas cambiaron totalmente este concepto; en la actualidad se mantiene la figura de la expropiación. La Constitución vigente lo refleja de manera clara en cuando señala:

“Artículo 44. Se garantiza el derecho de propiedad privada de los bienes muebles e inmuebles, y de los instrumentos y medios de producción. En virtud de la función social de la propiedad, este derecho está sujeto, por causa de utilidad pública o de interés social, a las limitaciones y obligaciones que en cuanto a su ejercicio le impongan las leyes. Los bienes inmuebles mencionados en el párrafo primero pueden ser objeto de expropiación de acuerdo a la Ley, previo pago en efectivo de justa indemnización. Tratándose de la expropiación de latifundios incultivos, para fines de reforma agraria, la Ley determinará la forma, cuantificación, plazos de pagos e intereses que se reconozcan en concepto de indemnización. Se prohíbe la confiscación de bienes. Los funcionarios que infrinjan esta disposición, responderán con sus bienes en todo tiempo por los daños inferidos”.

El texto constitucional es diáfano, solo puede expropiarse por un interés debidamente comprobado, a través de un acto administrativo que tenga un asidero legal y tenga una motivación suficientemente motivada, hecho de

cualquier otra forma se convierte en una confiscación disfrazada, en un acto arbitrario muy distante de una discrecionalidad administrativa que tiene una base normativa sólida.

La aplicación estricta de esta disposición le corresponde fundamentalmente al Estado a través de sus diferentes instituciones.

1.5 Organización Territorial de la Propiedad en Nicaragua.

El territorio es un espacio geográfico, donde se dan las relaciones entre los seres humanos, entre si y entre la naturaleza. Entonces esas tres categorías se han concebido y han sido puestas en la ley general de ordenamiento y desarrollo territorial (Lo que será la Ley de ordenamiento y desarrollo territorial). Ahora bien esto no es una definición única, pero es la que se maneja en el proyecto de ley, así mismo queremos resaltar algunas cosas importantes que se han dado en Nicaragua y que fueron la pauta para lo que hemos hecho hasta hoy en ordenamiento territorial.²⁵

En primer lugar en 1974 aquí en Nicaragua, se hizo un estudio sobre la región del pacifico de Nicaragua a través del catastro de recursos naturales de esa época, posteriormente el terremoto de Managua de 1972 dio paso para la creación de una institución que dilato de 1972 a 1979 como era el vice ministerio de planificación urbana, a raíz del terremoto se comenzaron a dar los

²⁵ZÚÑIGA, Luis, Director Ordenamiento Territorial - Instituto Nicaragüense de Estudios Territoriales INETER durante el foro; proceso de ordenamiento y desarrollo territorial en Nicaragua. Sito web INETER

primeros pasos para la descentralización y reconstrucción de Managua, además de estudiar algunas ciudades y municipios alrededor de la ciudad de Managua para iniciar un proceso de descentralización.

Posteriormente al triunfo de la revolución de 1979 se crea el ministerio de vivienda y asentamientos humanos que se forma por dos instituciones: lo que era el vice ministerio de planificación urbana y lo que era el banco de la vivienda. En 1981 se crea el Instituto Nicaragüense de Estudios Territoriales ¿Porqué resalto estos hechos importantes en nuestro país alrededor del ordenamiento territorial? Considero que fueron los hechos que marcaron lo que sería el despegue de lo que sería el proceso de ordenamiento territorial en Nicaragua y aquí se crearon las capacidades que existen hoy en Nicaragua, muchos profesionales que pasaron por estas instituciones y que ahora no están en el estado, pero están en organismos no gubernamentales, etc. Fueron la base que impulso el ordenamiento y desarrollo territorial a nivel nacional y creemos que en esa época también hay un hecho muy importante, que la universidad nacional de ingeniería y la escuela de arquitectura incluyo en su pensum académico, lo que se conoce como planificación territorial, planificación física o sea también es un hecho importante que dentro de la especialidad y carrera de arquitectura se comenzó a hablar de lo que es planificación territorial y eso parece ser un hito, estos elementos y aspectos que se dieron muy importantes para el proceso de ordenamiento territorial en la república de Nicaragua.

Por otro lado se ha avanzado considerablemente en nuestro marco jurídico institucional, aunque el ordenamiento territorial como una actividad muy compleja, muy importante, que no necesariamente se basa solo en decretos o leyes, pero sin embargo es importante destacar los avances que hemos tenido

en ese marco jurídico e institucional, a través de diferentes políticas públicas que tienen que ver con el ordenamiento y desarrollo del territorio.

En primer lugar la política nacional de población, la política nacional de población que es manejada por el ministerio de salud pública, en el eje que tiene que ver con la salud reproductiva de la población, ha tenido grandes avances, sin embargo el otro eje de la población, de esta política de población que es la distribución espacial de la población ha sido un tema que ha quedado un poco relegado, en realidad la política de población en cuanto a la distribución espacial de la población ha tenido poco empuje sobre este tema.

Otra política importante es la política ambiental de Nicaragua o sea que tenemos una política que tiene que ver con la gestión del ambiente, con los manejos de los recursos naturales, la protección del ambiente o sea son dos políticas muy importantes que tienen que ver con el desarrollo del territorio.

También tenemos la política general para el ordenamiento territorial o sea que en Nicaragua, hay una política general de ordenamiento territorial, pero como todas las cosas que se hacen, muchas veces su desimación no llega a todos los sectores, entonces estas políticas aunque existen en el país, son poco conocidas desde el punto de vista de su implementación y la política de tierra, también es otra política muy importante así como las normas, pautas y criterios para el ordenamiento territorial que es un reglamento específico de la ley del medio ambiente y los recursos naturales.

También se cuenta con una serie de leyes que tienen que ver con el ordenamiento del territorio y que son muy importantes mencionarlas: la ley de división política administrativa, que establece la organización política

administrativa del territorio, la ley del medio ambiente, la ley de municipios, la ley de aguas, la ley creadora del sistema nacional ante desastres naturales, la ley orgánica del instituto nicaragüense de estudios territoriales, la ley especial contra delitos del ambiente, la ley de participación ciudadana, el estatuto de autonomía de las regiones autónomas y en la asamblea nacional el anteproyecto de ley general de ordenamiento y desarrollo territorial.

Se quiere destacar la Ley de Participación Ciudadana porque es la ley que establece la forma de organización de la sociedad en el territorio y es la que permite que la población se organice en función no directamente sobre el ordenamiento territorial, pero el ordenamiento territorial utiliza esa forma de organización para implementar los procesos normativos del uso del territorio.

También es importante destacar el proceso de ordenamiento territorial y la planificación municipal, es una de las tareas que se ha estado desarrollando, de cómo articular los procesos de planificación municipal con el ordenamiento territorial y este ha sido un esfuerzo muy importante y se está logrando integrar en los procesos de planificación municipal lo que sería el ordenamiento del territorio.

Algunos ejemplos de estudio que se han hecho que son muy importantes para el país, a nivel nacional y departamental que queremos mencionar. Los lineamientos estratégicos para el ordenamiento territorial de 1993 que es el

primer instrumento de planificación territorial a nivel nacional que también es muy poco conocido y realmente es importante destacarlo como un esfuerzo de ordenamiento territorial, este estudio plantea una zonificación del territorio, o sea desde el punto de vista de las características y las potencialidades del territorio, como usar el territorio y como aplicar dentro de esa unificación, las medidas estratégicas para el desarrollo del territorio.

Además de los logros obtenidos, tenemos retos muy importantes que resolver en nuestro proceso de ordenamiento territorial, en primer lugar consideramos que debe haber en la población un cambio de actitud, hacia el uso y ocupación del territorio, un proceso educativo, un proceso de cultura para transformar la mentalidad de los ciudadanos alrededor del tema del territorio, ya no podemos seguir deteriorando nuestro territorio por muchas leyes que tengamos, sabemos que tenemos leyes, pero sin embargo el territorio se sigue deteriorando, no es cuestión solamente del marco jurídico, sino es cuestión de participación y conciencia de la población.

Fortalecer la gestión territorial de los gobiernos municipales también es un reto, el gobierno municipal debe ser fortalecido, el municipio es la base del desarrollo del territorio y hay que fortalecerlo, una aplicación efectiva de los planes de ordenamiento y desarrollo territorial, porque han sido una de las deficiencias más grandes que hemos tenido, los planes se quedan engavetados, se quedan en las bibliotecas.

Articular y armonizar la planificación territorial en el nivel comunal y municipal con el resto de los niveles de planificación, se habla de una planificación que

surja de abajo, pero también tenemos que tener una planificación estratégica nacional, no podemos pensar que 153 municipios van a hacer la estrategia de desarrollo del país, tenemos que tener una estrategia nacional que se articule con la estrategia de los diferentes niveles y eso es un esfuerzo que estamos haciendo para que un sistema de planificación territorial articule los diferentes niveles de planificación, de abajo hacia arriba y de arriba hacia abajo.

La efectiva coordinación administrativa entre los diferentes sectores, esto es algo importante que también tenemos que alcanzar, la coordinación administrativa. Estructurar y organizar un sistema nacional de planificación territorial que es necesario para articular las políticas sectoriales con las políticas propias del territorio. Fortalecer la gestión territorial de los gobiernos municipales ya mencionaba anteriormente y aplicar en forma efectiva los planes.

Al final un pequeño esquema que nos orienta sobre en realidad lo que es el proceso de ordenamiento territorial, primer lugar una sensibilización, un cambio de actitud, un cambio de mentalidad sobre el uso del territorio. En segundo lugar la organización de dos tipos: organización de la población y organización en cuanto a la forma de intervenir el territorio, hay veces que estamos organizados pero no sabemos qué hacer en el territorio, no priorizamos las cosas y eso es falta de organización. La participación, pero una participación efectiva, una verdadera participación de la población tomando decisiones en los procesos de ordenamiento y desarrollo territorial. Una concertación para tomar las decisiones que son complejas en los territorios entre lo que es el interés público y el interés privado fundamentalmente y por último la planificación

territorial y este proceso de ordenamiento territorial, nos debe llevar a un fin que es el desarrollo del territorio.

1.6 La Propiedad en las principales normas jurídicas

La Propiedad en nuestra legislación se encuentra regulada en determinadas normas jurídicas de las cuales a continuación mencionamos las que consideramos fundamentales, sin perjuicio de la existencia de otras y desde luego de las normas que indirectamente regulan aspectos de la propiedad como el caso de las referidas al Registro Público que abordaremos más adelante.

1.7 La propiedad en el Código Civil de Nicaragua

La propiedad, según definición de nuestro Código Civil en su artículo N° 615 la define como: “Es el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las establecidas por las leyes.”

El propietario tiene acción contra el tenedor y poseedor de la cosa para reivindicarla”. Esta es la protección frente a particulares y frente al estado actuando como sujeto de derecho privado.

En su artículo 617 nuestro Código Civil establece la protección de la propiedad frente al Estado “Nadie puede ser privado de su propiedad, sino 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. “La expropiación por causa de utilidad pública, debe ser calificada por la ley o por sentencia fundada en ella y no se verificará sin previa

indemnización. En caso de guerra, no es indispensable que la indemnización sea previa. Si no precediesen esos requisitos, los jueces ampararán y en su caso reintegrarán en la posesión del expropiado”.

1.8 La propiedad en la Constitución Política de Nicaragua de 1987.

Las disposiciones Constitucionales y Supra-Nacionales, garantizan el Derecho de Propiedad, esto es notorio en los artos. 44 y 46 de la Constitución Política vigente, arto. 44”Cn: “Se garantiza el derecho de propiedad privada de los bienes muebles e inmuebles y de los instrumentos y medios de producción”, y el arto 46 Cn eleva a rango constitucional la Declaración Universal de los Derechos Humanos; la Declaración Americana de Derechos y Deberes del Hombre; el Pacto Internacional de Derechos Económicos, Sociales y Culturales, El Pacto Internacional de Derechos Civiles y Políticos de la Organización de la Naciones Unidas y la Convención Americana de Derechos Humanos de la Organización de Estados Americanos. Estas disposiciones garantizan el derecho de propiedad.

La Declaración de San José, ratificada por Nicaragua dice: “Toda persona tiene derecho al uso y goce de sus bienes. La Ley puede subordinar tal uso y goce al interés social. Ninguna persona puede ser privada de sus bienes, excepto mediante el pago de indemnización justa, por razones de utilidad pública o de interés social y en los casos y según las formas establecidas por la ley”.

El Derecho establece, un sistema de protección civil de la propiedad en el que encontramos acciones procesales como la Reivindicación. Debemos incluir dentro de ese marco protector el recurso Extraordinario de Amparo

Constitucional en cuanto es utilizable contra los actos de funcionarios que afectando la propiedad violen disposiciones constitucionales.

Así mismo se afirma en cuanto al Derecho de Propiedad que este forma parte del contenido económico de la Constitución que analizamos brevemente : “El contenido económico de la Constitución de 1987 y sus reformas se ubican en el siguiente articulado: Artículo 5 párrafos 2 y 4 (formas de propiedad y función social de la propiedad); artículo 44 (Derecho de propiedad); artículo 57 (Derecho al trabajo, la educación, cultura, salud, seguridad social, vivienda digna cómoda y segura que garantice la seguridad familiar); artículo 80 y ss. (Derecho del trabajo y seguridad social, el derecho de huelga y libertad sindical, y la participación del trabajador en la gestión de la empresa); artículo 98, 99, 101, 103, 104 y 105 (economía, reforma agraria y finanzas públicas); artículos 138 inc. 6 y 154-157 (control del ejercicio presupuestario)”²⁶.

²⁶ GARCÍA PALACIOS, Omar “Curso de Derecho Constitucional”, sitio web del Instituto de Estudios e Investigación Jurídica: www.inej.edu.ni 2011 P. 396.

CAPITULO II: GENERALIDADES DEL REGISTRO PÚBLICO A LA LUZ DE LA LEY 698 “LEY GENERAL DE REGISTROS PÚBLICOS”

2.1 Definición de Registro público

Antes de proceder a definir lo que nos ocupa, es menester aclarar que al igual que en el capítulo anterior no se pretende agotar el tema, pues se podrían escribir diversos trabajos monográficos al respecto, claro está, desde perspectivas diferentes, es por eso que en aspectos conceptuales como el presente brindaremos en cada caso las definiciones que como autoras consideramos más apropiadas, y desde luego sin la intención de establecerlas como las únicas definiciones o criterios.

Ahora bien Registro Público es: “La parte del sistema institucional que tiene como función facilitar las transacciones mediante la Publicidad de los títulos inscritos, proteger la seguridad de los Derechos a que se refieren dichos títulos y clarificar a los contratantes potenciales quienes son titulares de cada Derecho, de modo que la contratación resulte a todos más fácil y segura”²⁷ cabe señalar que la anterior definición es notoriamente general pues en ella se englobarían casi cualquier tipo de Registro, y está claro que eso es lo que pretendemos, es decir dar la mera definición de Registro Público y desde luego posteriormente referirnos al Registro Público de la Propiedad Inmueble. Amén de lo anterior, nuestra nueva Ley de Registros Públicos crea un Sistema Nacional de Registros

²⁷MODELO INTEGRAL DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD, documento elaborado por CONAFOVI, México, 14 de marzo del 2006

integrado por los Registros Públicos del país, ya sea de Propiedad Inmueble, Mercantil, de Personas, y de prendas.²⁸

Sin perjuicio de lo anterior brindamos ahora otra definición del tema en cuestión:

Registro Público es: “Una oficina donde se registran actos y contratos de los particulares o de las autoridades”²⁹

2.2 Objeto del Registro Público

El objeto del Registro Público se desprende del Considerando III de la Ley 698, que reza así:

Que los Registros Públicos son un medio para brindar certidumbre respecto de la titularidad de diferentes derechos y son una garantía de seguridad jurídica y para ello el sistema registral nicaraguense debe estar adecuadamente organizado y dotado de los instrumentos legales que resulten necesarios para permitir el desarrollo de un sistema ágil, eficiente, moderno y acorde con los avances de la tecnología.

El objeto de tales Registros es brindar certidumbre respecto la titularidad de diferentes Derechos. Ampliando lo dicho, los Registros Públicos deben ofrecer seguridad Jurídica mediante la inscripción y Publicidad de los actos que requieren satisfacer tal requisito para surtir efectos frente a terceros. Cabe señalar que como corolario de lo anterior todos Los Registros Públicos deberán

²⁸ LEY GENERAL DE LOS REGISTROS PÚBLICO, LEY 698, Arto 2 y 3.

²⁹CABANELLAS, Guillermo, Diccionario de Derecho Usual, Tomo III, Editorial Heliasta, SRL, 8va edición, Buenos Aires, Argentina, pág. 513

asumir en virtud de la Ley, el cumplimiento de los llamados Principios Registrales, el cumplimiento de estos podría considerarse como un objetivo específico de aquellos.

2.3 Distribución de los Registros Públicos

En este apartado se hará referencia a como se distribuyen los Registro Públicos en el territorio Nacional. Conforme la Ley Orgánica del Poder Judicial el ámbito territorial de los Registros Públicos corresponde a una oficina en cada cabecera departamental y de las Regiones Autónomas de la Costa Atlántica, por mandato de la ley corresponde a 17 oficinas en el ámbito nacional: 15 en las cabeceras de los Departamentos Geográficos y 2 que corresponde a las cabeceras de la Región Autónoma del Atlántico Norte y Sur.

En Agosto del 2001 oficialmente fue establecida por la Corte Suprema de Justicia la apertura de la oficina No 17 del Registro Público en la ciudad de Bilwi, Puerto Cabezas, cabecera de la Región Autónoma del Atlántico Norte (RAAN) descentralizado territorialmente lo que fuera el departamento de Zelaya y ubicado en la ciudad de Bluefields.

Las oficinas territoriales de los Registros Públicos comprenden a todas las entidades que por mandato de ley se encuentran en una sola oficina denominada por la Ley Orgánica del Poder Judicial como Registros Públicos de la Propiedad Inmueble y Mercantil.

Por otro lado existe hoy en día el SINARE, creado por la Ley 698, veamos lo que dice el Arto. 3 de la referida Ley:

Art. 3 Integración de los Registros Públicos.

El Sistema Nacional de Registros Públicos está integrado por:

1. El Registro Público de la Propiedad, que comprende el de Inmuebles e Hipotecas, Naves y Aeronaves;
2. El Registro Público Mercantil;
3. El Registro Público de Personas; y
4. El Registro Público de Prendas

Estos son los Registros que integran el Sistema, y desde luego eso tiene que ver con organización de los mismo en un intento por facilitar el acceso a los Registros y desde luego lograrla seguridad jurídica que tanto se anhela.

Asimismo sobre el SINARE, y de conformidad con la Ley este tiene por finalidad lo siguiente de conformidad al Arto. 4 de la citada norma:

1. Garantizar la seguridad jurídica registral en sus fases de procedimiento documental o material y publicitaria;
2. Agilizar los procedimientos generales de inscripción y cualquier otro procedimiento nacional;
3. Unificar el procedimiento registral, dándole coherencia y unidad en el ámbito nacional;
4. Facilitar a los usuarios los trámites de inscripción y de publicidad registral mejorando las técnicas y modernización de los sistemas de inscripción;
5. Propiciar la seguridad Jurídica e créditos garantizados con bienes inmuebles o muebles asegurando su reputación; y
6. Garantizar el funcionamiento e infraestructura técnica y operativa de Sistema Integrado de Información de Registro y Catastro.

Todo esto pretende poner de manifiesto la función que está llamada a cumplir los Sistemas Registrales, para mejoramiento de la calidad, el favorecer el crecimiento económico, la paz social, etc. Desde luego que para conseguir esos fines y objetivos el SINARE debe echar a andar mecanismos que aseguren la Publicidad de los Derechos reales que requieren de inscripción, así mismo implementar los mecanismos necesarios que aseguren la unificación del procedimiento Registral.

Se esta en presencia de una norma que pretende darle un toque de modernización al Registro Público, sin embargo cabe señalar que ningún sistema Registral puede proteger la seguridad de tales Derechos (*Reales y demás que requieren de inscripción*)³⁰, si no cuenta con un modelo de operación adecuadamente diseñado e instrumentado³¹. Se dice lo anterior porque la Ley que nos ocupa define grandes metas y objetivos, sin embargo esto no se cumple con el mero texto legal, es necesario un actuar consciente de los funcionarios de cargo para implementar lo establecido, esto en parte será tarea de un futuro reglamento y disposiciones que el Poder judicial dicte al respecto.

2.4 Normativa del Registro Público

Desde el punto de vista registral, hay una dispersión del ordenamiento jurídico registral ya que sus leyes no se encuentran reunidas en un Código Registral, sino que se encuentran dispersas en otras normas como la Constitución Política, el Código Civil, La nueva Ley 698, Ley general de los Registros Públicos, La Ley Orgánica del Poder Judicial, Ley 260, está en lo relativo a la existencia y distribución de los Registros Públicos, a lo cual ya se hizo referencia, etc. Como

³⁰Las cursivas son nuestras.

³¹MODELO INTEGRAL DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD. Ob. Cit. Pág. 3

es de observarse, en nuestra legislación no existe un solo cuerpo normativo que en sí mismo contenga toda la normativa referente a los Registros Públicos, pues aunque existe hoy la Ley 698, siguen estando vigentes normas que indirectamente se refieren al actuar de los Registros y del Registrador, amén de las disposiciones referentes a contratos que de una u otra manera influirán en el Registrador. Y, qué decir de los aspectos de la Ley de notariado sobre la protocolización de documentos que desde luego tienen que ver con el actuar del Registrador en su caso.

2.5 Registro de la propiedad inmueble

Para brindar una definición del Registro de la Propiedad es preciso citar al Dr. Guillermo Cabanellas para el cual el Registro de la Propiedad es: “Una institución fundamental en la protección del dominio y demás Derechos reales, a cargo de la oficina de igual nombre, y reflejada en los libros y asientos correspondientes, donde se anota e inscribe lo relacionado con la creación, modificación, transmisión, y extinción de tales Derechos. Esta confiado el Registro al funcionario denominado por ello Registrador de la propiedad, o sencillamente Registrador por antonomasia”.³²El mismo autor explica que “es el centro Público en el cual se hace constar el verdadero estado de la Propiedad inmueble, por la toma de razón de todos los títulos traslativos de su dominio y de los Derechos reales inherentes que la afectan, y aun de cuando modifica la capacidad de bienes”³³.

2.6 Naturaleza y objeto del Registro de la Propiedad Inmueble

³² CABANELLAS, Guillermo, Ob. Cit. pág. 516

³³Ibídem

De conformidad al artículo 71 de la Ley 698, “El Registro Público de la Propiedad Inmueble, es una institución que asegura el tráfico jurídico sobre los bienes inmuebles, la eficacia de las garantías que recaen sobre los mismos, la protección de adquirentes y acreedores, la defensa y legitimación de las titularidades inscritas y su publicidad”. Y de acuerdo al Arto. 72 de la citada Ley el Registro de la Propiedad Inmueble tiene por objeto:

1. La inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales que recaigan sobre bienes inmuebles: y
2. Propiciar la seguridad Jurídica de créditos garantizados con bienes inmuebles o muebles asegurando su recuperación.

Como ya se ha destacado los Registros Públicos (incluyendo el de la Propiedad inmueble) deben ofrecer seguridad Jurídica mediante la inscripción y Publicidad de los actos que requieren satisfacer tal requisito para surtir efectos frente a terceros. Este es el objetivo fundamental del Registro de la Propiedad inmueble, no obstante, debemos determinar si la inscripción referida es la que hace que nazcan los Derechos de los usuarios del Registro de la Propiedad o si simplemente el Registro Público le otorga la Publicidad necesaria, que es la que garantiza la seguridad Jurídica. Al respecto podemos decir lo siguiente:

Existen Registros Declarativos: Estos son aquellos en los que una vez que se inscribe el Derecho, este es oponible frente a terceros; es decir, que el Derecho ya existe antes de ingresar en el Registro y, la inscripción únicamente lo hace

ponible al resto de la sociedad³⁴, es importante señalar que es esta la que generalmente aplica nuestro Derecho.

Por otro lado existen Registros Constitutivos; que son los que registran un Derecho que de previo a ello aún no existe, el Derecho que se pretende ser inscrito, nace con la inscripción que se realiza³⁵.

2.7 Títulos que son objeto de inscripción

De conformidad al Arto. 73 de la ley General de Registros Publico, son títulos objeto de inscripción los siguientes: “...

1. Los actos y contratos traslativos, constitutivos, modificativos, extintivos y declarativos relativos al dominio así como el usufructo, uso, habitación, servidumbres, promesas de venta, anticresis, derecho de superficie, propiedad horizontal, multipropiedad y conjuntos inmobiliarios, así como cualquier acto o contrato de trascendencia real que sin tener nombre propio en derecho modifique en el instante o en el futuro algunas facultades del dominio sobre bienes inmuebles o inherentes a derechos reales;
2. Los títulos en que conste el arrendamiento de inmuebles pueden o no inscribirse para los efectos del artículo 2949 del Código Civil; y

³⁴FERNÁNDEZ MOLINA, Ana Beatriz, “La Legitimidad de la Función Calificadora del Registrador”, Universidad Francisco Marroquín, Facultad de Derecho, Guatemala, Junio de 1999.Pag. 17

³⁵Ibídem.

3. Los títulos constitutivos de promesas de compra o de venta, deberán inscribirse como anotaciones preventivas para cerrar el tráfico jurídico de la finca respecto de las enajenaciones durante el plazo establecido en el contrato.

Así mismo la Ley señala que la inscripción de canales, carreteras, líneas férreas y demás obras públicas de igual índole, así como los terrenos destinados a cementerios, se inscribirán en el Registro Público y en cualquier otra institución que determine la ley”.

Cabe señalar que la materia y el territorio limitan la competencia del registro. Los bienes inmuebles y los Derechos reales constituidos sobre ellos son la materia propia de nuestra Publicidad Registral³⁶. El inmueble y los actos posteriores deben inscribirse en el Registro de jurisdicción a que pertenecen³⁷.

Ahora bien, para que se puedan registrar los Derechos inscribibles, es necesario que estén contenidos en una escritura pública, ejecutoria o en otro documento autentico, expresamente autorizado por la ley para este efecto³⁸.

2.8 Títulos no inscribibles

De conformidad al Arto. 74 de la Ley 698: “Los títulos referentes al mero o simple hecho de poseer, no serán inscribibles y no tienen acceso al Registro”.

³⁶Excepcionalmente se inscriben Derechos personales como el arrendamiento, el embargo y la promesa de venta.

³⁷ ESCOBAR FORNOS. Iván Introducción al Derecho Inmobiliario Registral Nicaragüense, 2da edición, Managua, Hispamer, 1999. Pág. 134

³⁸ CODIGO CIVIL DE NICARAGUA. Artículo 3941

Es de comentar el hecho de que el presente artículo no es taxativo en cuanto a los títulos no inscribibles, pues el citado no es el único caso en que el registro cierra sus puertas a determinados títulos, tenemos a bien mencionar los siguiente, que dicho sea de paso, a pesar de la existencia de la Ley 698, sigue en aplicación:

No son inscribibles, las enajenaciones, hipotecas, arriendos y embargos de los Derechos de uso y habitación³⁹, estos derechos se han regulado para llenar las necesidades de uso y habitación de los titulares y sus familiares. Sin embargo puede caber la tesis de que si se constituyen como enajenables tal situación debería generara en al Registrador la admisión de tales títulos en el registro, como lo piensa Manresa y Navarro⁴⁰.

Tampoco son inscribibles las ventas hechas a personas naturales o jurídicas, que de conformidad al artículo 87 Cn no pueden adquirir inmuebles en una faja de 20 kilómetros de ancho a lo largo de ambas fronteras.

Citamos lo anterior con el propósito de dejar sentado la no taxatividad de lo enunciado en el artículo en análisis.

2.9 Efectos de la inscripción registral

El Arto. 83 Titulado: Efectos de la Inscripción dice literalmente: “Inscrito o anotado preventivamente en el Registro Público de la Propiedad inmueble

³⁹ CODIGO CIVIL DE NICARAGUA. Artículos 1548, 1549,2084 inc 8, 3799 inc. 2 C.

⁴⁰MANRESA Y NAVARRO, Comentarios al Código Civil Español, editorial Reus, Madrid 1920, 4ta edición, tomo IV, Pág. 564

cualquier título traslativo o declarativo del dominio de los inmuebles o derechos reales constituidos sobre los mismos, no podrá inscribirse o anotarse ningún otro de igual o anterior fecha que fuera incompatible, por el cual se transmita o grave la propiedad del mismo inmueble o derecho real”.

Luego de visto el artículo que antecede es preciso definir la inscripción, esta es “ un asiento principal por el cual se publican los títulos supletorios, los títulos constitutivos, declarativos, y traslativos de dominio, los títulos en que se constituyen, reconozcan o modifiquen los derechos de usufructo, uso o habitación y anticresis, los títulos en que se constituyen, transmitan o modifiquen el derecho de hipoteca, el derecho legal de retención, la promesa de venta de inmueble, el contrato de seguro relativo a inmueble, las transmisiones por causa de muerte, el arrendamiento, el deslinde, la prenda pretoria, los actos de entrega de la posesión (inmisión en la posesión)”⁴¹.

Definido lo anterior se puede decir que una vez inscrito uno de esos títulos el Registro cierra sus puertas a otro de fecha anterior que pretenda gravar o afectar la propiedad o derecho real respectivo. El titular del Derecho inscrito es protegido por el registro frente a cualquier otro.

La inscripción brinda una protección completa y definitiva, esto es porque los derechos que contienen son comprobados y seguros, esto a diferencia de cualquier anotación preventiva, así mismo el asiento de la inscripción es un asiento definitivo.

⁴¹ESCOBAR FORNOS, Iván Ob. Cit. Pág. 153

2.10 Sistema de folio Real

El sistema de Folio Real es aquel sistema Registral en el que se aplican principalmente los principios de especialidad o determinación. Ahora bien “folio Real” significa que la unidad de Registro es la cosa o bien inscrito, generalmente se refieren a cosas muebles o inmuebles, esta técnica consiste en asignar un folio para cada bien, con el objeto de facilitar tanto su localización, como un completo historial del bien en cuestión⁴².

El inmueble que se inscribe recibe el nombre de “Finca” por ser un concepto que comprende una unidad territorial perfectamente delimitada. Esta es la técnica que se utiliza en nuestro país de conformidad al Arto. 85 de la Ley 698 que dice:

“El Registro de la Propiedad Inmueble e Hipotecas se llevara por el sistema de folio real, abriendo un folio por cada finca, en el cual se inscribirá o anotaran todos los actos que afecten los derechos reales recaídos sobre la finca”.

Queda con esto descartada la utilización del llamado Folio Personal que consiste en ordenar y clasificar los asientos de acuerdo al sujeto titular del Derecho. Es decir que se individualizan las inscripciones de acuerdo al titular del Derecho. Por último, en cuanto a este apartado, es de señalar que este sistema por lo general recibe elogios, sin embargo hay quien encuentra debilidades como por ejemplo la falta de una adecuada coordinación entre en Catastro y el Registro⁴³.

⁴²FERNÁNDEZ MOLINA, Ana Beatriz. Ob. Cit. Pág. 18

⁴³Ibídem P. 126

2.11 Numeración de las Fincas

Lo presente tiene estrecha relación con lo referido anteriormente, concerniente al Principio de especialidad, allá dijimos que este es el aplicado en el sistema de folio Real. Es necesario entonces hablar de manera general en cuanto este principio, pues se ampliara al respecto en el capítulo respectivo, todo para llegar a comprender en que consiste la numeración de las Fincas.

El Principio de la Especialidad, descansa en la finca inmatriculada (a cada finca un folio), en el derecho o derechos inscritos sobre la misma y en el titular de ellos. Este principio, no solamente es importante para la eficacia legal de los asientos registrales, sino para la labor organizada administrativa de los Registros Públicos. El hecho de que se aplique este principio permite clasificar el sistema en Sistema de Folio Real (a cada finca un folio) o en caso de que no se aplique en Sistema de Folio Personal (a cada operación un folio)⁴⁴.

A consecuencia de lo anterior a cada finca que se inscriba por primera vez se le da un registro particular y se le señala con número diferente y correlativo. Las inscripciones correspondientes a cada finca se señalaran también con numeración correlativa y especial.

Todo esto impone una exacta descripción de las fincas y la determinación precisa del contenido, limitaciones, condiciones y rango hipotecario de los Derechos Reales.

⁴⁴Ibídem P. 10

Lo antes referido es consagrado por la Ley 698 en su artículo 87 que insertamos literalmente a continuación:

“Cada una de las fincas que se inscriba por primera vez se señalara con numero diferente y correlativo.

A su vez, las inscripciones y anotaciones correspondientes a cada finca se señalaran también con una numeración correlativa y especial. Las cancelaciones se señalaran con el mismo número del asiento que se cancela”.

2.12 De la Inscripción de Documentos

La Inscripción en nuestro Sistema jurídico adquiere trascendencia no solo para el titular del Derecho sino también con relación a terceros. Es decir, mientras un titulo no esté Inscrito no perjudica a terceros, así lo dice la primera parte del Artículo 44 de la Ley 698, y solo le será Oponible o le perjudicara desde la fecha de su presentación al Registro Respectivo. A continuación se inserta el referido Artículo en su parte conducente:

Art. 34 Alcance y plazo de la inscripcion.

Los Titulos sujetos a inscripcion que no estendebidamente anotados o inscritos, perjudican a tercero sino desde la fecha de su presentacion al Registo respectivo. Por otro lado la Inscripción de documentos juega un rol importante incluso en el caso de que el documento se presentado ante los tribunales pretendiéndose oponérsele a un tercero; al respecto la nueva Ley General de Registros públicos dice así:

Art. 48 Inadmisibilidad de Documentos No Inscritos.

Los Tribunales de Justicia no admitiran documentos susceptibles de inscripcion de los que no se haya tomado razon en el Registro, si el objeto de la presentacion ante el Tribunal fuera hacer efectivo en perjuicio de un tercero en dercho que debio ser inscrito.

2.13 Plazo para la Inscripción de Documentos

De conformidad a la parte final del Artículo 44 de la Ley 698 “La inscripción de los documentos deberá realizarse en un plazo no mayor de treinta días calendario a partir de la fecha de presentación”.

2.14 Fines del Sistema Nacional de Registro

El SINARE tiene seis grandes finalidades y objetivos consagrados en el Artículo 4 de la Ley 698, mismos que a lo largo de la Ley están plasmados implícitamente enunciados, a continuación insertamos literalmente tales finalidades:

Art. 4 Finalidad y Objetivos del SINARE

El Sistema Nacional de Registros tiene como finalidad y objetivos:

1. Garantizar la seguridad jurídica registral en sus fases de procedimiento documental o material y publicitaria;
2. Agilizar los procedimientos generales de inscripción y cualquier otro procedimiento nacional;
3. Unificar el procedimiento registral, dándole coherencia y unidad en el ámbito nacional.

4. Facilitar a los usuarios los tramites de inscripcion y de publicidad registral mejorando las tecnicas y modernizando los sistemas de inscripcion;
5. Propiciar la seguridad juridica de creditos garantizados con bienes inmuebles o muebles asegurando su recuperacion; y
6. Garantizar el funcionamiento e infraestructura tecnica y operativa del Sistema Integrado de Informacion de Registro y Catastro.

CAPITULO III: PUBLICIDAD REGISTRAL Y FUNCION CALIFICADORA.

3.1 La Publicidad Registral en nuestro sistema

Se iniciara el presente capitulo dando algunos conceptos del tema en cuestión para luego hacer referencia específicamente a nuestro sistema:

La Publicidad Registral. Concepto.

Es un medio a través del cual se puede obtener información sobre los bienes muebles o inmuebles o sobre las personas en general. Es el acceso a la información registral.

Publicidad.

En sentido lato, Publicidad es la actividad orientada a difundir y hacer notorio un acontecimiento. En sentido menos amplio, consiste en la exteriorización o divulgación de una situación jurídica a objeto de provocar su cognosibilidad general. El fenómeno publicitario se nos presenta como antitético de la clandestinidad. Lo notorio ocupa el polo opuesto a lo secreto. El ordenamiento jurídico, empero, toma en consideración ambos puntos extremos de la cognosibilidad, y, así como unas veces estima digno de tutela el interés al secreto (tutela de la imagen, de la correspondencia, del secreto profesional, industrial, etc.), otras acoge y protege el interés a la cognosibilidad.

Es sentido estricto, y desde el ángulo técnico-jurídico, debe entenderse por publicidad el sistema de divulgación dirigido a hacer cognoscible a todos,

determinadas situaciones jurídicas para tutela de los derechos y la seguridad de tráfico.

En el Derecho Moderno, constituye en suma, una heteropublicidad y que la exteriorización y divulgación de las situaciones jurídicas verificada por un ente ajeno a la realización del acontecimiento publicado: La Administración Pública.

Clasificación.

- Publicidad Registral Notificativa: notifica a determinadas personas de ciertos actos jurídicos, sirve para que un acto jurídico no esté viciado de nulidad absoluta.
- Publicidad Registral Declarativa: da fe pública ante terceros de que un derecho le pertenece a determinada persona.
- Publicidad Registral Constitutiva: da fe pública de la constitución o creación de un hecho que tiene consecuencia jurídica y que ese derecho le pertenece a una determinada persona.

Importancia.

El Estado Nicaragüense debe garantizar a sus nacionales un ambiente de seguridad para que puedan hacer negocios jurídicos. Por esto crea un sistema de registros para controlar a sus nacionales y crear un ambiente de tranquilidad.

Alcance de la Protección Registral.

En principio debe existir una limitación estructurada dentro del área geográfica de la ubicación de los bienes inmuebles. El alcance del registro en esa jurisdicción es total.

El Tercero Registral.

Es aquella persona que en un negocio jurídico es el primero que cumple con la formalidad de registrar un negocio jurídico. Este tercero debe adquirir de quien en el Registro aparece con facultades para transmitir y debe adquirir a título oneroso de acuerdo al Arto. 3796 C. Aún más claro lo dice la Ley General de Registros Públicos en su artículo 49 al decir que se entiende por tercero Registral al tercer adquirente, es decir el derecho-habiente de un titular registral a título oneroso;

Que actúe de buena fe. Por buena fe se entiende el desconocimiento por el tercer adquirente de las causas resolutorias del derecho de su transmitente no publicadas por el Registro. La buena fe se presume siempre;

Que la transmisión sea a título oneroso, no gozando, en consecuencia, el adquirente a título gratuito de más protección que la que tuviera su causante o transferente; y Que haya inscrito su derecho en el Registro.

Ahora bien citados lo anterior de manera general, que dice nuestra nueva Ley de Registros Públicos. De conformidad al Arto. 96 de la Ley 698 “La publicidad registral como publicidad de carácter jurídico, acredita la titularidad de los inmuebles inscritos en el Registro, así como la libertad o la existencia de cargas y gravámenes existentes sobre los mismos. Mediante certificación expedida por el Registro podrá acreditarse en perjuicio de terceros, la libertad o gravamen de los derechos sobre los inmuebles o derechos reales”.

De lo expuestos podemos extraer algunas implicaciones:

La publicidad registral como publicidad de carácter jurídico, acredita la titularidad de los inmuebles inscritos en el Registro, así como la libertad o la existencia de cargas y gravámenes existentes sobre los mismos: Para comprender lo dicho es preciso hablar de manera general acerca de sistemas registrales, para ello debemos exponer lo dicho por Roca Sartre en cuanto a los sistemas Registrales se refiere. Sartre clasifica exhaustivamente los sistemas inmobiliarios registrales en: registros con efecto de requisito de oponibilidad, registros con efecto de presunción de exactitud y plena protección de terceros y registros con plena eficacia formal o sustantiva. Desde el punto de vista de la eficacia y valor jurídico de los asientos registrales, se pueden clasificar los sistemas inmobiliarios en:

a) Sistemas que reducen el Registro a fines de simple publicidad o que adoptan el Registro con efectos de requisitos de oponibilidad:

- La constitución o adquisición del dominio y demás derechos reales inmobiliarios se rigen por el Derecho común, careciendo el Registro de efectos constitutivos.
- Los actos y contratos registrales que no hayan sido registrados no pueden hacerse valer contar terceros, no son oponibles.
- Es un régimen de transcripción, y es propio de aquellos ordenamientos jurídicos en que la adquisición del dominio y demás derechos reales se verifica por la conclusión del simple contrato (sistema con sensualista), sin que se precise ningún modo o requisito que venga a sumarse, o a complementar, al título adquisitivo.

— El Registro no se involucra en el acto de enajenación, el cual discurre por entero en el ámbito del Derecho Civil: “solo que para evitar, en lo indispensable, los males de la clandestinidad y de la posible sorpresa y perjuicio de terceros adquirentes, se exige la registración, sí el acto jurídico correspondiente quiere oponerse o hacerse valer contra de quien le pueda perjudicar”.

Fue adoptado por primera vez este sistema por el Código Napoleónico y ha sido imitado por Bélgica, Holanda, Italia, Portugal.

b) Sistemas que atribuyen a los asientos registrales efectos convalidantes, presumen la exactitud del Registro y protegen plenamente a los terceros.

— La constitución de los derechos reales está completamente desvinculada de las formas de publicidad. La publicidad Registral de los derechos reales inmobiliarios, cuyo nacimiento y eficacia se rigen por el Derecho Civil, es, y ésta es la regla general, voluntaria, si bien, en algún supuesto, el derecho real no es eficaz hasta que se haya practicado el asiento registral correspondiente (régimen de hipotecas).

— No limitan la efectividad del Registro a la mera publicidad y a la oponibilidad frente a terceros de los actos registrados, sino que producen efectos convalidantes.

— Se establece la presunción de exactitud del Registro; lo que el Registro expresa es verdad, es decir, coincide con la situación jurídica en que el

inmueble se encuentre en la realidad, los derechos reales inscritos existen y disfrutan de completa eficacia jurídica (tal es la llamada legislación Registral).

— Cuando las formas registrales contrastan con las formas constitutivas civiles de los derechos reales, las primeras triunfan sobre las segundas, la apariencia Registral vence a la realidad jurídica extra registral, y el titular inscrito es mantenido en su adquisición (Principio de la fe pública registral).

— Sistema establecido en España y vigente en Cuba y demás países hispanoamericanos que se inspiraron en la Ley Hipotecaria española de 1861.

c) Sistemas que atribuyen al Registro eficacia constitutiva.

Las formas registrales de publicidad pueden estar establecidas de manera tal que las mismas sean necesarias para que el derecho real se constituya y nazca. En tal sentido, la relación jurídica inmobiliaria ya no nace y produce sus efectos a tenor de lo pautado en el Derecho Civil, sino que la misma no tiene existencia jurídica hasta que el Registro toma razón de la voluntad o ánimo de generarla.

Los asientos registrales tienen la función principal de dotar de existencia a los derechos reales, eficacia constitutiva, y la subsidiaria de realizar por sí mismos la función de publicidad.

Como se puede ver en esta panorámica alusión a los sistemas Registrales lo dicho en la Ley 698 (Arto96) se enmarca en uno de estos sistemas. A nuestro parecer el citado artículo está comprendido dentro del primer sistema enunciado, pues en nuestro caso, siguiendo la lógica del sistema Francés, nuestro Registro es declarativo, amén de que lo contenido en el y expresado en las certificaciones Registrales será oponible a terceros, sin embargo eso es consecuencia lógica de que el título haya sido previamente inscrito, es decir el Registro otorga esos beneficios solo a quien obtenga un Derecho de previo inscrito.

Ahora bien “Mediante certificación expedida por el Registro podrá acreditarse en perjuicio de terceros, la libertad o gravamen de los derechos sobre los inmuebles o derechos reales”. Como es de notarse esa es la única forma en que el futuro adquirente de un bien puede darse cuenta del estado del mismo, si es que desea tener mayor seguridad jurídica en su transacción, esto solo se lograra mediante la certificación que el Registrador otorgara sobre el respectivo bien.

Antes de pasar al otro apartado de este capítulo, es preciso señalar que en el mismo ahondaremos un poco más acerca de la publicidad Registral en nuestro actual sistema al analizarlo de una forma más crítica, y veremos pues algunas objeciones al sistema vigente.

3.2 Análisis comparativo sobre la Publicidad Registral en el RRP en contraste con la nueva Ley General de los Registros Públicos.

Como el nombre de este apartado lo indica, nos referiremos solamente a analizar la Publicidad Registral comparando la manera en que es considerada en el antiguo RRP y la nueva Ley General de Registros Públicos.

La idea que prevalece en ambas normas es que el Registro es de carácter Declarativo, sin embargo en ambas normas para el caso de las Hipotecas se torna Constitutivo, esto de conformidad al Artículo 100 de la Ley 698 que dice: “Para que las hipotecas queden válidamente establecidas, se necesita la inscripción del título en el Registro Público, en cuya virtud se constituyan”.

Ahora bien, esto para muchos es contradictorio, además de ser un sistema antiguo que no debería de emplearse en nuestro tiempo.

Por otro lado es necesario aclarar que el tema de la Publicidad plantea la posibilidad de que todos los interesados puedan consultar y revisar el contenido de los libros que lleva el Registro. Es decir se pueden consultar los libros de Inscripciones, Libros Diario y todos los cuales están bajo el control del Registrador⁴⁵.

El interesado (Tercero Civil) conocerá por si de la información que guardan los Libros del registro sin ninguna responsabilidad del Registrador en cuanto a lo

⁴⁵ ESPINOZA GARCÍA, José Antonio “Del Registro Público y su Reglamento” (Comentado y actualizado) 1ª ed. Managua, Nicaragua, 2004. Pág. 169.

que el interesado interprete del contenido de la información que se haga constar en los libros. Para obtener una información oficial y legal por parte del Registro y que vincule al Registrador es por medio de los certificados Registrales⁴⁶.

En todo lo dicho, tanto el RRP como lo establecido sobre Publicidad en la Ley 698, concuerdan, pues la última se limita a aclarar en qué consiste la publicidad en su Arto. 96 ya citado anteriormente. No obstante este tema es mucho más amplio, y lo más seguro es que al elaborarse el respectivo reglamento de dicha norma se aclaren o amplíen muchas cosas al respecto.

Así mismo, el tiempo que les tomo a los Legisladores en publicar el Reglamento es lo que llevo a algunos Registradores a aplicar normas ya derogadas del RRP, como ocurrió según algunos abogados en el Registro Público de la Propiedad Inmueble de Chinandega. Los Profesionales afirman que la actual Registradora aplica el RRP- incluso en procedimientos- argumentando que ella debe resolver con lo que tiene a mano; Lo anterior pretende ser una actuación discrecional, sin embargo es menester recordar que la discrecionalidad debe ser otorgada por la Ley, con límites establecidos, pues de no ser así estaríamos en presencia de una arbitrariedad.

A continuación se analizara el asunto de la Publicidad Registral desde la perspectiva de la validez que otorga el Registro a los títulos que ingresan a el. Esto desde luego englobará lo establecido por el RRP y la nueva Ley pues no

⁴⁶ *Ibíd.* P. 169.

hay de nuevo en el asunto, salvo en materia de acceso a la información, lo que la tecnología informática ha venido a aportar.

Según los aportes de el Dr. Iván Escobar Fornos⁴⁷, en nuestro sistema puede haber inconformidad entre lo que publica el Registro y la realidad jurídica, esto provocado entre otros por los siguientes hechos:

- Los Derechos Reales por regla general nacen fuera del Registro, esto da lugar a que por falta de inscripción, el folio registral no refleje la realidad jurídica extra registral.
- Es posible que al Registro ingresen títulos nulos, si se tiene en cuenta que ciertos vicios de los contratos escapan a la apreciación del Notario y la calificación del Registrador (Error, fuerza, dolo, simulación, etc.)

La inscripción no convalida los actos o contratos que sean nulos de acuerdo con la Ley, así lo establece el Arto. 3949C. y lo decía el Arto 28 RRP, así lo dice el Arto 76 de la Ley 698, que reza: “La inscripción no convalida los actos y contratos que sean nulo o anulables con arreglo a las leyes. Sin embargo, el tercero que de buena fe adquiriera a título oneroso algún derecho de persona que en el registro aparezca con facultades para transmitirlo, será mantenido en su adquisición, una vez que haya inscrito su derecho, aunque después se anule o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en el mismo

⁴⁷ ESCOBAR FORNOS, Iván: Introducción al Derecho Inmobiliario Registral Nicaragüense Ob. Ci pág. 271-272.

registro. Los adquirentes a título gratuito no gozaran de más protección registral que la que tuviese su causante o transferente”

3.3 Función Calificadora del Registrador en nuestro Derecho actual.

La Calificación Registral es necesaria para controlar y examinar todos los documentos que se pretenden inscribir en el Registro de la Propiedad, para que los que efectivamente lo consigan, sean aquellos que contengan actos validos de acuerdo a la legislación vigente, y una vez queden asentados en los libros, sean protegidos por los principios que fundamentan la institución del Registro de la Propiedad⁴⁸.

Con la calificación Registral se pretende hacer efectivo el principio de legalidad, es más el autor Edgardo Scotti sostiene que esta surge con el fin de dar cumplimiento a dicho principio.

Entre los Derechos y obligaciones que tiene el Registrador de la Propiedad, la Función Calificadora debe ser resaltada por la importancia que lleva. Quien ejerce la Función Calificadora, es al mismo tiempo un jurista y un contralor; lo primero, porque es un conocedor del Derecho que debe encontrar los errores que el documento pudiera contener y, es a la vez un contralor debido a que mediante el ejercicio de esta función, debe velar para que efectivamente se cumpla el principio de legalidad⁴⁹.

⁴⁸FERNÁNDEZ MOLINA, Ana Beatriz. Ob. Cit. Pág. 41.

⁴⁹ SCOTTI Edgardo O. “Derecho Registral Inmobiliario, Modalidades y Efectos de las Obligaciones Registrales”, Ed. Universidad. Buenos Aires, Argentina, reimpresión 1983. Pág. 27 y 28

Es importante resaltar que el Notario que autoriza la escritura que posteriormente va a inscribirse en el Registro de la Propiedad, es el responsable por la autenticidad y validez del acto que dicha escritura contiene. Lo mismo ocurre en el caso de los documentos emitidos por autoridades administrativas o judiciales competentes.

Ahora bien se define en sí que es la función calificadora, y para ello se concidera lo que dicen algunos expertos: Edgardo Scotti, cita la definición que sobre el tema realiza Manuel Cano Llopís, diciendo que es “el pronunciamiento que corresponde hacer al funcionario registral, idónea para tal finalidad, en virtud del cual queda determinado, en cada caso, si el título presentado reúne las condiciones exigidas por los reglamentos para ser inscrito y surtir los efectos de inmediato o, si por el contrario, falta en el alguno de los requisitos o elementos precisos para formalizar la inscripción; en este último caso puede suceder que la causa puede ser suplida en plazo breve o que no pueda ser resuelta dentro del mismo título por que no sea susceptible este de ratificación. Es importante en esta que enuncia las consecuencias de la calificación. Para Scotti la función calificadora es: “Una atribución que tiene el registrador de examinar el documento cuya inscripción o anotación se solicite a efectos de verificar si reúne los presupuestos legales necesarios para poder ingresar al Registro”⁵⁰.

En nuestro caso de conformidad el Arto. 36 de la Ley 698 prescribe: “Previo a la realización de la inscripción y bajo su responsabilidad, el Registrador o Registradora verificara que el documento cumple con los requisitos formales y

⁵⁰Ibídem.

de fondo exigidos por la ley, y procederá a inscribir, suspender o denegar su inscripción, anotación o cancelación correspondiente (...)”

Cabe señalar que es reconocida la autonomía del Registrador en el ejercicio de sus funciones, así mismo es aceptado en la doctrina que el “Principio de Calificación” es una facultad legal que se complementa con la aplicación de los otros principios que fundamentan el Registro de la Propiedad.

Por otro lado esta función se desarrolla dentro de una triple dimensión: En primer lugar es una función de fondo o Jurídica y, Legislativa, por que consiste en analizar si el caso concreto que se la presenta se adecua a lo establecido por el ordenamiento jurídico vigente; consecuentemente debe sancionar todo aquello que sea contrario a la ley, al orden público, así como todo lo que sea perjudicial para un tercero y, desde el principio debe reconocer la obligación que se constituye en cada caso concreto y todo lo que será de trascendencia real. En segundo lugar, es una Misión Registral, que consiste en adecuar la realidad jurídica que existe fuera del Registro, con la que consta en los asientos de los libros del mismo, y en tercer lugar es una Labor de Carácter Formal, que tiene lugar al seleccionar cual será el contenido de la inscripción o anotación a practicar dentro del Registro de la Propiedad.

La función de calificación no solo es una facultad sino también un deber y una de las funciones del Registrador de la Propiedad; es una forma de controlar los asientos que se verifican en el Registro; un instrumento para poder para poder examinar los documentos que se la presentan, los cuales deben concordar con la legislación vigente para poder ser operados y consecuentemente quedar

protegidos por la institución del Registro de la Propiedad. Se puede decir que es una potestad de analizar la legalidad de los documentos que se la presentan con el fin de otorgar un veredicto sobre ellos: si son o no dignos de ser inscritos en el Registro y quedar protegidos por él.

En este asunto el Registrador por supuesto deberá de ver qué aspectos legales son los que debe cumplir el título presentado, pues no deberá denegar la entrada al Registro por causas que nos sean las que la misma ley establece. El artículo 36 de la Ley 698 en su parte conducente establece aquellos criterios en los que el registrador centrara su atención, y nos dice que para el caso de los documentos notariales deberá notar:

1. Que la fecha de la escritura no sea anterior a la emisión de la serie y número de papel sellado del protocolo:
2. Por lo que hace al Notario o Notaria autorizante: su nombre apellidos y residencia así como el señalamiento de estar autorizado en el quinquenio correspondiente:
3. Que el inmueble a inscribir corresponda a la circunscripción del Registro
4. Por lo que hace a los inmuebles objeto de la inscripción: su naturaleza, situación y sus linderos, la naturaleza, extensión, condiciones y cargas de cualquier derecho que se inscriba; la naturaleza del título y su fecha:
5. Que el que solicita la inscripción sea el interesado o apoderado:
6. Que se cumpla con el tracto sucesivo, o sea que el transmitente sea conforme al asiento de inscripción y del título que presenta:
7. Que no esté vigente una inscripción incompatible:
8. Por lo que hace a las personas que intervienen en el acto o contrato: sus nombres y apellidos, identificando a las personas naturales o jurídicas,

con la documentación que la ley establece, su capacidad, y en caso de que uno de los contratantes haya comparecido en representación de otro si esta fue debidamente acreditada, y:

9. Que la escritura este concurrida de todas las solemnidades que establece la Ley de Notariado y que se cumplan los requisitos de validez del acto o negocio jurídico exigidos por la ley de la materia.

Como se puede observar, están taxativamente señalados los casos o criterios que el registrador debe observar, así mismo hay criterios a observar para el caso de documentos administrativos y documentos judiciales.

A continuación presten atención un caso ocurrido en el registro de la Propiedad de Chinandega, en donde se le dio pase a un documento con un expreso error y que posteriormente al tratar las partes de resolver el asunto recibieron un “no” del registrador:

Se deja claro que por razones éticas omitiremos nombres, pues no es el objetivo de esta Tesis desacreditar a las partes en conflictos, pero si el ilustrar un caso interesante de la práctica Registral;

Resulta que el propietario de tres inmuebles adquiridos legalmente y por medio de escritura Pública, y desde luego de vendedor que según el Registro Público podía vender, un día decide fusionar las tres propiedades adquiridas, sin embargo las mismas están ubicadas en diferentes áreas del Municipio de Chinandega, es decir no tienen continuidad geográfica, y por si fuera poco, la Notario encargada de hacer la escritura de fusión comete errores involuntarios a la hora de escribir el número perpetuo de la finca, cambiando tales números y poniéndole a las propiedades números que corresponden a otras fincas. A pesar

de estos dos inconvenientes el Registro le dio pase a la escritura y ordeno inscribir.

Se nota seguro que no se hizo una investigación Registral acorde con el caso y que no se cumplió con lo que hemos dicho allá arriba sobre lo que el Registrador debe tomar en cuenta a la hora de admitir o negar el acceso al Registro.

Posteriormente la parte afectada, es decir el propietario, decide cancelar la inscripción admitida y se presenta ante el Registrador, el cual no la admite.

Luego el afectado se presenta en la Oficina de Catastro de Chinandega donde es mejor recibida su solicitud, enviándole entonces el delegado de Catastro una carta al Registrador para que se corrija tal asunto y dándole a conocer el problema ocurrido, sin embargo una vez más el Registrado hizo caso omiso, en esta ocasión dijo que solo con orden judicial admitiría cancelar lo hecho. Todo esto a pesar de que la Ley 698 en su artículo 116 prescribe esta posibilidad, pues se llevó escritura donde se hacía constar el consentimiento de las partes involucradas en el asunto, aun aquellas que se vieron afectadas por el error en la transcripción del numero perpetuo de las fincas, y aun así no fue aceptada.

Al día de hoy la situación sigue igual, en espera de una solución apegada a la Ley.

Lo anterior ayuda a analizar quizá de manera comparativa la Función Calificadora del Registrador actual amparada en la nueva ley General de Registros Públicos y la que ejercía amparada en el Reglamento del Registro Público. Primeramente el RRP era prácticamente una extensión de la legislación Civil y era necesario el nacimiento de una norma especializada en lo Registral como es el caso de ley 698, con ella se le dio asimismo las facultades citadas en

este capítulo al Registrador. En el caso citado arriba el Registrador pudo resolver por sí solo, y no lo hizo, quizá la mentalidad creada por el antiguo régimen le quedo muy marcada, o se trata de un temor hacia lo prescrito en la nueva norma, no obstante la ley le faculta a decidir en casos como el referido.

Ahora bien, amén de lo anterior hoy en día (siguiendo este breve análisis comparativo) queda establecida de manera contundente la exclusividad e indelegabilidad de la función calificadora del Registrador actual, así mismo el se regirá por normas específicas, propias de la materia Registral, como son la ley 698 y su Reglamento. Claro que esta autonomía no significa anarquía o irrespeto hacia las normas de carácter general ya existentes.

Por otro lado sobre las decisiones del registrador, hoy el interesado dispone de recursos si no está de acuerdo con ellas. Y la solución a estos recursos la dará un órgano especializado.

Hoy en día el Registrador puede corregir errores de hecho sin necesidad de orden Judicial conforme a la misma ley 698.

El Registrador deberá seleccionar los documentos que podrán ingresar al Registro;

Esta labor de selección de los aspectos que deben “perpetuarse” en el asiento registral no es sino consecuencia de un proceso de calificación profesional y especializado. El Acto causal no nace en el Registro, sino fuera de él, pero a través del proceso de calificación deberá determinar los aspectos que merecen ser publicitados, a efecto de que la colectividad, y principalmente aquellos que están en aptitud de establecer alguna relación jurídica con sus titulares confíen

en la información que el Registro proporciona, y no tengan que estar efectuando “otras indagaciones” que lo único que generará es incrementar el coste de transacción.

Se puede afirmar que la función calificadora hoy en día ha sido establecida de manera más específica que con la anterior regulación, y a la figura del registrador se le ha especializado desde su nombramiento, funciones y salida de su puesto.

CONCLUSIONES

En el presente trabajo se ha hecho un recorrido panorámico y general acerca de la situación de la propiedad en Nicaragua, el asunto de la organización territorial, la distribución de los Registros Públicos, el Registro de la Propiedad inmueble, la Publicidad Registral, la función calificadora del registrador, los principios Registrales etc. Sin embargo hemos tratado de centrarnos en el capítulo III de esta tesis pues él ocupa el eje central de la misma, este en volumen no es el más grande pues debido a lo relativamente joven de la Ley 698 aún no se han escrito muchos trabajos al respecto, sin embargo con la doctrina existente y el análisis que se ha hecho se puede dejar un precedente al respecto.

Así mismo habiendo abordado diversos temas incluyendo el central, se tiene a bien decir a manera de conclusión lo siguiente:

La función de calificación del Registrador de la Propiedad va más allá de ser una de sus atribuciones para convertirse en un deber necesario para cumplir con el desempeño de su cargo. Ahora bien aun cuando la función calificadora es una facultad del Registrador de la Propiedad, en la práctica se ha observado que en su aplicación se cometen excesos ocasionando daños u perjuicios a los usuarios del Registro.

Por otro lado el criterio Registral debería de usarse solamente para llenar vacíos legales, pero nunca podría consistir en aplicar normas ya derogadas o aplicar la norma existente con un falso concepto de discrecionalidad. Además al no dar

pase en el Registro a documento fundándose en razones no legales, el Registro se estaría excediendo en sus funciones y daría a sus resoluciones una investidura legal que formalmente no tienen, pues el Registro no legisla.

RECOMENDACIONES

Se recomienda valorar la codificación de las Leyes en materia Registral, pues esto solucionara el problema de la dispersión de normas Registrales y la posible aplicación de las ya derogadas; es decir se erradica el peligro de aplicación de normas que se contradigan habiendo sido una u otra derogada por una norma posterior, así mismo esto da mayor agilidad a la hora de hacer las consultas respectivas en tales normas.

En términos simple es dar un orden específico a las leyes que existen según esta especialidad.

Finalmente la principal ventaja es que todas las leyes sobre un solo tema se ubican en un solo cuerpo de leyes (Código).

Por último es necesario por parte de las autoridades limitar la “discrecionalidad” de los operadores del Registro Público.

GLOSARIO

Asiento: Anotación inscripción, toma de razón en un registro.

Se denomina **asiento registral**, en Derecho, a la constatación escrita en un registro y derivada de un título. En concreto, se suele referir a la anotación de un título o de otras situaciones derivadas de éste en el registro de la propiedad o en el civil, y los *asientos* que pueden hacerse son inscripciones, anotaciones, notas marginales, y cancelaciones.

Las legislaciones suelen considerar que las *inscripciones* con los principales asientos porque dan fe de los datos más importantes y cuya constancia son el objetivo principal de este registro, como el nacimiento de un individuo, la fundación de una asociación, el cambio de estado civil, la defunción de una persona o la disolución de una sociedad comercial, etcétera; algunas legislaciones establecen las *anotaciones marginales* que se refieren a otros datos que la ley estima conveniente que tengan esta clase de *asiento*, como pueden ser un embargo sobre una finca u otro bien, asimismo las anotaciones no tienen en realidad un valor informativo para quien revise el registro. Las *notas marginales* suelen ser *asientos* que sirven para relacionar diversas inscripciones; las *cancelaciones* por su parte son asientos que declaran la nulidad de cualquiera de los otros asientos.

El asiento está constituido por las situaciones inscritas, y no debe confundirse con el título, que es el documento donde se fundamenta un derecho o un acto. Así un contrato de compra y venta sobre un inmueble (una casa o finca, por ejemplo) puede ser calificado como "título", pero para inscribir tal contrato en

el registro es necesario hacerlo en un asiento registral, el cual resume los datos fundamentales contenidos en el título.

Encomienda: En general, encargo, comisión o mandato. Recomendación, alabanza, elogio. Amparo, custodia o defensa. En Sudamérica, paquete postal. En las antiguas órdenes militares, dignidad dotada de rentas que era concedida a algunos caballeros. Territorio y lugar de tal encomienda y rentas que producía. En las órdenes civiles, dignidad o cargo de comendador. En el Derecho feudal o señorial, renta o merced vitalicia con que estaba gravado un heredamiento o territorio.

Expropiación: Desposeimiento o privación de la propiedad, por causa de utilidad pública o interés preferente, y a cambio de una indemnización previa. La cosa expropiada. FORZOSA. Apoderamiento de la propiedad ajena que el Estado u otra corporación o entidad pública lleva a cabo por motivos de utilidad general y abonando justa y previa indemnización.

Derecho de superficie: El **derecho de superficie** se puede definir como derecho real temporal que comprende la facultad de construir sobre el suelo, sobre el yuelo o en el subsuelo de otro, con derecho a apropiarse indefinidamente de lo que ha sido construido en plazo. Por tanto, el derecho de construir no es sólo eso, sino que también conlleva la potencialidad de hacer propia la obra edificada. En virtud del derecho de superficie el propietario del suelo, o *dominus soli*, constituye sobre éste un derecho real a favor de un tercero, que adquiere de ese modo una parte del ius aedificandi que le faculta a levantar y mantener construcciones sobre la misma, o por debajo de ella. El *Codice Civile* italiano de 1.942, en su artículo 952, regula el derecho real de

superficie desde dos planos; por un lado el de considerarle derecho real de construir y por el otro el de la propiedad superficiaria.

Es preciso pues distinguir entre la propiedad superficiaria, es decir, la propiedad de una edificación, y el derecho de superficie, que es el derecho a tener y disfrutar dicha propiedad en terreno ajeno. En ese contexto jurídico no cabe duda que el derecho de superficie constituye propiamente una derogación del derecho de accesión, pues por él coexisten sobre el mismo cuerpo del bien, los derechos del *dominus soli* o dueño del suelo, y del superficiario, titular del ius aedificandi, en estado puro -exteriorizado como derecho de superficie- y propietario de lo que se edifique en el futuro.

Finca: Una **finca**, también denominada en Derecho **fundo** o **predio**, es una propiedad inmueble que se compone de una porción delimitada de terreno.

La delimitación, llamada linde, puede ser física, mediante vallas, mojones u otros sistemas, o simplemente jurídica, mediante la descripción en una escritura de propiedad.

La finca representa el bien inmueble por excelencia: la tierra. Ha tenido una gran importancia desde la antigüedad por su relevancia económica en las épocas previas a la industrialización, y ha sido por ello símbolo de riqueza y prosperidad. Así pues, la regulación de los bienes inmuebles ha sido muy extensa desde épocas muy antiguas.

Multipropiedad: El régimen de **tiempo compartido** también conocido como Multipropiedad consiste en el derecho de uso de una propiedad, por lo general algún tipo de alojamiento vacacional, durante un periodo determinado.

El concepto de tiempo compartido de inmuebles vacacionales se ha extendido también a otro tipo de bienes como automóviles, embarcaciones y aviones.

Poseedor: Quien posee o tiene algo en su poder, con graduación jurídica que se extiende del simple tenedor al propietario, aun cuando sea a este último al que se contraponga más especialmente el término; porque el poseedor constituye un propietario en potencia, por apariencia de dominio o por el propósito de adquirirlo a través de la prescripción. DE BUENA FE. El que cree sinceramente que es suya o puede tener como propia la cosa que posee. Más técnicamente, quien por justo título ha adquirido una cosa de quien creía ser su dueño o tener derecho a enajenarla o como expresa el codificador argentino, “cuando el poseedor, por ignorancia o error de hecho se persuadiere de su legitimidad”. DE MALA FE. Quien tiene, detiene o retiene lo que sabe que no le pertenece. “El que tiene en su poder una cosa ajena con el designio de apropiársela, sin título traslativo de dominio; y el que tiene una cosa en virtud de título legítimo, pero de persona que sabía no tener derecho a enajenarla” (Escriche).

Propiedad Horizontal: La **propiedad horizontal** es una institución jurídica que hace alusión al conjunto de normas que regulan la división y organización de diversos inmuebles, como resultado de la segregación de un edificio o de un terreno común.

En sí la **propiedad horizontal** no es un bien inmueble en particular sino un régimen que reglamenta la forma en que se divide un bien inmueble y la relación entre los propietarios de los bienes privados y los bienes comunes que han sido segregados de un terreno o edificio. La **propiedad horizontal** permite la organización de los copropietarios y el mantenimiento de los bienes comunes.

Se trata por tanto de aquella especial y seccional forma de división de la propiedad que se ejerce sobre viviendas, oficinas, locales comerciales, bodegas, estacionamientos, recintos industriales, sitios y otros en que se divida un condominio y que atribuye al titular de dichas unidades un derecho de propiedad absoluto y exclusivo sobre las mismas, y un derecho de copropiedad forzada respecto a los bienes de dominio común.

Así pues, junto con el piso, el derecho de propiedad horizontal incluye un porcentaje de propiedad sobre los elementos comunes de todos los propietarios de pisos en el edificio en cuestión. Tales elementos se consideran necesarios para el adecuado uso y disfrute del piso, y la cuota que exista sobre ellos es completamente inherente a la propiedad del piso, siendo inseparable de ésta.

La propiedad horizontal es una mezcla de propiedad individual y copropiedad. No es una empresa, una sociedad, una entidad sin ánimo de lucro cualquiera. Es una entidad sin ánimo de lucro distinta a las otras entidades sin ánimo de lucro. Puede haber propiedad individual y copropiedad sin que exista propiedad horizontal y este es el caso de las Unidades Inmobiliarias Cerradas, las que también pueden coexistir dentro de un mismo complejo inmobiliario con las propiedades horizontales. A principios del siglo pasado, y hasta 1960, se expidieron en muchos países leyes que cobijaban tanto a las propiedades horizontales como a las Unidades Inmobiliarias Cerradas, las que se llamaron

ley de propiedad por pisos y departamentos, pero luego se tendió a expedir leyes individuales para cada tipo de propiedad. En Colombia, la Ley 675 2001 dedica los primeros títulos a la propiedad horizontal y, el último a las Unidades Inmobiliarias Cerradas. A la propiedad horizontal también se le llama condominio y ley de residencia permanente.

Tenedor: Quien tiene o posee materialmente una cosa, sin título o con él. Ocupante actual de un inmueble. Poseedor o titular legítimo de una letra de cambio o de otro documento de crédito cuyo pago puede exigir en su momento: ya sea el portador primitivo o algún endosatario posterior.

FUENTES DEL CONOCIMIENTO CONSULTADAS

FUENTES PRIMARIAS O DIRECTAS

- CONSTITUCION POLITICA de NICARAGUA, 1987 ADICIONADA CON SUS REFORMAS.
- LEY GENERAL DE LOS REGISTROS PUBLICO, Ley 698
- LEY DE REFORMA AGRARIA, Gaceta “Diario Oficial número 85 del 19 de abril de 1963.
- CODIGO CIVIL DE LA REPUBLICA DE NICARAGUA, TOMO II, 1904.
- REGLAMENTO DEL REGISTRO PUBLICO, ANEXO DEL CODIGO CIVIL DE LA REPUBLICA DE NICARAGUA TOMO II.

FUENTES SECUNDARIAS O INDIRECTAS

- “Acuerdos de Transición” Firmados por el General Humberto Ortega (FSLN) y Antonio Lacayo (UNO).
- BARAHONA, Amaru. Análisis y Significado de nuestra independencia de España, citado en “Material de Estudio de Historia de Nicaragua”, UNAN – Managua, 1998,
- BARAHONA, Amaru. Estudio sobre la Historia de Nicaragua”
- CABANELLAS, Guillermo, Diccionario de Derecho Usual, Tomo III, Editorial Heliasta, SRL, 8va edición, Buenos Aires, Argentina.

- CARDOZO Ciro y Fs P. Brignoli Héctor. Centroamérica y la Economía Occidental [1520 – 1930], Editorial Universidad de Costa Rica, 1983.
- DELGADO Salomón. Extractos de Conferencia sobre el periodo 1821 – 1893”
- Enciclopedia sv Propieté (citado por Artola, Tomado de “Las Constituciones Políticas y sus Reformas en la Historia de Nicaragua. Tomo I (Antonio Esguerra Gómez, Editorial Parlamento, 1994).
- ESCOBAR FORNOS, Iván. Introducción al Derecho Inmobiliario Registral Nicaragüense, 2da edición, Managua, Hispamer, 1999.
- ESPINOZA GARCÍA, José Antonio “Del Registro Público y su Reglamento” (Comentado y actualizado) 1ª ed. Managua, Nicaragua, 2004.
- FERNÁNDEZ MOLINA, Ana Beatriz, “La Legitimidad de la Función Calificadora del Registrador”, Universidad Francisco Marroquín, Facultad de Derecho, Guatemala, Junio de 1999.
- GÓMEZ DE URIARTE, Carolina Origen y Transformación de la Propiedad”, tesis de, presentada el 22 de julio de 1980, UNAN-León, Nicaragua.
- HERDOCIA LACAYO, Oscar. El Derecho de Propiedad, incólume”
- J. LOCKE, Dos Tratados del Gobierno” 1690.
- MANRESA Y NAVARRO, Comentarios al Código Civil Español, editorial Reus, Madrid 1920, 4ta Edición, tomo IV.
- MENDOZA, Manuel Ley Agraria y su Aplicación práctica” tesis de, UNAN-León, 1966.
- MODELO INTEGRAL DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD, documento elaborado por CONAFOVI, México, 14 de marzo del 2006
- MORAZÁN MAYORGA, Enrique, La Reforma Agraria en Nicaragua” tesis de UNAN-León, 1966.
- SCOTTI Edgardo O. “Derecho Registral Inmobiliario, Modalidades y Efectos de las Obligaciones Registrales”, Ed. Universidad. Buenos Aires, Argentina, reimpresión 1983.

- SOLÍS ESPINOZA, Gilberto “Problemas de la vivienda y de las sociedades de ahorro y préstamo en Nicaragua”, tesis UNAN-León, 1966.
- STRASMA, John Conflictos de la Propiedad en Nicaragua, 1996.”, febrero de 1997.
- WHEELOCK ROMÁN, Jaime Imperialismo y Dictadura”, Managua, Nicaragua, Nueva Nicaragua, 1985.
- ZÚÑIGA Luis Director Ordenamiento Territorial - Instituto Nicaragüense de Estudios Territoriales INETER durante el foro; proceso de ordenamiento y desarrollo territorial en Nicaragua. Sitio web INETER.

FUENTES ELECTRONICAS

- EL NUEVO DIARIO, Managua, Nicaragua, 19 de abril del 2012; sitio web: elnuevodiario.com.ni
- GARCÍA PALACIOS, Omar “Curso de Derecho Constitucional”, sitio web del Instituto de Estudios e Investigación Jurídica: www.inej.edu.ni 2011